

MEMORIA DE CALIDADES

PRESENTACIÓN

Edificación en bloque de viviendas colectivas, con alto grado de calificación energética, distribuida en dos plantas de sótano común destinadas a plazas de garaje y trasteros, planta baja con soportales de acceso y viviendas, y seis plantas tipo de viviendas.

CIMENTACIÓN

Cimentación de hormigón armado, conforme al cálculo de cargas y características del terreno facilitadas por el Estudio Geotécnico de la parcela. Muros de contención en plantas de sótano en hormigón armado.

ESTRUCTURA

La estructura se diseña en hormigón armado, formada por pilares que sustentan los forjados de hormigón, con cantos a expensas del cálculo en el Proyecto de Ejecución.

FACHADAS

La fachada se proyecta con **ladrillo cara vista** en combinación de dos tonos acorde a las edificaciones existentes en la zona, con raseo hidrófugo al interior, cámara de aire, **doble aislamiento térmico-acústico** compuesto por espuma de poliuretano proyectado en hoja exterior y lana de roca en cara interior del trasdosado realizado con tabique en sistema de paneles a base de placas de yeso laminado suelo-techo.

DIVISIONES INTERIORES

Aislamiento térmico y acústico, en cumplimiento de la normativa vigente.

Distribución interior entre las distintas estancias de la vivienda con tabiquería en sistema de paneles de placas de yeso laminado suelo-techo.

La separación entre viviendas, y entre viviendas y zonas comunes, se realizará mediante tabicón de ladrillo hueco doble y dos hojas de paneles de placa de yeso laminado suelo-

techo, una en cada cara, con aislamiento interior de lana mineral en cumplimiento de la normativa vigente.

CUBIERTA

Se proyecta una cubierta plana no transitable con protección granular pesada de canto rodado y aislamiento térmico.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior se diseña en sistema monoblock de perfiles de PVC para ventanas y puertas balconeras con **apertura oscilo-batiente, rotura de puente térmico** y cámaras interiores en hoja y marco, de gran resistencia y alta estanquidad, incorporando sistema oculto de aireación permanente, con sello de calidad y muy baja transmitancia térmica integrando al mismo tiempo cajón de **persiana sistema compacto** con perfiles de doble pared.

Se proyectan persianas enrollables de lamas de aluminio en el mismo color que la carpintería. La protección de los huecos de ventana en viviendas de planta baja se realiza mediante persianas autoblocantes.

VIDRIO

El acristalamiento exterior está formado por **doble vidrio bajo emisivo**, formado por dos lunas incoloras y cámara de aire intermedia aislante e higroscópica. Los antepechos de carpintería ubicados por debajo de los 100 cm. irán con acristalamiento securizado.

EQUIPAMIENTOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

La instalación se ajustará a la N.B.E Instalaciones Interiores de Agua Fría y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus Instrucciones Complementarias, así como al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) DB-HS 4 Suministro de agua y DB-HS 5 Evacuación de aguas.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada en color blanco con **inodoros de doble descarga**, bañeras de chapa de acero esmaltado en baños principales y platos de ducha porcelánicos en baños secundarios.

Griferías monomando con dispositivos aireadores para reducir los consumos.

En cocinas, tomas de agua y desagües para fregadera, lavadora y lavavajillas.

Toma de agua en terrazas.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior se ha diseñado con precerco, tipo block de **hoja lisa en madera** con sus correspondientes herrajes y manivelas cromadas. Las puertas de cocinas y salones serán vidrieras.

Puerta de entrada a vivienda acorazada, en madera con cerradura y bisagras de seguridad, y herrajes cromados.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Vivienda con grado de electrificación y cumpliendo lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2.002.

Mecanismos eléctricos de primeras marcas.

Puntos de luz con **luminarias** intemperie o apliques **exteriores en terrazas**.

CLIMATIZACION

Calefacción y agua caliente sanitaria mediante la implantación de un sistema de **caldera de condensación centralizada a gas natural y apoyo con sistema aerotérmico**.

Instalación de climatización invisible mediante **suelo radiante** para calefacción, regulando la temperatura de cada una de las estancias principales **con termostato ambiente digital**.

TELECOMUNICACIONES

Se cumplirá lo requerido en el Reglamento Vigente de las Infraestructuras de Telecomunicaciones (Real Decreto 401/2003 de 4 de abril). Se diseñarán los edificios con capacidad de integrar las redes de telecomunicación a fin de facilitar el acceso de los vecinos a las redes telemáticas desde cualquiera de las estancias de la vivienda. Para ello se

prevé la instalación de **tomas de telefonía básica, toma de TV y televisión por cable** en salón-comedor, dormitorios y cocina.

Se realizará preinstalación de antena parabólica.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

SOLADOS

Pavimento general de toda la vivienda en **gres porcelánico imitación madera** con rodapié a juego. Posibilidad de sustitución por **pavimento laminado flotante** de alta dureza.

Las terrazas irán soladas con plaqueta de gres antideslizante y rodapié del mismo material.

ALICATADOS

Revestimientos de **cerámica de primera calidad** en cocinas, cuartos de baño y aseos, incorporando en algunas estancias listelo o cenefa decorativa y en otras estancias combinando paños con diferentes tonalidades.

TECHOS

Falso techo de placa de yeso laminado en toda la vivienda.

PINTURAS

Paramentos horizontales y verticales acabados con **pintura plástica lisa** en color suave.

ZONAS COMUNES

PORTALES

Acabados con materiales de primera calidad según diseño de la Dirección Facultativa.

Ascensor sin cuarto de máquinas con puertas automáticas de acceso a todas las plantas y bajada directa al garaje.

Iluminación mediante **detectores de presencia** sectorizados con empleo de **lámparas de bajo consumo**.

Llaves maestras para acceso a las viviendas y zonas comunes.

TRASTEROS

Acabados en enfoscado pintado en paramentos verticales y horizontales, y suelos de hormigón pulido en trasteros vinculados a plazas de aparcamiento dentro de garaje, y suelos acabados en plaqueta cerámica, en los trasteros situados en núcleos interiores independientes.

GARAJES

Suelos de garaje acabados en hormigón pulido.

Puerta exterior de acceso **motorizada**, dotada de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y mando a distancia.

ZONAS EXTERIORES

El cierre exterior de la urbanización se realizará mediante murete de fábrica de ladrillo visto y valla metálica.

Zonas comunes pavimentadas.

Vídeoportero en entrada a portal conectado a la vivienda.

NOTAS:

La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, pudiendo venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades.

Las cocinas no llevan muebles ni electrodomésticos.

Las viviendas no están equipadas con armarios empotrados.