

# Memoria de Calidades

La memoria de calidades resume los materiales e instalaciones que se plantean en la construcción del edificio, pudiendo sufrir alteración o modificaciones, a criterio de la Propiedad-promotora y/o del Arquitecto, pero siempre manteniendo los criterios básicos de calidad que se detallan:

## Estructura

Estructura convencional, con pilares y vigas planas de hormigón armado. Los forjados se desarrollarán según cálculo, bien por sistema tradicional de vigueta y bovedilla, bien por losa, o bien mediante forjado ligero del tipo Forel o similar. Los forjados techo de garaje se ejecutarán todos en losa reticular de casetón recuperable. Los muros de contención, preferentemente, se ejecutarán con pilotes "in situ", cuyo intradós irá gunitado intersticialmente, y cámara bufa ventilada, preferentemente con pantalla continua que dada la profundidad (cuatro sótanos de vaciado) exigiera un zunchado perimetral metálico como contención antivuelco antes de ejecutar sus forjados intermedios. Cimentación mediante losa de hormigón armado profunda. Estructura calculada y ejecutada según CTE.

## Cubierta

Se proyecta cubierta plana en todo el edificio. Sobre el forjado terminado, se proyecta encima el hormigón ligero en formación de pendientes con 10/12 cm de espesor medio, sobre el que se extenderán una doble tela asfáltica cruzada de 4 kg/m<sup>2</sup>, un fieltro geotextil protector, sobre la que se colocará el aislamiento de placas rígidas machihembradas de poliestireno extrusionado. Posteriormente, se solará con gres, en las zonas transitables (previa capa de 4cms de mortero de cemento), o se dispondrá una capa de 4/5cms de grava en las zonas no transitables. En la zona del entorno de piscina podrá sustituirse el pavimento de gres por césped artificial de base ecológica e inerte.

## Fachadas

Las fachadas exteriores se ejecutarán en fábrica de ladrillo visto, combinado con paneles prefabricados de hormigón blanco, utilizando básicamente un único modelo acabado en blanco liso. Opcionalmente podrá ser toda la fachada en panel prefabricado llegando a poder ser sustituido éste por fábrica de ladrillo tosco acabado en revoco monocapa de color blanco. Al interior de las zonas de fachada cerrada, se instalará un aislamiento térmico

tipo Ursamur o similar, trasdosándose al interior con tabique

preferentemente del tipo Panel System y opcionalmente de placa doble tipo pladur.

Se evitarán puentes térmicos en toda la estructura, y con esta composición de "doble piel", se garantiza un excepcional aislamiento térmico y acústico, por encima de los mínimos requeridos por el CTE.

## Particiones y tabiques

Divisiones entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes:

A/ Doble tabiquería prefabricada tipo PanelSystem (TC-7 + TC-9) de suelo a techo, con aislamiento térmico y acústico de 5 cm lana de roca entre ambos tabiques, terminados para pintar.

B/ Opcionalmente fábrica de ½ pie de ladrillo fonorresistente, aislamiento de 50mm de lana de roca y tabiquería tipo Pladur (46/13+13) por ambas caras, acabado con pintura plástica.

## Divisiones interiores de vivienda:

Tabique tecnológico tipo PanelSystem TC-7(TC-9 en zonas húmedas). Opcionalmente, tabiquería tipo Pladur (15/46/15) con 50mm de aislamiento de lana de roca, con tratamiento antihumedad en los cuartos húmedos (cocinas y baños), preparado para pintar o alicatar.

De esta forma, se garantiza una planeidad perfecta, se evitan enlucidos de yeso, y el sistema está preparado para las deformaciones por flecha de forjados, especialmente por sus juntas elásticas en cabeza, la impermeabilización de su base de apoyo, y su excelente comportamiento frente al impacto que supera al de cualquier tabiquería tradicional; además de garantizar un mejor comportamiento de insonorización entre dependencias.

## Pinturas y revestimientos

La pintura de todas las viviendas será plástica, tanto en paramentos verticales como horizontales, en RAL a elegir, por la Dirección Facultativa. El revestimiento de paredes se realiza con plaqueta cerámica de primera calidad. Los suelos en los cuartos de baño y cocina serán porcelánicos de formato grande en cocinas y en baños.

## Solados y alicatados

Los suelos de las viviendas serán en hall, pasillos distribución, salón y dormitorios un pavimento laminado estratificado tipo Kronoswiss o similar, y calidad de base hidrófuga, sobre una base aislante tipo Fompex o similar. Rodapié de 7 cm de alto en color blanco.

Solado de gres de 1º calidad en color, medidas y despiece a elegir en obra, en baños y cocinas. Serán cerámicas de 45x45cms aprox. En color uniforme, gris oscuro y marrón oscuro. El suelo de terrazas y tendedores, será antideslizante, de 1ª calidad.

Los porches y zonas de exterior combinarán varios tipos de pavimentos: hormigón impreso imitando gres, adoquín de cemento coloreado y otros de coste contenido y fácil mantenimiento. Los suelos de los garajes, se ejecutarán en pavimento continuo de hormigón pulido en garaje. El suelo de los trasteros en hormigón pulido.

## Techos

Falso techo de escayola o pladur, en todas las dependencias de la vivienda (opcionalmente sólo en baños, cocinas, vestíbulo de acceso y distribuidores, y terrazas/tendedero cubiertas).

Todos los techos de las zonas de portales, rellanos de planta e incluso porches en planta baja (las zonas de porche frente a los locales comerciales que, por Normativa van remitidos de la alineación oficial) se ejecutarán con falso techo de escayola de color gris, utilizando exclusivamente en portales gestos de iluminación en los frentes de ascensor mediante fosa-candileja y línea de led oculta, según detalle de los planos de proyecto. En zonas exteriores se emplearán placas de pladur hidrófugo. Opcionalmente podrá colocarse escayola con dextrina.

## Carpintería exterior

Las ventanas serán de aluminio con rotura de puente térmico y/o de PVC, abatibles, y con el sistema incorporado de microventilación. Incorporan sistema compacto de persiana, en aluminio extrusionado, con acabado lacado o anodizado en color. Persianas enrollables de lamas de aluminio extrusionado, y con poliuretano inyectado en su interior en color a juego con la carpintería de ventanas. Los vierteaguas serán corridos entre grupos de ventanas según planos, de aluminio extrusionado o de chapa plegada y lacada al horno.

En aquellas estancias en las que las ventanas sean hasta el suelo, el vidrio será de seguridad, del tipo Stadip. En el resto, se utilizará doble acristalamiento, siendo en todos los casos vidrio bajo emisivos el interior, de manera que se cumplan las exigencias de transmitancia y aislamiento térmico y acústico del CTE. Se proyecta sistema de microventilación.

\*Esta memoria de calidades es orientativa, estando sujeta a posibles modificaciones por necesidades de obra, obtención de Licencia y aquellas que estimen pertinente la Dirección Facultativa y/o la OCT. Todos los posibles cambios de calidades se realizarían por otros elementos de similares características a criterio de la Dirección Facultativa.

# Memoria de Calidades

Las puertas de acceso a los portales serán de chapa de acero, lacado en color gris oscuro, con grandes paños de vidrio Stadip 5+5.1 y zonas de vinilo opal, en franjas estrechas verticales que marque referencia fundamentalmente hasta los primeros 60 cm del suelo y una franja de

25cms a 1,60m de altura evitando accidente por la transparencia del vidrio. En petos de terraza, acristalamiento colocado embebido en buzón de panel prefabricado con doble butiral.

## **Carpintería interior**

La puerta de entrada será blindada, rechapada en melamina símil madera al exterior y en blanco al interior. Incluye mirilla óptica de gran angular, pomo o barra vertical cromada Ø35mm de 50cms en posición vertical, cerradura de seguridad de 3 puntos y 4 bisagras bulonadas antipalanqueta.

Al interior de las viviendas, se disponen puertas de paso en hoja de DM semi-macizas de 35mm, semilacadas en color blanco con entrecalles y manilla cromada y con condensa en cuartos de baño.

Los armarios serán modulares tipo "monoblock", de hojas semilacadas en con entrecale a juego con las puertas de paso, estando forrados y panelados interiormente en tablero melamínico de haya vaporizada texturizada o similar incluyendo balda maletero y barra de colgar.

## **Seguridad**

El edificio dispondrá de sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes de sótano y garaje, central de alarma y elementos de extinción fijos y móviles. El control de accesos se realizará a través de los dos portales, y de la garita de control de conserje ubicada en planta baja, bajo soportal.

## **Fontanería y saneamiento**

La distribución de agua caliente y fría se hará en tubo de polietileno multicapa de los diámetros correspondientes, aisladas las de agua caliente sanitaria y calefacción, para evitar pérdidas calorífugas. La red de desagües en tubería de PVC (con aislamiento acústico interno en las bajantes), con botes sifónicos del mismo material.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada, en color blanco. La grifería será cromada y monomando con mezclador, con reductores de presión y aireadores para ahorro en el consumo, modelo Focus.

## **Electricidad y alumbrado**

Se dispondrá red general de puesta a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. La iluminación de zonas comunes, escaleras y portales, se realizará con leds y se colocarán detectores de presencia y temporizadores como complemento de ahorro energético. Los baños

dispondrán de un punto de luz central y otro para posibles leds orientables sobre la zona de espejo y lavabo. Se dejarán instaladas luminarias led en terrazas; así como en las zonas comunes de portal, escaleras y rellanos de planta, procurando que en la zona de escaleras la luminaria de pared (led) incorpore en la propia unidad el equipo de emergencia; garantizando una

mejor disposición de luminarias, un ahorro de líneas y, siempre, al utilizar iluminación led, un menor consumo para la comunidad de vecinos. Para el alumbrado de emergencia en sótanos y elementos comunes bajo rasante se colocarán luminarias autónomas estancas, si es posible, incorporadas a la propia luminaria.

No hay urbanización interior si bien algunos elementos en planta baja de porches y jardineras se iluminarán por medio de balizas bajas, equipándose siempre con iluminación led de bajo consumo. Se dispondrá portero automático en acceso a portales, y telefonillo Standard en cada una de las viviendas (opcionalmente videoportero).

## **Calefacción**

En los baños, se colocará un radiador-toallero, en el ámbito de la ducha o/y la bañera.

Se adopta el sistema de aerotermia, lo que permitiría la instalación de suelo radiante refrescante y ACS, consiguiendo una solución energética más optimizada en su consumo. En cualquier caso, la calefacción centralizada, incorpora contadores individuales de consumo; independizando así los gastos de utilización para cada vecino. Se instalarán paneles solares para precalentamiento de agua caliente sanitaria, en cubierta, o fotovoltaicos de apoyo a los equipos de aerotermia.

Referente a la aerotermia, a solicitud de los socios, la Cooperativa ha incorporado al proyecto el sistema de agua caliente, calefacción y climatización por suelo radiante / refrescante (aerotermia), cuyo coste podrá ser financiado durante el plazo de diez años mediante gestor energético.

## **Climatización**

Se ejecutará preinstalación para un fancoil en salón.

## **Ascensores**

Se proyectan ascensores automáticos, autopropulsados, que no precisen cuarto de maquinaria en cubierta, de alta eficacia y recuperación de energía en frenado. El ascensor comunicará directamente con las plantas de garaje, el portal, y las plantas de vivienda.

## **Ventilación garaje**

Se dispondrá de un sistema centralizado de extracción-ventilación mecánica, además de una superficie de ventilación natural hacia el exterior.

## **Telecomunicaciones**

Todas las viviendas dispondrán de red de teléfono de TV y FM. La instalación de teléfono y TV será entubada y empotrada, con puntos de toma en salón, dormitorios y cocina, garantizando el cumplimiento del REBT.

## **Urbanización y Comunes**

El edificio ocupa la totalidad de la parcela y en consecuencia no hay elementos de urbanización con la excepción de las zonas de jardinera en planta baja o el porche frontal de 3m de profundidad que la fachada a la calle Ferrocarril de Arganda a lo largo de la misma. En planta 11 existe una pequeña zona donde se ubica la piscina comunitaria con un espacio privado de solárium en su entorno. Se cuidará la ejecución de estos espacios, en planta baja se pavimentarán en terrazo símil granito granallado y en el entorno de la piscina o bien el solárium se pavimenta con plaqueta de gres antideslizante o con césped artificial.

Toda la iluminación de estas zonas será led. Incluye, además, en planta baja, de garita para conserje y control de accesos bajo porche; y dos salas multiusos. Es edificación dentro de una urbanización en fase de desarrollo, con carácter netamente urbano, donde no son necesarios cerramientos especiales de protección.

\*Esta memoria de calidades es orientativa, estando sujeta a posibles modificaciones por necesidades de obra, obtención de Licencia y aquellas que estimen pertinente la Dirección Facultativa y/o la OCT. Todos los posibles cambios de calidades se realizarían por otros elementos de similares características a criterio de la Dirección Facultativa.