

## MEMORIA DE CALIDADES

### 1.- CIMENTACION

- Según recomendaciones de estudio geotécnico y cálculo de Proyecto, mediante zapatas aisladas y muro perimetral de sótano de pantalla o pilotes.

### 2.- ESTRUCTURA

- Forjados bidireccionales de hormigón armado en planta baja y sótano. Forjados unidireccionales de hormigón armado en plantas primera, segunda y tercera. Losa de 22 cm en cubierta.

### 3.- FACHADA

- Las fachadas serán, en general, de ladrillo cara vista blanco, mortero adhesivo más aislamiento térmico interior en cámara, y trasdosado autoportante con aislamiento de lana de roca, terminado en placa de cartón yeso de 15 mm.

### 4.- CUBIERTA

- Las cubiertas responden en general a una solución invertida transitable, con formación de pendientes, impermeabilización aislamiento, protección y pavimento o protección por grava en zonas no transitables.

### 5.- TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

- **Medianería entre viviendas.** Paramento mediante tabique múltiple autoportante con dos canales de 70 mm separados por placa de 15 mm y acabado por ambos lados por dos placas de 13+13 mm con aislante de lana mineral de roca por ambas caras interiores. Acabado en pintura plástica lisa color blanco.
- **Medianería con zonas comunes.** Ladrillo perforado guarnecido de yeso más aislamiento más tabique múltiple autoportante de 15+15 mm, con acabado en pintura plástica lisa color blanco.
- **Tabiquería Interior.-** Paramento mediante tabique autoportante (15 mm) con aislante de lana mineral intermedio más tabique autoportante (15 mm) con acabado en pintura plástica lisa color blanco.

### 6.- REVESTIMIENTOS DE PAREDES

- **Cocina:** Alicatado con plaqueta cerámica de primera calidad rectificado en formato 30 x 60 cm, a elegir por la Dirección facultativa.
- **Baños:** Alicatado con plaqueta cerámica de primera calidad en formato 20 x 40 cm, Azuvi Serena en paños generales y Serena Stone en fondos de ducha o similar a elegir por la Dirección facultativa.
- **Resto de estancias:** Divisiones de tabique interior terminados con pintura plástica lisa.

### 7.- REVESTIMIENTOS DE SUELOS Y TECHOS

- **Cocina:** Solado con plaqueta de gres porcelánico rectificado de primera calidad en formato de 30 x 60 cm. Techos de pladur terminados con pintura "al temple" blanca.

- **Baños y Aseos:** Solado mediante gres porcelánico rectificado de primera calidad en formato de 40 x 40 cm. Falso techo desmontable de lamas metálicas en baño secundario y placas de pladur en baños principales, acabado en pintura “al temple” blanca.
- **Terraza y tendedero:** Impermeabilización bajo solado.  
Si la terraza es, a la vez, cubierta de zona habitable, el tratamiento de impermeabilización y aislamiento térmico será igual que el de la cubierta tipo.  
Solado de gres porcelánico antideslizante para exteriores con rodapié a juego.
- **Resto de estancias** (Distribuidores, salón y dormitorios)  
Pavimento en tarima flotante de laminado AC5 de 8 mm de grosor, colocada sobre capa de polietileno y mortero autonivelante, rematado con rodapié lacado en blanco.  
  
Guarnecido y enlucido de yeso acabado con pintura plástica lisa. Falso techo de pladur en distribuidores y pasillos si resulta necesario por paso de instalaciones.

## 8.- CARPINTERIAS

- **Carpintería exterior:** En aluminio lacado bicolor, con rotura de puente térmico, capialzado sistema monobloque, montada sobre premarco de chapa galvanizada ó aluminio, de hojas abatibles y doble acristalamiento 3+3/16/4+4 Planitherm XN montado con goma EPDM, perfilería según cálculos de proyecto. Persianas en salón y dormitorios, de lamas mini de aluminio térmico lacadas a juego con la carpintería, inyectadas con aislante térmico y sistema de seguridad de anclaje lateral.
- **Cerrajería.-** Cerramiento de terrazas de metal deploye de acero galvanizado prelacado.  
Barandillas de escaleras en perfilería metálica pintada con pasamanos de madera de roble.  
Puerta de garaje de chapa mini onda galvanizada automatizada con mando a distancia.  
Puertas metálicas de chapa galvanizada en trasteros y cuartos de instalaciones, cumpliendo en cada caso con el reglamento de incendios.

- **Carpintería interior**

### **Puerta de acceso**

Puerta de entrada lisa de seguridad con 4 ranuras horizontales, acabado lacado de color blanco en interior y madera noble barnizada al exterior, bisagras antipalanca y cerradura de seguridad multipunto, mirilla óptica de gran angular.

### **Puertas de paso**

Puertas de paso con 4 ranuras horizontales, hojas lisas y macizas, acabado lacado en blanco, de 35 mm de espesor, 3 pernios lacado inox y manetas de acero inoxidable.

### **Armarios**

Empotrados modulares con puertas abatibles, de hoja enteriza lisa con 4 ranuras horizontales de 19 mm de espesor, terminadas en lacado blanco. Cuerpo interior acabado en melamina a juego, con balda para formación de maletero y barra de colgar. Montaje sobreelevado permitiendo la continuidad del rodapié. Tapajuntas a juego de 70 x19 mm.

## 9.- FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- **Fontanería**  
Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente están calculadas cumpliendo la normativa vigente. La vivienda va dotada de llave de corte general y específicas en cocina y baños. Contadores centralizados.
- **Baño principal**  
Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada en color blanco, modelo Gap de Roca o similar. Conjunto de mueble base compacto de dos cajones, lavabo, y grifería monomando modelo L20 de Roca o similar.  
Plato de ducha, con grifería mezcladora termostática.
- **Baño secundario**  
Los aparatos sanitarios y lavabo de porcelana vitrificada en color blanco, modelo Gap de Roca, con grifería monomando gama media de Roca.  
Bañera de chapa de acero esmaltada con fondo antideslizante insonorizado y grifería monomando gama media de Roca.

## 10.- CALEFACCIÓN, A. C. S. y A.A.

- **Caldera**

Calefacción y agua caliente sanitaria proporcionada por caldera mural mixta de condensación, alimentada por gas natural, marca Junkers o similar. Termostato ambiente en salón con programación independiente.

- **Radiadores**

Radiadores de aluminio Marca Ferroli o similar. Radiadores toalleros en baños.

- **Preinstalación de aire acondicionado por conductos.**

## 11.- ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

- **Electricidad**

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplen con lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Cuadro general de mando y protección.

Mecanismos Marca B. Ticino, modelo Living o similar.

- **Iluminación zonas comunes** con plafones, con encendido mediante detectores de presencia. Garajes con luminarias fluorescentes y emergencias correspondientes según reglamento.

- **Comunicaciones**

Antena colectiva de TV-FM, tomas de televisión y canalizaciones para teléfono, según Reglamento de Telecomunicaciones. Tomas de TV y tomas de datos en cocina, dormitorios y salón.

Portero electrónico en portal y telefonillo en cocina o hall de vivienda.

## 12.- AMUEBLAMIENTO DE COCINA

- **Mobiliario**

Amueblada con muebles bajos y altos de gran capacidad, terminados en melamina de alto brillo y puertas canteadas en PVC termofundido. Encimera de granito nacional, negro zimbawe.

- **Electrodomésticos**

Placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora decorativa, fregadero bajo encimera y grifería monomando cromada, marca Roca o similar.

Tomas de corriente eléctrica, agua y desagüe para lavadora y lavavajillas.

## 13.- PORTAL Y ESCALERAS

Paramentos verticales de portal y vestíbulos de planta de viviendas acabados en piedra natural hasta media altura y resto mediante revestimiento de yeso acabado en pintura plástica.

Falso techo con pintura plástica en portal.

Solado de portal, escaleras y vestíbulos de planta en piedra natural.

La iluminación se realiza mediante luminarias de LED, con detección de presencia.

Acceso directo de ascensores a parking.

**Ascensor** con puertas automáticas deslizantes de acero, marca Orona o similar. Decoración interior en laminado plástico de baja presión y solado de piedra natural.

**Buzones** en chapa lacada y con la dotación exigible por el reglamento de Correos.

**Señalización zonas comunes**, señalización de pisos, plantas, portales, etc...

## 14.- GARAJE Y TRASTEROS

- **En garaje**, paramentos verticales de chapa y cámara bufa.

Solera de hormigón armado, sobre subbase drenante, con acabado superficial pulido gris y delimitación de plazas de aparcamiento con pintura para tráfico rodado y numeración de plazas.

Sistema de detección y extracción de CO.

Detección y extinción de incendios por BIEs.

Puerta de garaje automatizada con mando a distancia.

- **Trasteros** con paramentos de distribución en tabicón de fábrica de ladrillo enfoscado mediante mortero blanco proyectado, solera de hormigón pulido y puertas de chapa galvanizada.

## **15.- ZONAS COMUNES**

El acceso al conjunto dispone de una caseta de control para la seguridad del complejo. Además, cuenta con un local comunitario polivalente, en planta de acceso.

Las instalaciones comunes se completan con zona solarío o zona de esparcimiento, soportales y piscina de adultos iluminada.

## **NOTAS INFORMATIVAS**

- Control de calidad en proyecto y ejecución de Obra por Organismo de Control Técnico homologado. Póliza de Garantía Decenal sobre la Estructura.
- La presente Memoria de Calidades podría sufrir modificaciones motivadas por exigencias técnicas o jurídicas, en tanto no supongan alteración significativa del objeto y sin mermar las calidades de los materiales. Todos los datos relativos a lo dispuesto en el Real Decreto 515/89 de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas, se encuentra a disposición del cliente en las oficinas de la compañía en la calle María de Molina 39 de Madrid 28006.