

MEMORIA CALIDADES
EDIFICIO 36 VIVIENDAS, LOCAL Y SOTANO –GARAJE
EN MANZANA R-5.2 DEL SUB-CC-9.2.3

CIMENTACIÓN

Losa de hormigón y muros de sótano, en hormigón armado, cumpliendo especificaciones de cálculo en Proyecto de Ejecución.

ESTRUCTURAS

Estructura plana de hormigón armado con forjado reticular cumpliendo especificaciones de cálculo en Proyecto de Ejecución y normativa sísmica de la zona.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Las tabiquerías interiores de vivienda se realizarán mediante tabique sencillo autoportante formado por montantes y canales de chapa de acero galvanizado de 46 mm, acabada por cada cara con dos placas de yeso laminar de 13 mm de espesor y con aislamiento termo-acústico mediante panel fibra de Vidrio de 50mm.

La separación medianera entre viviendas se realiza mediante fábrica de medio pie de ladrillo macizo perforado y acabado por ambas mediante trasdosado autoportante con perfilería metálica de 46mm y placas de yeso laminar de 15mm en ambas caras, l/p.p de banda acústica. Incluyendo en el interior, una membrana acústica tipo Danosa-MAD 4, autoadhesiva, revestida en una cara por autoadhesivo acabado en film y en la otra por film de polietileno de alta densidad y aislamiento térmico mediante panel de lana de roca.

La separación entre medianera vivienda/ descansillo, se realiza mediante fábrica de medio pie de ladrillo macizo perforado y acabado por ambas mediante trasdosado autoportante con perfilería metálica de 46mm y placas de yeso laminar de 15mm en ambas caras, l/p.p de banda acústica. Incluyendo en el interior, una membrana acústica tipo Danosa-MAD 4, autoadhesiva, revestida en una cara por autoadhesivo acabado en film y en la otra por film de polietileno de alta densidad y aislamiento térmico mediante panel de lana de roca.

3.- FACHADAS

FACHADA PRINCIPALES:

- *Cerramiento exterior fachada, compuesta por revestimiento con baldosa de gres porcelánico, recibida con mortero especial exterior, con grapa de acero inoxidable anclada a fachada. 1/2 pie de ladrillo Tosco macizo, 1 cm de enfosado de cemento, con aislamiento con panel de fibra de vidrio e=5cm, y Tabique autoportante, formado por montantes separados 400-600 mm y canales perfiles de chapa galvanizada e=46mm, atornillada por una cara una placa de 15mm .Incluyendo en el interior aislamiento termoacustico.*
- *Balcones formados por revestimiento con baldosa de gres porcelánico, recibida con sellante monocapante en base de poliuretano, con grapa de acero inoxidable anclada a fachada. 1/2 pie de ladrillo Tosco macizo, 1 cm de enfosado de cemento, acabado con mortero monocapa interiormente y vidrio laminar 6+6.2 con doble Lamina butiral.*

FACHADAS PATIOS INTERIORES:

- *Cerramiento exterior fachada, compuesta por revestimiento de mortero monocapa e=2cm sobre 1/2 pie de ladrillo tosco macizo, 1 cm de enfosado de cemento, con aislamiento térmico, y Tabique autoportante, formado por montantes separados 400-600 mm y canales perfiles de chapa galvanizada e=46mm, atornillada por una cara una placa de 15mm .Incluyendo en el interior aislamiento termoacustico.*
- *Pintura al esmalte previo lijado e imprimación en elementos metálicos y cerrajería.*

SOLADOS

Zonas de estancia y circulación en interior de Viviendas: Pavimento estratificado AC5, a elegir por la DF, Aislamiento impacto, Filtro ligero de lana de vidrio tipo Isover filtro o equivalente, colocada sobre clips, dejando una junta perimetral de 2mm por cada m de ancho.

Mínimo 8mm.

Baños y Cocina: Solado de baldosa de gres porcelánico, colocado con cemento cola, de 1ª calidad.

Terrazas: Loseta de gres cerámico para exterior.

Zonas comunes: Solado de Piedra Natural, a elegir por la DF.

REVESTIMIENTOS VERTICALES

- *Baños y Cocinas: Alicatado de Gres porcelánico de 1ª calidad, a elegir por la D.F.*
- *Resto de vivienda: Paredes y techos con pintura plástica colores claros con acabado liso, a elegir por la dirección facultativa.*
- *Techos: Techo continuo de placa de yeso laminado en todas las estancias, incluido baño principal, excepto en resto de baños que serán con placas desmontables tipo pvc.*

CARPINTERIA INTERIOR

- *Puerta de entrada blindada, de madera lacada en blanco, a elegir por la D.F.*
- *Puertas de paso ciegas y/o vidrieras normalizada, maciza de madera lacada en blanco incluso precerco de la misma madera de 70x35 mm., galce o cerco visto de DM rechapado de madera, tapajuntas moldeados de DM lacados en blanco en ambas caras, y herrajes de colgar y de cierre latonados, Diseño a elegir por la D.F Frente de armario empotrado, con hojas y maleteros de 18 mm. de espesor de madera lacada en blanco,*

CARPINTERIA EXTERIOR

- *Carpintería de aluminio lacado con Rotura de puente térmico, color a elegir por la D.F., disponiendo de guías exteriores para persianas.*
- *Acrilamiento termo-acústico en carpintería exterior con doble acristalamiento , vidrios mateados para zonas de cocina y baños, a elegir por la D.F*
- *Conjunto monoblock de cajón y persiana con lamas de aluminio con aislamiento térmico inyectado. lacadas de color de carpintería.*

APARATOS SANITARIOS Y FONTANERÍA

- **APARATOS SANITARIOS:**
 - *Lavado Porcelana vitrificada blanca, ROCA o similar con pedestal.*
 - *Bañera CHAPA esmaltada, color Blanco, con grifería, mezcladora exterior monomando Modelo TARGA DE ROCA o similar.*
 - *PLATO DE DUCHA porcelana en color blanco, con grifería mezcladora exterior monomando, ducha tipo teléfono con tubo flexible, grifería modelo Targa de Roca o similar.*
 - *BIDE: bidé de porcelana vitrificada color blanco, con grifería monomando cromada, , ROCA o similar*
 - *INODORO, compacto de ROCA o similar.*

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA: POLIETILENO RETICULADO para instalación de agua fría y caliente y desagües en tubería de PVC con sifones individuales en cada aparato.

INSTALACION DE CALEFACCION Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Producción de agua caliente para calefacción y agua caliente sanitaria mediante caldera Mixta con sistema de combustión estanco. Potencias adecuadas para cada vivienda según cálculos de proyecto de ejecución.
- Instalación de calefacción, mediante radiadores marca Baxi de Roca o similar
- El edificio estará dotado con instalación de placas solares para captación de energía térmica, para el ACS según el CTE.

CLIMATIZACIÓN

- Instalación de aire acondicionado frío-calor en todas las estancias. La instalación se realizará con conductos de fibra de vidrio, revestidos con panel de aluminio, rejillas de impulsión y retorno.
- instalación de líneas frigoríficas y eléctricas, para ubicaciones de máquinas exteriores en cubierta de edificio.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y AUDIOVISUAL

- Instalación Eléctrica con mecanismos tipo Niessen Sky ó similar, sectorizada y protegida en circuitos independientes. GRADO DE ELECTRIFICACIÓN MEDIO-ALTO.
- Las Viviendas llevarán Focos LEDs encastrados en Cocinas y Baños.
- Toma de teléfono/ datos y televisión en todas las estancias, excepto en pasillos, lavaderos y baños.
- Instalación de señal por satélite centralizada.
- VIDEO-Portero electrónico en puerta de acceso en vivienda.

GAS NATURAL

- Instalación de gas natural.

CUBIERTA

- Formación de cubierta invertida NO transitable con capa de hormigón aligerado para formación de pendientes, impermeabilización con lámina asfáltica o PVC, aislamiento térmico y cobertura superior de canto rodado.

DOMOTICA

- Preinstalación de domótica en viviendas.

INSTALACIONES COMUNITARIAS:

- Ascensores de alta gama con capacidad para seis personas.
- Instalación contra incendios cumpliendo normativa vigente.
- Iluminación de portales y rellanos de escaleras mediante LEDs.
- **Sala Polivalente.**
- **Gimnasio equipado.**
- Detectores de Presencia para Iluminación en portales y hall de entrada en Portal.

ZONAS COMUNES EXTERIORES:

- Piscina con Iluminación sumergida y depuración con sistema de cloración.
- Zona de juegos infantil. **(SE EJECUTARÁ EN SEGUNDA FASE)**
- Las Zonas exteriores combinaran varios tipos de pavimentos, dotando estos acabados a todos los espacios con un ambiente cálido y elegante.
- Pista de Padel de Cristal. **(UNA LA SEGUNDA PISTA QUE SE EJECUTARÁ EN SEGUNDA FASE)**

GARAJES Y TRASTEROS:

- Pavimento de hormigón Pulido en garaje.
- Iluminación LEDs en Garaje.
- Gres antideslizante en trasteros.
- Luminarias en trasteros.
- Pintura plástica en paramentos verticales.