

MEMORIA DE CALIDADES

Edificio de 5 VIVIENDAS Y GARAJE EN CALLE de los TINTES 13. COLMENAR VIEJO (MADRID)

Edificio de viviendas situado en calle de los Tintes nº 13 de Colmenar Viejo.

Las viviendas disponen de una plaza de aparcamiento situada en planta semisótano del edificio con entrada por la calle de los Tintes.

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

- **Excavaciones:** Vaciado sobre terreno existente con excavación de zanjas y pozos de cimentación según directrices del Proyecto de Ejecución.
- **Saneario:** Se ejecutará según Proyecto, colgada y enterrada bajo solera de planta semisótano con la excavación y diseño según directrices del Proyecto de Ejecución.

2. CIMENTACIÓN Y MUROS

- **Cimentación y muros:** De hormigón armado, adecuados a las características geotécnicas del terreno y a las exigencias del CTE y Proyecto de Ejecución.

3. ESTRUCTURA

- **Estructura:** Compuesta por vigas y pilares de hormigón armado.
- **Forjados:** Forjado unidireccional, reticular o losa de ejecución in situ, según Proyecto de Ejecución.

4. CUBIERTAS

- **Cubierta:** Formación de pendientes sobre forjado horizontal, con cubrición de teja cerámica.
- **Terrazas:** Prevista en planta ático para tipología de vivienda según Proyecto de Ejecución.

5. ALBAÑILERIA

- **Fachadas:** Formadas por fábrica de ½ pie de ladrillo cerámico, con revestimiento de mortero hidrófugo y pintura plástica.
- **Trasdosado:** Formación de cámara con LHD cerámico, acabado interior con yeso/alicatado según las estancias de vivienda.
- **Tabiquería interior:** En interior de viviendas mediante tabiques de LHD cerámico y guarnecidos con yeso, para pintura lisa o alicatados según estancias de vivienda.
- **Falsos techos:** Se ejecutarán falsos techos en cocina y baño (se estudiará su colocación en posibles zonas afectadas por descuelgue de instalaciones).

6. AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES

- **Bajo solado en planta baja:** Placa XPS apoyada sobre forjado.
- **En cubiertas:** Placas XPS apoyadas sobre forjado o manta de lana mineral, dependiendo del acabado de cubierta (plana o inclinada).
- **Fachadas:** Aislamiento térmico de lana mineral MW, adherido con mortero a soporte.
- **Entre plantas:** Lámina anti impacto sobre forjado.

7. SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

- **Cocinas y baños:** Solado y alicatado de material cerámico.
- **Estar-comedor, Dormitorios y pasillos:** Solado de tarima flotante laminada AC4 y rodapié laminado color blanco.
- **Garaje:** Hormigón pulido.
- **Portal y Escaleras:** Solado de Portal y huellas y tabicas de escalera con material cerámico y con rodapié del mismo material.

8. CARPINTERIA DE MADERA

- **Puertas de paso interior:** Con sistema para ventilación según CTE, acabado liso, lacadas en color blanco, practicables o correderas (tipo casonetto) si fuera necesaria, según zonas.
- **Puerta de Entrada.** Puerta blindada de seguridad. A juego con carpintería interior.
- **Armarios:** Modulares tipo monoblock de corredera, con frentes acabado liso, lacado color blanco e interiores de melanina con acabado tipo arpillera.

9. CARPINTERIA EXTERIOR

CARPINTERIA FACHADAS DE PVC

- **Ventanas y puertas en huecos de fachada, practicables o correderas, según huecos:** Perfilaría en PVC o Aluminio RPT según Proyecto y color según proyecto, oscilobatiente en huecos practicables, ajustado al CTE DB-HE. Con cajón de persiana compacto y lamas de aluminio con aislamiento inyectado, en color a juego con la carpintería exterior.

CARPINTERÍA METÁLICA

- **Puerta en Portal:** Metálica con vidrio.
- **Puerta de Garaje.** Motorizada. Apertura mediante mando a distancia.

10. VIDRIERIA

- **Vidrios de carpintería EXTERIOR:** Vidrio con cámara y acabado tipo “bajo emisivo” en carpintería exterior de toda la vivienda.
- **Vidrio puerta portal.** De seguridad incoloro 6+6.

11. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA

- **Inodoro:** Inodoro tanque bajo, primeras marcas.
- **Lavabo:** Lavabo de semi pedestal, primeras marcas, con grifería monomando cromada.
- **Bidé:** Bidé, primeras marcas, con grifería monomando cromada con asiento (sólo existente según diseño de vivienda y dimensiones del baño).
- **Plato de ducha:** Plano con dimensiones adaptadas a diseño de vivienda y dimensiones del baño. Con grifería monomando cromada + Kit de ducha.

12. PINTURAS

- **Pintura Interior:** Pintura plástica lisa color blanco.
- **Pintura Fachada:** Pintura plástica exterior color según Proyecto y criterio de la Dirección de Obra.

13. INSTALACION DE SANEAMIENTO

- **Redes horizontal y vertical de saneamiento:** Red unificada con instalación de tuberías de PVC y acometida a vía pública existente.
- **Bajantes:** De PVC normalizadas, para pluviales y fecales.
- **Arquetas de registro:** Prefabricadas o de fábrica de ladrillo, con tapas metálicas en el caso de ser registrables.

14. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

- **Instalación de ventilación:** Según CTE, con sistema de ventilación mecánica controlada. Con canalización del aire mediante conductos horizontales y verticales que discurrirán por falso techo de la vivienda y patinillos hasta salida a cubierta.

15. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

- **Instalación interior:** Tuberías de polietileno reticulado o similar, en viviendas para agua caliente y fría. Llaves de corte, general en cocina y por cuartos húmedos.
- **Contadores de Compañía:** Situados en zonas comunes.

16. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

- **Instalación eléctrica:** Según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).
- **Cuadro de protección eléctrico:** General con interruptores automáticos y magnetotérmicos según REBT.
- **Instalación de recarga de vehículos:** Preinstalación de punto de recarga con circuito independiente desde cuadro de vivienda.
- **Mecanismos:** Pulsadores y bases de enchufe tipo Legrand o similar.
- **Video-portero automático:** Situado en zona común de vivienda.
- **Contadores de Compañía:** Situados en zonas comunes.

17. INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y ACS

- **Producción de calor y ACS:** Mediante caldera de gas situada en cocina y sobre aporte por placas solares.
- **Instalación interior:** Sistema de calefacción por suelo radiante. Regulación mediante termostato en salón y dormitorios.

18. INSTALACIÓN DE GAS

- **Instalación Interior:** Punto de servicio para caldera de gas mural.
- **Contadores de Compañía:** Situados en zonas comunes.

19. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

- **Instalación completa:** Según Proyecto de Telecomunicaciones, en cumplimiento del nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones. Adaptado para fibra óptica. Tomas en salón y dormitorios.

20. MOBILIARIO DE COCINA

- **Cocina amueblada según diseño arquitecto y memoria de calidades.**
Se instala con placa vitrocerámica, campana extractora y fregadero con grifo.