



## **MEMORIA DE CALIDADES**

**PROMOTOR**

**STRATEGIA TERRITORIAL, S.A.**



Filberro Arquitectos

**PROYECTISTA**

**ARQUITECTO:**

**JAVIER ALBERRO HIDALGO**

## **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

---

- La tipología de la cimentación se ha definido en función del ensayo geotécnico y de la idea proyectual del bloque de viviendas, por losa de cimentación o zapatas y muros de hormigón armado en aljibe de resistencia y características adecuadas según EHE y CTE vigente.
- La estructura del bloque de viviendas se realiza mediante forjados reticulares sobre pilares de hormigón armado, y/o metálicos.
- Un organismo de control técnico (OCT) independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura y cimentación, que además quedará cubierta por un seguro durante un período de diez años.

## **CUBIERTAS Y TERRAZAS**

---

- Las terrazas transitables serán tipo invertidas, garantizando un mejor aislamiento e impermeabilización; estarán compuestas por gres porcelánico antideslizante clase 3, capa de hormigón aligerado para formación de pendientes, barrera impermeable formada por doble lámina asfáltica armada de betún elastómero 4 kg/m<sup>2</sup>, fieltro geotextil de 120 gr/m<sup>2</sup>, capa de mortero de protección.
- En caso de que la terraza esté en contacto con un espacio vividero, además de la descripción anterior, llevará aislamiento térmico, formado por una placa de poliestireno extruido de 6 cm de espesor, tras la solería.
- Las cubiertas planas no transitables serán de idéntica solución, salvo el acabado que será en gravilla.
- Las cubiertas inclinadas estarán compuestas por tejas planas color a elegir por la D.F., sobre rastreles, mortero de protección, barrera impermeable formada por tela asfáltica armada de betún elastómero 4 kg/m<sup>2</sup>, tablero cerámico machiembrado apoyado sobre rastreles de ladrillo, cámara de aire ventilada, aislamiento térmico de placas rígidas de poliestireno extruido e= 6 cm y densidad 32 kg/m<sup>3</sup> de superficie lisa y barrera de vapor de film de polietileno de alta densidad HDPE de espesor 3 mm.
- En la cubierta sobresaldrán los conductos de ventilaciones así como la prolongación de los bajantes para sus ventilaciones.
- La recogida de aguas pluviales se realizará con captadores protegidos de pvc.

## **FACHADA**

---

- Para el diseño de la fachada se han diseñado con mortero blanco hidrófugo con acabado de pintura blanca que es el acabado principal del edificio.
- El cerramiento exterior estará formado por una capuchina de ½ pie de ladrillo perforado, embarrado de mortero hidrófugo en cara interior, aislamiento con lana de roca de 6 cm., cámara de aire y trasdosado con tabique de ladrillo cerámico hueco doble del 9, enlucido de yeso proyectado, maestreado y terminado con pintura plástica blanca lisa.
- Se pondrá especial atención en la eliminación de los puentes térmicos con la estructura.
- Petos de terrazas ciegos, estarán formados por 1 pie de ladrillo enfoscado en ambas caras y pintadas en blanco. Sobre él, piedra caliza de 3 cm de espesor, con formación de goterón en ambas caras.
- Los petos de vidrio, recibidos sobre perfiles de aluminio, con junta elástica estanca, preparados para recibir el vidrio laminado 6 + 6.
- En huecos de ventanas se colocarán vierteaguas de piedra artificial de 3 cm con formación de goterón previa impermeabilización de base de vierteaguas; las juntas quedarán selladas. Igualmente las jambas estarán impermeabilizadas.
- Se realizarán protecciones en todos los puntos donde puede acumularse agua de lluvia. Todas las juntas de dilatación del edificio quedarán selladas con mastic asfáltico en cubierta y paramentos verticales.

## **TABIQUERÍA INTERIOR**

---

- Separación entre viviendas y con zonas comunes con doble tabique de ladrillo hueco doble 7 cm y lámina interior de lana mineral como aislante térmico y acústico.
- Las divisiones interiores de vivienda se realiza con sistema de tabiquería seca formado con doble panel de yeso laminado de 13/15mm sobre estructura metálica de perfiles metálicos de chapa de acero galvanizado de 46 mm en ambas caras y montantes separados 600 mm aislado con lana mineral.
- Las paredes donde se prevea la instalación de objetos pesados anclados a las mismas (televisores, estanterías, etc) llevarán un refuerzo interior que garantice su estabilidad.
- En baños, cocinas y lavaderos, las placas de yeso serán resistentes al agua y llevarán alicatado de gres porcelánico, en toda su altura.
- Como garantía de tranquilidad y silencio, las viviendas llevan una lámina anti-impacto en los forjados intermedios.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

---

- La carpintería exterior es de aluminio anodizado natural color gris antracita o a elegir con rotura de puente térmico, para favorecer la mejora de envolvente térmica así como la eficiencia energética, permeabilidad al aire de clase 3.
- Doble acristalamiento con cámara interior de aire deshidratado reduciendo así el intercambio de energía frío-calor, asegurando un buen confort interior, eficiencia energética y mejora de la envolvente.
- Los vidrios tendrán las siguientes características según estancias:
  - En salones y dormitorios con carpintería de suelo a techo: 3+3+14+4+4
  - En resto: 6+10+6

Y factor solar de 0,65.

- Los dormitorios principales tienen persianas motorizadas de aluminio del color de la carpintería, con aislamiento térmico-acústico incluido.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

---

- La puerta de entrada a la vivienda es blindada, con bisagras ocultas y cerradura de seguridad en tres puntos de anclaje. Acabada en lacado color blanco. Llevará tirador en acero inoxidable recorriendo en vertical toda la hoja.
- Las puertas interiores serán de madera lacadas en color blanco, con manivelas y herrajes en color cromo. Se incorpora la cerradura magnética y junta de goma perimetral anti-impacto. Las molduras lisas con cantos rectos destacan la modernidad del diseño.
- Los armarios con puertas correderas están acabados en laca lisa color blanco, a juego con el resto de la carpintería de la vivienda, completamente acabados en su interior revistiéndolos con tablero de aglomerado y dotándolos de balda para maletero y barra de colgar.
- Condena interior en acero inoxidable en baños.

## **PAVIMENTOS**

---

- El suelo de la vivienda de pavimento porcelánico de gran formato 60 x 60 cm o superior, marca QUEBEC, AGORA, VICTORIA o similar, a elegir, rodapié de mismo material liso de 7 cm de altura.
- Se colocará lámina anti-impacto en todo el suelo de la vivienda siempre que esté separando dos plantas de uso vividero.
- En terrazas se opta por el mismo material que en interiores, con la salvedad de que será con un grado de resbalicidad de clase 3.

## **REVESTIMIENTOS**

---

### **PAREDES**

---

- Las paredes de hall, salón, pasillos y dormitorios irán acabadas con pintura plástica lisa de color claro.
- Los baños y cocinas van alicatados con azulejo porcelánico de primera calidad, marca QUEBEC, AGORA, VICTORIA o similar, en toda su altura y perímetro con un estudiado diseño que los convierten en auténticas estancias de lujo.

### **FALSOS TECHOS**

---

- Los falsos techos estarán realizados con placas de cartón yeso laminado, suspendidas de perfiles metálicos a distintas alturas, en todas las estancias, para facilitar el paso de las instalaciones así como elementos de iluminación, decoración, y aumentar el aislamiento acústico de la vivienda.
- En el caso de los baños donde se prevea maquinaria en falso techo, estos serán desmontables con perfil oculto para registro y mantenimiento de la maquinaria.
- En zonas exteriores, los falsos techos estarán realizados con placas de cemento Portland con protección a la intemperie suspendidas de perfiles metálicos a distintas alturas,
- Las diferentes estancias dispondrán de cortineros o foseados diseñados a medida y definidos en proyecto por la dirección facultativa.

## **MOBILIARIO E INSTALACIONES DE COCINA**

---

- La cocina, en cuyo diseño se ha cuidado al máximo la funcionalidad, se entrega con muebles altos y bajos de gran capacidad, con acabado en alto brillo y dos colores a elegir, con formas actuales y líneas horizontales.
- La encimera es de silestone o granito o similar, en color que contraste con el mobiliario y con fregadero de acero encastrado.
- El equipamiento de electrodomésticos incluye: campana extractora, placa de vitrocerámica de inducción, horno eléctrico, lavavajillas, frigorífico y grifería monomando de bajo caudal, con diseño actual.

## **SANITARIOS Y GRIFERÍA**

---

- Los baños se entregan, según tipología, con lavabo integrado en mueble de diseño actual, realizada a medida, sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco, así como plato de ducha, de la marca Gala o similar.

- Griferías de primera calidad con accionamiento monomando y economizadores de agua de la marca Grohe o similar. En la ducha la grifería será termostática.

## **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

---

- Instalación general de captación de Energía Solar para producción de agua caliente sanitaria y fomentar el ahorro energético que se realiza mediante paneles solares térmicos y como complemento de la instalación de agua caliente sanitaria mediante termo eléctrico.
- Pre-instalación de climatización con distribución a través de conductos con rejillas de impulsión y retorno.

## **CALIDAD DEL AIRE INTERIOR**

---

- Se utilizará un sistema de aireadores higrorregulables en todos los huecos para la ventilación de las estancias.

## **FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

---

- Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente se resuelven con conductos de polietileno reticulado tipo Wirsbo Pex, o similar, sobre falso techo y empotrada en trazados verticales, aislado térmicamente el correspondiente al agua caliente., según normativa vigente. Llave de corte general de la vivienda, así como en cocinas, baños y aseo, de material resistente a todo tipo de corrosión, no se producen residuos calcáreos en sus paredes, no modifica las propiedades del agua y tiene un bajo coeficiente de conductividad, lo que reduce sus pérdidas calóricas.
- Para evitar filtraciones, malos olores o ruidos, la evacuación de aguas residuales se realiza con sistema integral en PVC.
- La red de desagües será de tubería de PVC de doble capa y bajantes insonorizadas. Se ejecutarán de manera independiente de la estructura, disminuyendo la transmisión de ruidos de la vivienda.

## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

---

- La instalación eléctrica en las viviendas se realiza en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación suficiente según cada vivienda, para satisfacer la potencia necesaria.
- Las estancias cuentan con mecanismos de diseño plano en color blanco de primera calidad. En las terrazas se ha previsto una toma eléctrica estanca e instalación de apliques.

- Todas las estancias, incluidas las cocinas independientes, cuentan con conexión telefónica y TV, excepto en baños.
- La instalación de telecomunicación se realizará de acuerdo al nuevo Reglamento de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones. Que incluye como infraestructura adicional en los edificios la Red digital de servicios integrados, la fibra óptica y el cable coaxial, para facilitar que los usuarios puedan contratar los servicios de telefonía, banda ancha y televisión.
- Se dispone de video portero electrónico con cámara para la apertura de la puerta de acceso.

## **ZONAS COMUNES**

- Falso techo con foseado de luz indirecta de leds, iluminación con detectores de presencia.
- Foco Led integrado en techo.
- En el interior de los portales nos encontramos con una cuidada combinación de materiales como solados de gran formato, acabados naturales y formas orgánicas, que junto con una selección de detalles de diseño e iluminación, les confiere un lujoso espacio de acceso a las viviendas.
- El ascensor será eléctrico, con puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica. Con capacidad para seis personas y puertas automáticas, aptos para su utilización por personas con movilidad reducida. Con sistema de ahorro de energía. Marca OTIS o similar.

NOTA: TODOS LOS ACABADOS O ELEMENTOS DESCRITOS EN LA PRESENTE PUEDEN SUFRIR MODIFICACIONES O SER SUSTITUIDOS POR ELEMENTOS DE IGUAL CALIDAD O SUPERIOR POR DECISIONES TÉCNICAS, CAMBIOS DE MODELOS DE FABRICACIÓN O CAMBIOS DE NORMATIVA A APLICAR.