



MEMORIA DE CALIDADES

C. Joan Maragall núm. 2-4
(MOLINS DE REI)

PROMOTORA: GALVEZ GIL S.L.

El edificio de dicha promoción cumplirá los requisitos especificados en el Código Técnico de la Edificación RD 314/2006 y los requisitos mínimos de habitabilidad Según decreto D259/2003 y código de accesibilidad de Cataluña D135/95.

ESTRUCTURA:

Pilares y forjado de hormigón armado y bovedillas de hormigón aligerado, con una sobrecarga de uso de 200 Kg / m² en viviendas.

CUBIERTA:

Cubierta inclinada en pisos duplex con bigas de abeto laminado y panel sándwich con acabado barnizado ALERCE. En terrazas privadas y comunitarias, cubierta plana transitable, con pendientes de Hormigón celular y acabado con un primer doblado de rasilla basta tomada con mortero asfáltico y un segundo doblado de rasilla fina tomada con mortero mixto, en zonas comunitarias y acabada con pieza gres o similar en terraza privativa. En el casetón, cubierta invertida con acabado de gravas y en cubierta inclinada teja cerámica.

CERRAMIENTOS

Fachadas con pared de ladrillo perforado a cara vista ecomanual [modelo POMPEYA](#) o similar, estucado y aplacado cerámico, cámaras de aire y tabique.

Paredes divisorias entre viviendas mediante doble cerramiento de placa de yeso laminado con lana de roca y chapa metálica interior de seguridad, con una mejora en el aislamiento acústico respecto al exigido por el Código Técnico.

Paredes divisorias de servicios comunes de 14 cm. de espesor formado por gero cerámico, trasdosado por su cara interior de la vivienda con placa de yeso laminado, soportado por estructura metálica y aislamiento acústico mediante lana de roca.

IMPERMEABILIZACIONES Y AISLAMIENTOS:

Membrana de lámina extruida de betún con elastómeros para impermeabilización de terrados (zona común de tendedores).

Aislamiento térmico en cámaras de fachada y en azotea transitable.

Los aislamientos acústicos al ruido aéreo y al impacto cumplirán con los requisitos que exige el Código Técnico.

REVESTIMIENTOS EXTERIORES:

Revestimiento de paredes fachada en vía pública de planta baja y en zona de balcones con pieza porcelánica [MENHIR GRIS 90X45](#), o similar.

REVESTIMIENTOS INTERIORES:

Los aplacados de los paramentos verticales en baño principal con pieza porcelánico ARGENTA, modelo [Fibre Beige 30x90](#) y en baño secundario, pieza porcelánica [ARGENTA, modelo Toulouse White 30x90](#) o similar. En cocinas, sobres y frontales de encimeras con resina de poliéster tipo silestone modelo White storm, resto de paredes pintura al plástico.

Los falsos techos en pasillos, recibidor y paramentos horizontales de cocinas serán con placas de yeso laminado tipo "Pladur" o similar, con posterior acabado pintado al plástico.

Los falsos techos de baños serán mediante bandejas auto portantes lacadas, con aislamiento acústico mediante lana de roca en ubicación de maquina aire acondicionado.

El techo de los balcones será acabado con pintura para exterior sobre hormigón.

Las paredes y los techos de las viviendas irán pintadas al plástico liso.

PAVIMENTOS:

Pavimento general de la vivienda mediante parquet laminado marca [Haro tritty 100 AC4 modelo Portland puro](#), excepto cocina que será con parquet laminado marca Haro tritty 100 AC6 sistema de encaje top connect, antiestático, resistencia a la humedad por los cantos aquatec, colocado sobre base de espuma de poliestireno con barrera antihumedad, modelo portland puro o similar. En baños ira con piezas en material porcelánico de la casa [KERABEN modelo Evolution Taupe 60X60](#) o similar. El zócalo interior de las viviendas será de madera lacada color blanco o similar.

En pavimento de balcones y terrazas será mediante pieza porcelánico de la marca [ARGENTA, modelo Powder Argent 30x60](#) o similar.

En las terrazas de planta cubierta zona tendedores con rasilla cerámica tipo PIERA y en las cubiertas de planta casetón mediante canto rodado, zona privativa con pieza porcelánica POWDER ARGENT o similar.

VIDRERIA:

La carpintería de aluminio en su fachada principal tendrá un acristalamiento que cumplirá el DB HR y DBHE1 referente a acústica y demanda energética.

CERRAMIENTOS Y DIVISORIAS PRACTICABLES:

Las balconeras y ventanas exteriores mediante carpintería de aluminio lacada RAL 7022 o similar, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento que cumplirá el DB HR de protección frente al ruido y el DB HE1 de limitación de la demanda energética.

Las persianas serán enrollables en aluminio con aislamiento térmico y lacado del mismo color, motorizadas en toda la vivienda excepto planta buhardilla.

La puerta de entrada a la vivienda será blindada con resistencia al fuego EI30 y lacada en color blanco o similar, con cerradura de tres puntos de seguridad y la carpintería de madera interior mediante puertas y vidrieras lacadas en color blanco o similar.

Las cerraduras y manubrios son de acero inoxidable mate.

INSTALACIONES DE EVACUACIÓN Y VENTILACIÓN:

La red de evacuación de aguas pluviales y fecales del edificio será de sistema separativo y cumplirá el DB HS sobre salubridad.

La evacuación de los humos de las cocinas y las ventilaciones de las viviendas cumplirán el DB HS3 sobre calidad del aire interior.

INSTALACIÓN DE AEROTERMIA FRIO-CALOR / AGUA CALIENTE SANITARIA

Climatización y agua caliente sanitaria, mediante instalación de aerotermia que consiste en integrar en la misma, la climatización (frío y calor), la producción y la acumulación de agua caliente sanitaria, por necesidades técnicas la unidad de producción interior será de la marca [Mitsubishi electric](#) o similar, asimismo el Split de pared colocado en el bajo cubierta de los pisos superiores, será Daikin o similar.

La instalación de climatización se realizará mediante conductos de fibra distribuidos por el falso techo de la vivienda, la unidad exterior se instalará normalmente en la planta cubierta comunitaria o privativa.

La instalación de agua caliente sanitaria, llevará incluido un acumulador que variará su capacidad según el número de personas de la vivienda.

Esta instalación de aerotermia se considera una instalación de tipo renovable y de alto rendimiento.

INSTALACIÓN ELECTRICA:

Se ajustará al “Reglamento de Baja Tensión y a las Normas Complementarias”.

Las viviendas dispondrán de cuadro de mando y protección, con los correspondientes I.C.P., diferenciales y P.I.A.S de donde partirán los circuitos diferenciados provistos de las protecciones reglamentarias según el vigente R.E.B.T.

ILUMINACIÓN

Instalación interior de viviendas de focos empotrados en cocinas y baños, y apliques de superficie en fachada principal, tipología led.

Las zonas comunes dispondrán en su instalación de detectores de movimiento, para el accionamiento de encendido y apagado de la iluminación, mejorando el ahorro de energía.

INSTALACIÓN DE FONTANERIA:

La instalación de fontanería, se ajustará a las “Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua”.

La producción de agua caliente sanitaria será mediante aerotermia. Suministrará a fregadero, lavabos y duchas.

En todas las dependencias húmedas, se dispondrá de llave de corte que las independice del resto.

Las tuberías irán preferentemente a través del falso techo y empotradas en paredes.

INSTALACIÓN DE TRANSPORTE:

El edificio dispondrá de 1 ascensor por escalera, de 450 kg con capacidad para 6 personas con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina.

INSTALACIÓN AUDIOVISUALES Y DE COMUNICACIÓN:

Las instalaciones audiovisuales se instalarán cumpliendo la normativa vigente de comunicaciones "I.C.T." Las viviendas se equipan con tomas de antena de televisión, frecuencia modulada y parabólica, ubicándose en cocina, salón-comedor y dormitorios.

Así mismo se ha previsto la instalación de cableado de recepción de canales digitales de TV.

Teléfono: Se colocarán tomas de teléfono exterior de Compañía en todas las dependencias.

Vídeo-Portero: Instalación de video-portero mediante placa de llamada y cámara situada a la entrada del vestíbulo principal de la finca, [modelo CITY MAX](#) o similar en cada vivienda.

Instalación de cámaras de videovigilancia en vestíbulo y aparcamiento

EQUIPAMENTOS DE BAÑOS:

Monomando marca [ROCA modelo Lanta](#) caño alto o similar en lavabo y marca [TRES modelo Flat termostática](#) o similar en grifería ducha en baño principal. En baño secundario grifo lavabo marca ROCA modelo Lanta y grifería ducha marca [ROCA modelo T-1000](#) + [Sensum](#) o similar.

Sanitarios marca [ROCA modelo Gap](#) o similar, en color blanco, o similar compuestos de:

- Inodoro de tanque bajo doble descarga, de porcelana en color blanco, equipado con asiento y tapa con caída amortiguada.
- En baño principal de pisos en concreto, bidet marca ROCA modelo GAP compacto y grifo bidet ROCA modelo Lanta o similar.
- Platos de ducha de resinas en baño 1º y 2º, [AKIRE modelo Serie Nature](#) o similar.
- Conjunto mueble en baño principal compuesto de encimera melamina y lavabo oval sobre encimera con sifón decorativo y mueble blanco con ruedas inferior modelo Berlín.
- En baño secundario, conjunto mueble con lavabo cerámico y 2 cajones suspendidos modelo [ANA acabado lacado](#) "visión mate" o similar

[Mamparas de vidrio en platos de ducha modelo Velvet IRIS 1 o similar](#)

EQUIPAMIENTO DE COCINAS Y LAVADEROS:

Armarios de cocina:

Puerta en Tablero estratificado y laminado en melamina blanca.

Encimera y frontal de silestone modelo White Storm

Las cocinas van equipadas con electrodomésticos con acabado en acero inoxidable marca BOSCH o similar.

- [Horno](#) eléctrico empotrado con frente de vidrio en acabo de acero inoxidable
- [Campana](#) extractora decorativa en acero inoxidable.
- [Encimera](#) inducción.
- [Microondas](#) empotrado con frente de vidrio en acabado de acero inoxidable con marco.

Fregaderos de un seno marca BLANCO o similar, equipado con grifos monomando de caño giratorio de latón cromado modelo Mila.

Previsión de toma de agua, eléctrica y desagüe para lavavajillas y lavadora-secadora

Horno y Microondas, según necesidades del tipo de cocina.

CONTROL DE CALIDAD

Para garantizar la calidad del edificio en el proceso de ejecución de la obra se contrata a ingenierías y empresas especializadas para el control de ejecución de la misma.

ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

El piso se entregará limpio en todos sus componentes, de manera que pueda habitarse de inmediato.

NOTA

Si en el momento de la ejecución de la obra los materiales, marcas o calidades especificadas en la presente memoria, surgiese algún imprevisto de tipo técnico, diseño, aprovisionamiento o por criterio de la dirección facultativa, el promotor realizaría los cambios necesarios, por otros de similar calidad. La distribución de piezas sanitarias en baños y armarios en cocina, también podrá ser variada por el Arquitecto Director.

Asimismo, la empresa se guarda la facultad de realizar ajustes de distribución a criterio de la D.F.