

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 portales de acceso, viviendas con jardín o terraza y cuartos de comunidad, seis plantas tipo de viviendas y ático retranqueado.

CIMENTACIÓN

Cimentación de hormigón armado, conforme al cálculo de cargas y características del terreno facilitadas por el Estudio Geotécnico de la parcela. Inicialmente se realizará por medio de zapatas de cimentación y muros de contención de hormigón armado.

ESTRUCTURA

La estructura se diseña en hormigón armado, formada por pilares que sustentan un forjado 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 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 algodón regenerado aglomerado en cara interior del trasdosado con tabique en sistema de paneles a base de placas de yeso alveolar suelo-techo.

DIVISIONES INTERIORES

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

Distribución interior de las viviendas con tabiquería en sistema de paneles a base de placas de yeso alveolar suelo-techo.

La separación entre viviendas, y entre viviendas y zonas comunes, se realizará mediante dos hojas de paneles de placa de yeso alveolar suelo-techo con aislamiento interior formado por dos membranas acústicas y capa de lana mineral en cumplimiento de la normativa vigente.

CUBIERTA

Se proyecta una cubierta plana transitable/no transitable con protección pesada de canto rodado/baldosa de gres y aislamiento térmico, según zonas.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior se diseña en sistema monoblock de perfiles de PVC para **ventanas oscilobatientes** y puertas balconeras abatibles **con 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.

Los huecos de planta baja llevarán elementos de seguridad según normativa.

Se proyectan **persianas** enrollables de lamas de **aluminio** en el mismo color que la carpintería.

VIDRIO

El acristalamiento exterior está formado por **doble vidrio** tipo climalit, compuesto 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.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

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, pudiéndose optar, según proyecto arquitectónico, en baño principal o secundario, entre **platos de ducha porcelánicos de 1,20 x 0,80 m. o bañeras de chapa de acero esmaltado con grifería termostática cromada monomando.**

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 doble chapa de acero zincado reforzado y acabado en madera, con cerradura y bisagras de seguridad, y herrajes cromados.

Frentes de armario en dos de los dormitorios con módulo interior y puertas correderas de dos hojas en tablero aglomerado de madera acabadas en lacado color blanco, con guía superior e inferior de aluminio, **baldas de separación maletero y barra de colgar**, con **cajonera interior** en uno de los cuerpos de armario de tres cajones.

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 la **marca Simón 31 o similar**.

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

Módulo de microgeneración a gas para alimentación eléctrica de las zonas comunes, garajes e instalaciones generales.

CLIMATIZACIÓN

Instalación de climatización invisible mediante sistema por **suelo radiante para calefacción y para suelo radiante-refrescante**. Se trata de un sistema vanguardista que aporta el máximo confort a la vivienda mediante un procedimiento innovador consistente

en aportar temperatura uniforme a la vivienda a través de una red de tuberías que discurre bajo el suelo, aumentando la estética y el espacio libre, ahorro energético, higiene y seguridad; todo ello complementado con **caldera centralizada de condensación**, disponiendo de un sistema de **control individual**, para agua caliente sanitaria y calefacción por gas natural, con **termostato ambiente digital** en salón-comedor.

Con la instalación de suelo radiante-refrescante, ya incorporado en el sistema de climatización invisible a través de la red de tuberías bajo el solado de la vivienda, se posibilita que el usuario de la misma, a través de la instalación de la máquina enfriadora exterior prevista en la cubierta del edificio, dar servicio al sistema de suelo radiante-refrescante para todas las estancias del hogar.

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, dormitorio principal y cocina, y preinstalación de conexión de telecomunicaciones en el resto de los dormitorios de la vivienda para su posible instalación y puesta en marcha.

Se realizará preinstalación de antena parabólica.

SOLADOS

El solado **general de la vivienda** será de **tarima de madera flotante**. Las **cocinas y cuartos de baño** irán solados con **plaqueta cerámica de gres**.

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

ALICATADOS

En las paredes de cocinas, cuartos de baño y aseos, **azulejo de primera calidad**, incorporando en algunas estancias una cenefa decorativa integrada en la propia pieza o **listelo**, y en otras estancias combinando paños con diferentes tonalidades.

TECHOS

Techos lucidos de yeso en interiores de vivienda y falso techo en sistema de yeso laminado donde sea preceptivo por necesidades de obra.

PINTURAS

Paredes acabadas con pintura plástica **lisa**.

Techos en pintura temple lisa color blanco.

PORTALES

Paramentos acabados con **materiales de primera calidad** según diseño de la D.F.

Ascensor sin cuarto de máquinas con puertas automáticas de **acceso a todas las plantas y bajada directa al garaje**, con capacidad para seis personas.

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

Felpudo empotrado y buzones.

TRASTEROS

Acabados en enfoscado pintado en paramentos verticales y horizontales, y suelos acabados en plaqueta cerámica y rodapié del mismo material.

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 o ajardinadas** según zonas.

Vídeoportero en acceso exterior y portero automático en entrada a portal conectados a la vivienda.

Piscina.

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.