



MEMORIA DE CALIDADES

**EDIFICIO DE 20 VIVIENDAS, TRASTEROS Y GARAJES
CALLE VILLARCAYO Nº 2. CARABANCHEL - MADRID**

Cimentación y Estructura

Cimentación y contenciones de hormigón (en masa o armado) que cumplirán con la instrucción de Hormigón estructural de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico de la parcela.

Estructura de hormigón armado según normativa EHE-08 y CTE DB SE. El control de obra se realizará por laboratorios homologados independientes.

Cubierta

Cubierta plana con formación de pendientes, hormigón aligerado y mortero de cemento sobre aislamiento de poliestireno extrusionado y doble capa de impermeabilización, cumpliendo con el Código Técnico de la Edificación.

Fachadas

Fachada con sistema de aislamiento térmico por el exterior, tipo SATE, y terminación de revestimiento monocapa sobre cerramiento cerámico, trasdosado interior con placa de yeso laminado. En planta baja y primera se realizará una combinación de fachada SATE con fachada de material cerámico, según diseño del proyecto.

Tabiquería

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará con cerramiento cerámico, trasdosado con placas de yeso laminado en ambas caras.

Todas las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con sistema de tabiquería de placas de yeso laminado con aislamiento interior para mayor confort térmico y acústico. En los cuartos húmedos las placas serán resistentes al agua.

Carpintería

Carpintería exterior de aluminio de primera calidad con perfiles normalizados y rotura de puente térmico con doble acristalamiento y cámara tipo Climalit. Se instalará sobre precerco metálico de acero galvanizado o aluminio. Persianas de aluminio lacadas en el mismo color.

Carpintería interior con puerta de entrada a vivienda blindada y puertas de paso lacadas en blanco, con picaportes en acabado tipo acero cromado mate.

Los armarios serán de madera tipo monoblock con puertas correderas o abatibles, según necesidades de diseño, acabado blanco liso.

Pavimentos y Paredes

Zonas Comunes:

Solados de gres en portales y distribuidores. Solera de hormigón pulido en garajes.

Viviendas:

Solados en salones, dormitorios y distribuidores con Tarima Laminada AC4. Cocinas y baños en gres de primera calidad.

En aquellas viviendas que tengan cocina integrada, el solado será en gres de primera calidad en todos los ambientes.

Terrazas con gres antideslizante de primera calidad.

Paramentos verticales en viviendas con pintura plástica lisa.

Paramentos verticales en cocina y baño con plaqueta cerámica de primera calidad y/o pintura lisa.

Falsos techos y/o registros donde lo requieran las instalaciones y de acuerdo con el diseño de proyecto.

Sanitarios

Todos los baños de la vivienda estarán equipados con sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco con grifería monomando.

Fontanería

Instalación de fontanería con tubería de polipropileno reticulado en agua fría y caliente. Agua caliente con apoyo de energía solar en cubierta.

Calefacción y Climatización

Instalación de calefacción y producción de ACS mediante caldera individual de condensación de gas natural, conexión a la instalación de energía solar. Radiadores de aluminio en toda la vivienda, serán de tipo toallero en los baños.

Control de temperatura mediante termostato en salón.

Preinstalación de Aire Acondicionado.

Electricidad

Instalación interior con circuitos independientes para cocina, iluminación y enchufes.

Cuadro eléctrico preparado con un grado de electrificación elevado, para poder asumir la contratación de mayor potencia eléctrica hasta 9,2 KW sin necesidad de realizar modificaciones en la alimentación a la vivienda.

Telecomunicaciones

Registro de Terminación de Red (RTR) de telecomunicaciones, preparado para que desde el mismo sea posible dotar a la vivienda con las novedades tecnológicas más actuales (TV por cable CATV, Smart TV, fibra óptica, voz por IP (VoIP), acceso a internet, etc), sin necesidad de hacer ningún tipo de obra adicional, mediante la simple instalación por el operador que presta el servicio.

- Todas las estancias de la vivienda, menos trasteros y baños, disponen de:
 - Tomas RJ45 que permiten tanto la transmisión de datos (RedLocal, Acceso a Internet) como de voz mediante IP (telefonía VoIP) o la instalación de una Smart TV.
 - Toma de antena (RTV) para la instalación de televisión. El salón y el dormitorio principal cuentan además con Toma de Telecomunicaciones de Banda Ancha (TBA), mediante cable coaxial que permite el acceso a Televisión por Cable o CATV (Cable/Antena/Televisión).

Además de CATV, dicho cable coaxial también puede proporcionar servicios de telefonía y acceso a Internet, es decir, triple play.

Garaje

Ventilación y extracción forzada.

Detención de CO y red contraincendios.

Puerta de entrada a Garaje dotada de célula fotoeléctrica con apertura automática con mando a distancia.

El Garaje cuenta con preinstalación eléctrica específica para recarga de vehículos eléctricos de acuerdo con lo establecido en la Instrucción Técnica Complementaria de REBT, IT-BT-52.

Varios

Portero automático en viviendas

Piscina comunitaria.

Ascensor con parada en todas las plantas incluidas las del sótano. La decoración de la cabina se realizará a elección de la Dirección Facultativa, en el momento de su fabricación.

Los frentes de ascensores, en cada planta, estarán acabados en acero pintado en color a elegir por la Dirección Facultativa.

Calificación energética EN ESTUDIO

**Todas las viviendas cuentan con el Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE).
Todas las calidades descritas son orientativas, pudiendo ser modificadas por causas de fuerza mayor, mejor criterio de la dirección facultativa o por la propiedad, siendo sustituidas por otras de similar calidad sin que ello implique menoscabo en el nivel global de terminación.
Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación vigente.**