



## **MEMORIA DE CALIDADES ORIENTATIVA**

Promoción: **45 Viviendas de Protección Oficial de Iniciativa Municipal y Autonómica.**

Situación: **Parcela 4-7.2 PP Sector O-3 “Huerta de Santa Isabel-Este”**

Promueve: **Sociedad Cooperativa Galivivienda XXI**

### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:**

Cimentación conforme a las recomendaciones del Informe Geotécnico.

Estructura de hormigón armado según normativa correspondiente.

### **ALBAÑILERÍA:**

Cerramientos exteriores compuestos por ladrillo cara vista con mortero hidrófugo por su cara oculta, cámara de aire con aislamiento térmico-acústico y trasdosado de tabicón de ladrillo hueco doble con acabado de yeso

Separación entre viviendas y de viviendas con zonas comunes mediante tabique compuesto, con enlucido de yeso en la cara correspondiente a viviendas y a zonas comunes.

División interior de la vivienda formada por tabicón de ladrillo hueco doble con acabado de yeso.

### **CUBIERTA:**

Cubierta plana, transitable, con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico, impermeabilización con lámina asfáltica y acabado con solería cerámica.

Se proyectarán espacios para ubicación de instalaciones de ACS con cubierta plana no transitable con aislamiento y terminación en gravilla.

### **REVESTIMIENTOS:**

Falsos techos en toda la vivienda. Falso techo registrable en uno de los baños para el registro y mantenimiento de instalación, por parte del cliente, del futuro equipo interior de climatización.

Alicatados en baños y cocinas con azulejos cerámicos recibidos con cemento cola. Espejos en todos los baños.

Pavimentos de suelo flotante laminado AC-5 en dormitorios, salón y pasillo. Cocinas, baños y tendederos en baldosa cerámica. Terrazas descubiertas en gres antideslizante.

Solería de portales y zonas comunes con baldosas de mármol nacional Peldaños de escaleras de piezas de mármol nacional con zanquines del mismo material

Zonas comunes exteriores con pavimento antideslizante mediante baldosas hidráulicas.

### **CARPINTERÍA DE MADERA:**

Puerta de entrada blindada acabada en blanco con cerradura de seguridad, tirador exterior, mirilla óptica y bisagras antipalanca.

Puertas de paso lisas normalizadas, acabadas en blanco. En cocina, salón y distribuidor serán hojas vidrieras, similares a las anteriores, de un solo hueco.

Armarios empotrados con puertas en blanco abatibles o correderas según los casos. Forrados, con barra de colgar y entrepaño superior.

### **CARPINTERÍA METÁLICA:**

Ventanas en aluminio lacado en color con rotura de puente térmico, con perfil que permita el doble acristalamiento.

Sistema de protección solar mediante paneles correderos de celosía metálica según se describe en planos.

Barandillas de escaleras con perfiles de acero y terminación en pasamanos de madera.

Puertas de acceso a garaje con perfiles de acero laminado y chapa perforada para ventilación. Instalación de sistema de accionamiento de apertura automática mediante mando a distancia.

### **COCINA:**

Equipada con armarios altos y bajos. Encimera en piedra natural. Cocina vitrocerámica. Horno eléctrico y campana decorativa extractora de humos. Fregadero en acero inoxidable de un seno y escurridor. Toma de agua y desagüe para lavadora y lavavajillas.

### **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA:**

Instalación de fontanería, según normativa e instrucciones de la compañía suministradora, compuesta por contadores individuales y conducciones interiores empotradas para agua fría y caliente (ésta última aislada con coquilla).

Instalación de desagües con tuberías de PVC.

Producción de agua caliente sanitaria mediante instalación centralizada que permita una contribución solar mínima del 60% de la demanda total del edificio.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca. Bañeras de chapa esmaltada blanca. Pila lavadero de porcelana vitrificada con soporte metálico.

Grifería monomando en lavabos y bañeras.

Cisternas dotadas de sistema partido para ahorro de agua.



### **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD:**

Instalación eléctrica según normativa vigente, con nivel de electrificación alto. Con módulos para alojamiento de contadores individuales instalados en cuarto en zonas comunes.

Instalación interior de viviendas compuesta por caja individual de mando y protección para alojamiento de interruptor de control de potencia, interruptor diferencial e interruptores magnetotérmicos; circuitos eléctricos ejecutados con conductores de cobre aislados y empotrados bajo tubo corrugado de PVC y mecanismos eléctricos empotrados. Todo ello según REBT.

### **CLIMATIZACIÓN:**

Preinstalación de climatización con bomba de calor, dotada de las conducciones de aire y rejillas permanentes. Espacios previstos para ubicación de unidad interior sobre techo de baño y unidad exterior en cubierta o terraza.

Previsión de termostato en salón-comedor.

### **INSTALACIONES ESPECIALES:**

Ascensores accesibles hasta planta sótano con puertas telescópicas en cabina y plantas. Llavín de seguridad para acceso al sótano. Sistema de comunicación con central de emergencias 24h según legislación vigente y cabina decorada.

Tomas de TV y teléfono en salón, dormitorios y cocina. Preinstalación de TV por cable.

Videoportero electrónico individual conectado a portal. Preinstalación de seguridad.

Instalación de ventilación y de protección contra incendios en sótanos de aparcamientos.

### **VIDRIOS:**

Doble acristalamiento en ventanas y puertas exteriores. En los casos en los que sea necesario se empleará un vidrio laminar de seguridad.

Acristalamiento de puertas interiores vidrieras con vidrio impreso.

Vidrio laminar de seguridad en portales.

### **PINTURAS:**

Pintura plástica lisa en paredes y techos.

Pintura plástica en paramentos de sótano de aparcamientos con banda coloreada. Señalización de plazas de aparcamiento.

Recubrimiento polimérico sobre carpintería interior.

Pintura al esmalte sobre cerrajería metálica.

### **VARIOS:**

Interior de portales de acceso revestidos mediante zócalo de mármol nacional u otro material a criterio de la Dirección Facultativa.

Buzones postales.

Rótulos de denominación de portales, plantas y viviendas.

Instalación de alumbrado de emergencia y señalización en zonas comunes y garajes, así como equipos de extinción de incendios para dotar al edificio de las medidas precisas de seguridad.

Control de calidad por empresa homologada.

### **ZONAS COMUNES:**

Conjunto residencial totalmente cerrado y vallado.

Zonas ajardinadas con césped o grama dotadas de riego automático.

Piscina comunitaria y aseos.

Pista de Pádel, acristalada e iluminada.

Dotación de equipamiento urbano (Bancos, jardineras, farolas, papeleras, etc...).

**NOTA IMPORTANTE:** Los materiales e instalaciones definidos en esta memoria pueden ser susceptibles de modificación, por necesidades estéticas o funcionales fijadas por la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras, o por razones de imperativo legal. Por tal motivo esta memoria no constituye documento contractual.