



## **MEMORIA DE CALIDADES** **“RESIDENCIAL ALBORADA”**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.**

Estructura antisísmica de forjado unidireccional y losa continua de hormigón armado.

### **ALBAÑILERÍA.**

Cerramiento exterior formado por citara de ladrillo hueco doble, enfoscado interiormente, cámara de aire con aislamiento de lana de vidrio de 50 mm. de espesor y 15 kg/cm<sup>3</sup> de densidad, trasdosado con tabique de pladur 61/600.

Separación entre viviendas con tabique de pladur 167/600 formado por dos placas de 15 mm de espesor, aislamiento de lana de vidrio de 50 mm y 15 kg/cm<sup>3</sup> de densidad, placa intermedia de pladur de 15 mm, nueva capa de aislamiento de lana de vidrio de las mismas características que la anterior y dos nuevas placas de pladur de 15 mm. de espesor.

La separación entre las distintas dependencias de una misma vivienda se resolverá con tabique de pladur 100/600 formado por dos placas de 15 mm. de espesor cada una. Asimismo en los paramentos de cocinas y baños se utilizará placa de pladur tipo WA, resistente a la humedad.

La separación entre jardines y el cierre de la parcela en los lugares que indica la documentación gráfica se resolverá con fábrica de bloques enfoscada y pintada.

### **CUBIERTAS Y TERRAZAS.**

Serán del tipo terrazas transitables, formadas por solería cerámica, recibidas con mortero, capa de hormigón aligerado en formación de pendientes y aislamiento térmico en cubiertas sobre viviendas, impermeabilización a base de tela tipo supermorter-plas de la casa Texsa o similar con una densidad mínima de 4 kg/cm<sup>2</sup>.



Las terrazas comunes de la urbanización se resolverán con solería cerámica antideslizante, especial para exteriores, recibidas con mortero, capa de hormigón aligerado, capa de mortero de regularización y barrera de vapor e impermeabilización de tela tipo supermorter-plas de la casa Texsa o similar con una densidad mínima de 4 kg/cm<sup>2</sup>.

Las zonas de paso comunes de la urbanización se resolverán con losas de hormigón pulido recibidas en seco sobre terreno existente, previamente compactado.

## **REVESTIMIENTOS.**

La fachadas irán terminadas en mortero de cemento enfoscado y pintado con pintura pétreo.

En zonas comunes de escaleras, ascensor y galerías de acceso con pintura pétreo y enfoscado. El acabado de los portales será en estuco azul y zócalo de material cerámico.

Paredes interiores con acabado en pintura plástica lisa en color a definir.

Los techos de las viviendas se resolverán con placas de pladur y acabado igualmente con pintura plástica lisa en color a definir, en el baño se colocara techo desmontable con perfilería metálica para acceso a máquina de aire acondicionado.

La solería de las viviendas serán de pavimento laminado sintético tipo AC4 de 7 mm.

La solería del sótano irá terminada en hormigón pulido en color a definir, asimismo los muros serán en hormigón visto acabados en pintura al temple, zócalo y línea de garaje en colores a elegir por la propiedad. El techo del sótano igualmente quedará terminado en pintura al temple liso.

Los alfeizares de ventanas serán de material cerámico similar al de pasillos.



La solería de baño será de gres de primera calidad en diseño y acabados a definir por la propiedad.

Los alicatados de las cocinas serán en gres de primera calidad en unos casos o vidrio pintado en otros según documentación gráfica.

Los alicatados en baños serán en material cerámico de primera calidad de diseño y acabados según ordenes de la Dirección Facultativa.

### **CARPINTERÍA DE MADERA.**

Puertas exteriores de acceso a las viviendas blindadas, con lamas de madera de 10 cm. de ancho colocadas en ambas caras en vertical en toda su extensión, pintadas con esmalte en color a definir

Puertas interiores de las viviendas, en dormitorios y baños con lamas de madera de 10 cm. de ancho colocadas en ambas caras en vertical en toda su extensión, pintadas con esmalte en color a definir

Manillas de las puertas interiores de acero inox acabado natural o similar.

Armarios de obra con puertas de lamas de madera de 10 cm. de ancho colocadas en ambas caras en vertical en toda su extensión, pintadas con esmalte en color a definir.

Balda corrida de 60 cm. como remate superior del armario y de la puerta de acceso a dormitorios en madera de 5 cm. de ancho, pintado con esmalte color a definir, o en escayola o pladur también de 5 cm.

### **CARPINTERÍA EXTERIOR.**

La carpintería exterior será de aluminio en color marrón oscuro wenge, a elegir por la Propiedad, con persianas de PVC color wenge en los huecos donde marca la documentación técnica, el acristalamiento de las mismas se proyecta con dos láminas de 4 mm, separadas con cámara de aire de 10 mm. tipo Climalit o similar.

Las barandillas serán con tabloncillos de madera de 15x4 cm., largo según plano, pintados con esmalte color a definir.



Celosías en fachadas de protección de la subida de escaleras a la azotea, con tablonces de madera de 15x4 cm., largo según plano, pintados con esmalte color a definir.

Las puertas de zona común a terrazas en planta baja serán de tablonces verticales de madera, pintados con esmalte en color a definir.

La puerta de garaje será de hojas basculantes o correderas de chapa galvanizada y lacada con accionamiento automático.

### **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.**

Se realizará según proyecto redactado por el Arquitecto. El agua caliente sanitaria se producirá de forma individual con termo acumulador eléctrico de 80 litros.

Los sanitarios serán de color blanco modelo a definir.

Encimera de madera de Teka acabada con pintura de protección al agua.

### **INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.**

Se instalará toma de televisión y teléfono en salón y dormitorio principal.

### **PREINSTALACIÓN DE FRÍO-CALOR.**

Se ha previsto una preinstalación de aire acondicionado y calefacción a base de conductos de fibra de vidrio desde el baño hasta las distintas dependencias excepto cocina, con rejillas de impulsión y extracción en cada una de ellas. Asimismo se prevé en el baño, sobre el falso techo de escayola, toma de agua, desagüe, acometida eléctrica y línea de intercomunicación con la máquina enfriadora exterior.



## **URBANIZACIÓN.**

Se desarrollará según la documentación técnica. Las piscinas zonas comunes se ejecutarán con hormigón gunitado e irán terminadas en gresite color azul.

Pista de pádel con cerramiento de vidrio armado y pavimento de césped artificial.