

MEMORIA DE CALIDADES

Edificio para 103 viviendas, trasteros y garaje.

**Parcela 79 de la Unidad de Ejecución Única del
Ámbito de Actuación “AGFA”, Aranjuez**

Promotora: Ribereña de Vivienda Social, SL

Arquitecto: Gabriel Cañas Guerrero

5.1 Cimentación y Estructura

Se realizará mediante zanjas y zapatas de hormigón armado o pilotes, según los resultados obtenidos en el estudio del geotécnico del suelo.

5.2 Albañilería

El cerramiento exterior del edificio, se compondrá de fábrica de ladrillo cerámico a cara vista, de ½ pié de espesor, haciendo un trasdosado con tabicón de ladrillo hueco doble para un correcto aislamiento de la fachada.

La tabiquería será con ladrillo hueco sencillo y ladrillo hueco doble, según zona.

Las paredes interiores se revestirán con yeso negro y blanco, listo para pintar.

Se colocará falso techo de escayola en cocinas, baños y pasillos.

Los vierteaguas de ventanas serán de hormigón polímero o piedra caliza.

5.3 Aislamientos e impermeabilizaciones

En la cámara de aire se colocará lana de roca del espesor adecuado, sobre un enfoscado con mortero de cemento y arena de río.

En cubierta se proyectará con poliuretano, con una densidad mínima de 45 kg/m3.

Sobre los forjados de suelos de plantas se colocará una lámina especial contra impactos, evitando así la transmisión de ruidos.

5.4 Instalación de fontanería

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada en color blanco de marcas de primera calidad como Roca o similar, acompañados con griferías monomando y aireador. Los inodoros estarán provistos de válvula de doble descarga para el ahorro en el consumo de agua.

La instalación de tuberías se realizará según la normativa vigente, con polietileno reticulado o cobre.

La producción de agua caliente sanitaria, será individual mediante caldera mixta de calefacción y acs. Se apoyará con instalación de energía solar.

5.5 Instalación de Calefacción

La caldera de producción de calefacción y agua sanitaria será individual para gas natural.

La red de tuberías para los puntos de consumo de radiadores se realizará con tubo de cobre o de polietileno reticulado.

Los radiadores serán de aluminio inyectado en color blanco.

Se colocarán en todos los radiadores, válvulas termostáticas para mejor distribución del calor y ahorro de energía.

Para seguridad de la instalación de gas se colocará una válvula en la entrada de la instalación de cada vivienda, que detecta fuga de gas y CO por una mala combustión, cortando automáticamente el suministro y dando servicio al detectar que ha pasado el peligro.

5.6 Instalación de electricidad

Se dispondrá de cuadro eléctrico independiente

Los mecanismos y embellecedores serán de 1ª calidad con marcas como BJC, Simón o similar.

La instalación se realizará según la normativa vigente y dispondrá de los suficientes puntos de luz y enchufes.

Se colocarán tomas de TV/FM en todos los dormitorios, salones y cocinas.

Para el ahorro de energía eléctrica, se colocarán detectores de presencia en las zonas que sea posible.

La vivienda dispondrá de video-portero automático con apertura desde el interior.

5.7 Pavimentos, solados y alicatados

El solado de cocinas y baños se realizará con gres .

En el resto de la vivienda se colocará parquet de madera o tarima flotante laminada, sobre solera de hormigón.

Los alicatados de baños y cocina serán de plaqueta cerámica hasta techo de escayola.

Los portales de las viviendas, así como los peldaños de las escaleras se solarán con mármol .

5.8 Instalaciones especiales

Ascensor de subida y bajada hasta garaje, con apertura automática de puertas y línea de teléfono para emergencias.

5.9 Carpintería de aluminio

La carpintería exterior se proyecta en aluminio lacado en color, con perfiles de rotura de puente térmico y hojas abatibles, provistas de persiana del mismo material, aisladas en su interior.
Se colocará doble acristalamiento 4/6/4 mm, con palillería en su interior

5.10 Carpintería de madera

Las puertas de acceso a las viviendas serán blindadas y rechazadas en madera lacada.
La carpintería de madera interior, se realizará con puertas lacadas provistas de herrajes de colgar y de seguridad.
Los frentes de armario de iguales características en todos los dormitorios.
Los interiores de armarios estarán panelados.

5.11 Cerrajería metálica

Las barandillas de escaleras serán metálicas con pasamanos.
La puerta de garaje, en chapa metálica de hoja basculante automatizada y con mando a distancia.

5.12 Instalación contra incendios

Se dotarán las plantas de viviendas, así como el garaje de las medidas de seguridad contra incendios, según normativa vigente, instalando puertas cortafuegos, centrales de detección, extintores y mangueras.

5.13 Pinturas

La pintura de toda la vivienda se realizará con pintura plástica lisa.
Los techos en temple liso.
La cerrajería metálica se pintará al esmalte sintético.
Las puertas de paso y de armarios serán lacadas.

5.14 Energía solar

Para el apoyo calorífico al agua sanitaria, se colocarán paneles solares en cubierta, garantizando la normativa vigente.

5.15 I. C. de Telecomunicaciones

Todas las viviendas y sus zonas comunes irán provistas de la red de infraestructura de telecomunicaciones, según la normativa vigente.

5.16 Cuartos de instalaciones

En planta baja y sótano se dispondrá de los correspondientes cuartos para instalaciones de telecomunicaciones, de fontanería y electricidad.
Se dispondrá de un cuarto de dimensiones adecuadas de uso comunitario para los útiles de limpieza etc.

7.17 Urbanización

El riego de las zonas ajardinadas se realizará con tubería de goteo, para el ahorro de agua.
Las lámparas de zonas comunes estarán provistas de bombillas de bajo consumo.
La urbanización se dotará con equipamiento urbano, juegos infantiles y de mayores en las zonas comunes y ajardinadas.

7.18 Garaje

El pavimento interior se realizará con terminación de cuarzo pulido sobre solera de hormigón armado.

NOTAS:

- El presente documento no tiene carácter contractual.
- La Dirección Facultativa podrá variar las calidades del proyecto para mejora del mismo.