

## **MEMORIA DE CALIDADES**

**(Junio 2005)**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

- La cimentación se realiza con zapatas de hormigón armado según Instrucción EHE.
- Los muros de contención son de hormigón armado según Instrucción EHE.
- La estructura se realiza a base de losas, pilares, vigas planas y de cuelgue, de hormigón armado según Instrucción EHE, con forjados unidireccionales de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón.

### **ALBAÑILERÍA**

- Los cerramientos exteriores son de ladrillo cerámico caravista, de 12cm. de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y acústico a base de lana de roca, según normativa, y tabique de ladrillo cerámico de doble hueco al interior.
- Los cerramientos exteriores de los miradores son de ladrillo triple hueco para revestir, de 11cm. de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y acústico a base de lana de roca, según normativa, y tabique de ladrillo cerámico de doble hueco al interior.
- Los cerramientos de medianería son de ladrillo hueco de 9cm. de espesor, cámara de aire con aislamiento térmico y acústico a base de lana de roca, según normativa, y tabique de ladrillo cerámico de doble hueco al interior.
- La tabiquería interior de las viviendas es de tabique de ladrillo cerámico de doble hueco para revestir de yeso.
- Las medianeras entre viviendas se realizan con triple hoja formada por tabicón de ladrillo cerámico perforado de 12cm. revestido por ambas caras con ladrillo cerámico hueco sencillo para garantizar el adecuado aislamiento acústico.
- Las medianeras entre viviendas se realizan con triple hoja formada por tabicón de ladrillo cerámico perforado de 12cm. revestido por ambas caras con ladrillo cerámico hueco sencillo para garantizar el adecuado aislamiento acústico.
- Las medianeras entre viviendas y elementos comunes se realizan con doble hoja formada por tabicón de ladrillo cerámico perforado de 12cm. y tabique de ladrillo cerámico doble hueco, para garantizar el adecuado aislamiento acústico.
- Todos los baños interiores disponen de ventilación forzada mediante colector vertical cerámico con aspirador estático situado sobre la cubierta.

### **AISLAMIENTOS**

- Todos los cerramientos verticales disponen de aislamiento térmico y acústico a base de lana de roca, con espesores de 4cm. en fachadas exteriores y de 2 cm. en lindes medianeros.

## **CUBIERTA**

- En las cubiertas generales se ubican los espacios de reserva para maquinarias de aire acondicionado, telecomunicaciones y demás instalaciones que así lo requieran. El pavimento es de rasilla cerámica de 10x20cm.
- La cubierta de los casetones de escalera es de losa inclinada. El material de cubrición es a base de placas asfálticas autoprotegidas con gránulos minerales de color.
- En el resto de las cubiertas se proyectan transitables, de carácter privativo.
- Todas las terrazas transitables están formadas por barrera de vapor antihumedad de oxiasfalto, tabiquillos de ladrillo para formación de pendientes, hormigón aligerado, membrana impermeable entre capas de mortero de cemento y arena, aislamiento térmico a base de panel de poliestireno extrusionado de alta densidad, lámina de fieltro geotextil y pavimento de gres antideslizante.

## **FONTANERÍA Y GAS**

- Los contadores de agua se sitúan centralizados en recintos propios situados en la planta sótano del edificio. Los contadores de gas se sitúan centralizados en armarios situados en el zaguán de cada edificio.
- El suministro a cada vivienda se realiza desde la red pública de agua potable. Se reserva espacio para futura instalación de grupos de hidropresión, por si la presión en la red así lo requiriera.
- La red de agua es de polietileno reticulado o similar. La instalación de agua caliente va calorifugada mediante coquillas de espuma aislante. Se sitúan llaves de corte en la acometida a cada aparato. La cocina dispone de toma para lavadora y lavavajillas.
- La red de saneamiento se realiza de PVC con sifones individuales en cada aparato.
- Todas las viviendas disponen de instalación de gas natural para calentador y encimera con tubería de cobre según normativa vigente.

## **APARATOS SANITARIOS**

- Todos los aparatos sanitarios serán de la marca "ROCA" o similar, gama intermedia.
- Los inodoros son de porcelana vitrificada color blanco, de tanque bajo, con asiento y tapa rígidos de igual color, con bisagras cromadas.
- Los lavabos son de porcelana vitrificada color blanco, de un seno con pedestal o para encastrar en encimera de mármol, con grifería cromada monomando, con aireador y cadenilla.
- Bidés de porcelana vitrificada color blanco, con grifería cromada monomando, aireador a rótula y cadenilla.
- Las bañeras son de chapa esmaltada en blanco, con grifería cromada con mezclador exterior con inversión y dicha teléfono con tubo flexible de 170cm. Las bañeras disponen de faldón para revestir.
- Las duchas son de fibra de vidrio, color blanco.
- Los fregaderos y lavaderos son de fibra tipo "sylacryl" o similar, para encastrar superiormente en encimera de granito, con grifería cromada monomando, con caño giratorio, aireador y cadenilla.

## **ELECTRICIDAD**

- Los contadores de electricidad se sitúan en armario centralizado en el zaguán de cada edificio.
- Las instalaciones individuales se realizan con cableado de cobre bajo tubo empotrado de plástico, según reglamentos vigentes, para una electrificación alta de 9.200W. Los mecanismos son de serie media, con tomas de televisión, radio y teléfono urbano, modelo y color a determinar por la Dirección Facultativa.
- Todas las viviendas cuentan con instalación de antena colectiva de TV-FM así como instalación de VIDEO PORTERO en accesos principales e INTERFONO en zaguanes, con apertura automática de la puerta de cancela y zaguán.
- Todos los elementos comunes disponen de alumbrado de emergencia y señalización que se activa automáticamente al fallar el suministro eléctrico, todo ellos según normativa vigente.

## **APARATOS ELEVADORES**

- Cada edificio cuenta con un ascensor de dos velocidades, para carga de 450kg (6 personas), con puertas automáticas en rellanos y cabina decorada con paneles de melanina, espejo y pasamanos de aluminio anodizado, difusor de rejilla con iluminación fluorescente, pavimento de granito, botonera con pulsadores de piso, alarma, teléfono, alumbrado de emergencia e indicador posicional digital. La botonera de pulsador en plantas garajes será de llavín.

## **CARPINTERÍA Y CERRAJERÍA**

- Carpintería interior de madera barnizada en color natural, formadas con tablero chapado en maderas nobles de roble o similar, lisa y canteada, con manivelas de latón.
- Puerta blindada de acceso a vivienda, con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje, pomo y mirilla.
- Armarios modulares empotrados, con cuerpo interior de tablero de madera con revestimiento melamínico y hojas lisas de tablero aglomerado chapadas en maderas nobles de roble o similar con bandeja interior para altillo.
- Mobiliario de cocina con cuerpo interior de tablero de madera con revestimiento melamínico con baldas interiores graduables, cajoneras, puertas de madera noble en roble o similar, con molduras y con bisagras de resorte, guías metálicas en cajones y tiradores de asa en puertas y cajones, zócalo y cornisa en tablero contrachapado del mismo color que las puertas.
- Mobiliario de baño principal (según tipo de vivienda) con cuerpo interior de tablero de madera con revestimiento melamínico, zócalo interior, baldas interiores graduables y puertas de melamina postformada color blanco, con bisagras de resorte y tiradores de pomo.
- Carpintería exterior de aluminio lacado en color blanco, con hojas correderas y practicables, para recibir doble aislamiento. Se dispondrán persianas enrollables con tirador de cinta en salones y dormitorios. Serán de aluminio lacado en las fachadas a calle y de PVC en el resto.
- Puertas cortafuegos tipo RF-60 según normativa contra incendios, de doble pared de 1mm. de chapa de acero relleno con aislamiento de lana de roca de doble capa homologada.
- Puertas metálicas en trasteros de chapa galvanizada plegada para pintar con marco similar y con cerradura.
- Barandillas y rejas realizadas con perfiles metálicos huecos soldados a tope para pintar.
- Celosías formadas con perfiles de aluminio y vidrio translúcido.

## **VIDRIOS**

- Los acristalamientos de fachada son dobles, tipo "climalit" o similar, formados por dos hojas de 4y 6mm. con cámara de aire deshidratada de 8mm. colocados con perfil continuo.
- El acristalamiento del zaguán es de vidrio de seguridad compuesto por dos lunas de 4mm. con lámina de butiral transparente.
- Acristalamiento de escaleras de vidrio doble de una hoja de 6mm.

## **PAVIMENTOS Y ALICATADOS**

- El pavimento de las viviendas es de terrazo, en baldosas de 50x50cm. con grano medio, acabado pulido con brillo y con rodapié a juego.
- El pavimento de los balcones y terrazas es de baldosas cerámicas de gres antideslizante.
- Los elementos comunes y peldaño de escalera van con baldosas de mármol.
- El pavimento de los trasteros y el garaje es de hormigón acabado fratasado.
- El alicatado de cocinas y baños se realiza con piezas cerámicas de gres, tomadas con cemento cola. Ingleteado con perfil de PVC.

## **CANTERÍA**

- Las bancadas de las cocinas son de granito nacional de 2cm. de espesor, colocado sobre los muebles y con zócalo de 5cm. pulido y aristado.
- Las encimeras de los baños son de mármol nacional de 2 cm. de espesor, pulido y aristado, colocado sobre muebles (en baño principal, según tipo de vivienda) con zócalo de 5cm. pulido y aristado.
- Los vierteaguas de las ventanas y las gárgolas de desagüe de terrazas cubiertas son de piedra natural.

## **REVESTIMIENTOS**

- Los paramentos interiores y bóvedas de escalera van guarnecidos con yeso a buena vista.
- Los trasteros y garaje van enfoscados con mortero de cemento a buena vista.
- Los falsos techos se realizan con placas lisas de escayola con oscuro perimetral en pasillos.
- Los paramentos exteriores de medianeras y cubiertas van enfoscados con mortero de cemento y arena. Los paramentos de fachada para revestir van de mortero monocapa de color, sin maestrear.

## **PINTURAS**

- Los paramentos interiores de las viviendas van pintados con pintura plástica lisa.
- Los paramentos verticales de los elementos comunes van pintados con pintura plástica goteada fina proyectada a pistola. Los techos van con pintura plástica lisa.
- Los paramentos exteriores de medianeras y cubiertas van pintados con revestimiento impermeabilizante a base de emulsión acuosa acrílica aplicada a rodillo.
- La cerrajería va pintada con esmalte sintético aplicado a brocha previa imprimación anticorrosiva.

## **EQUIPAMIENTOS**

- Se colocan extintores de polvo seco polivalente, de 6kg., según normativa vigente.
- Los accesos van provistos de buzones de boca horizontal, de chapa esmaltada, numeración grabada, tarjetero de plástico y cerradura. La decoración de los zaguanes se regirá por las determinaciones de la D.F.
- Las cocinas disponen de campana extractora decorativa de acero inoxidable, placa encimera de acero inoxidable esmaltado, con 4 fuegos de gas, con mandos incorporados y encendido electrónico, horno eléctrico empotrable independiente, calentador instantáneo de agua a gas natural de 13litros/min. con encendido piezoeléctrico.
- Las viviendas disponen de preinstalación de Aire Acondicionado distribuido con conductos de fibra de vidrio y líneas frigoríficas para futura bomba de calor sistema partido, con espacios reservados para ubicar unidades condensadoras en cubierta y unidades climatizadoras en baño.

## **URBANIZACIÓN PARCELA**

- Ajardinamiento exterior de la parcela. Formación de jardineras, escaleras y rampas. Cancelas metálicas de acceso, con apertura automática. Solarium pavimentado. Red de riego.

**NOTA:** La presente memoria de calidades está extraída del Proyecto de Edificación por el cual se ha obtenido la correspondiente licencia municipal de obras. Las mejoras autorizadas y variaciones que puedan introducirse a lo largo de las obras, se reflejarán en el correspondiente Proyecto de Edificación Final que formará parte del Libro del Edificio.