



# MEMORIA DE CALIDADES

## 5 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS Y AISLADA, EL BERCIAL. GETAFE

Esta memoria de calidades de fecha 05 de Septiembre de 2.024 sustituye a cualquier otra anterior.

### **01. ESTRUCTURA.**

Estructura de hormigón armado con forjados unidireccionales y losas en todas las plantas. Cimentación por zapata aislada, combinada y corrida bajo muros de contención de hormigón según conclusiones del estudio geotécnico, cumpliendo el Código Técnico de la Edificación - CTE.

### **02. CUBIERTA.**

Las cubiertas son planas en todo el edificio. Se impermeabilizan con doble lámina, garantizando su estanqueidad. También están dotadas de doble placa de aislamiento térmico sobre viviendas, lo que mejora considerablemente el confort interior. Cubierta transitable solárium con acabado de gres antideslizante y en cubiertas de casetones con acabado de grava para mantenimiento de instalaciones.

### **03. FACHADA.**

Fachada con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior SATE, compuesto por un revestimiento exterior, ya sea mortero acrílico o un aplacado de porcelánico o similar, aislamiento térmico de gran espesor, hoja principal de ladrillo perforado acústico y trasdosado autoportante con doble placa de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico interior. Este sistema dota a la vivienda de una envolvente de altas prestaciones desde el punto de vista energético.

### **04. CARPINTERÍA EXTERIOR.**

Carpintería exterior compuesta por ventanas oscilobatientes y puertaventanas correderas de aluminio lacado con rotura de puente térmico (RPT), y doble acristalamiento con vidrio bajo emisivo.

---

Esta memoria de calidades es meramente orientativa, careciendo el presente documento de carácter contractual y estando sujeta a modificaciones por la Dirección Facultativa a fin de adecuarla a las necesidades del proyecto, y aquellas que por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas vengan impuestas por autoridad competente o sean de obligado cumplimiento, así como a la disponibilidad de existencias sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas. Las imprecisiones de la memoria de calidades se determinarán en fase de Proyecto de Ejecución y nunca con posterioridad a la formalización del contrato de compraventa.

Cajón de persiana con aislamiento térmico y persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico, motorizadas en salón y dormitorios.

Terrazas de viviendas dotadas de barandillas y vidrio de seguridad otorgando amplitud y luminosidad.

#### **05. CARPINTERÍA INTERIOR.**

Puerta de entrada a vivienda acorazada lisa lacada en color blanco hacia el interior, dotada de pomo, mirilla y junta de goma.

Puertas de paso interiores macizas, con núcleo en poliestireno extruido, lisas lacadas en color blanco con junta de goma.

Herrajes de cierre y seguridad cromados con condena en cuarto de baño y dormitorio principal.

Armarios empotrados modulares, forrados interiormente, con barra de colgar y balda maletero. Puertas correderas o abatibles con el mismo acabado que las puertas de paso.

#### **06. PARTICIONES Y TABIQUERÍA.**

Divisiones interiores entre estancias compuestas por tabique autoportante de doble placa de yeso laminado, por ambas caras, con aislamiento térmico y acústico interior. Tabiquería de sótano en ladrillo cerámico y revestimiento de yeso.

Separación entre viviendas mediante hoja de ladrillo perforado acústico y trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico interior en ambas caras.

Los espesores del aislamiento térmico y acústico, serán los necesarios para el cumplimiento de los criterios de protección frente al ruido y el ahorro energético establecidos en el CTE.

#### **07. SOLADOS.**

Solado general de vivienda mediante gres porcelánico. El rodapié de las viviendas será como las carpinterías interiores en blanco.

Solados de las terrazas se ejecutarán con gres antideslizante para exteriores.

#### **08. REVESTIMIENTOS.**

Falso techo de yeso laminado en toda la superficie de vivienda, excepto en sótano.

Alicatado con gres de suelo a techo en frentes de cocinas y baños.

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en color blanco.

#### **09. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.**

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada marca Roca o similar, inodoros con tanque de doble descarga y tapa amortiguada, muebles lavabo con cajones en baños con grifería monomando cromadas marca Roca o similar y platos de ducha de baja silueta (Planas) con columna de ducha termostática marca Roca o similar.

Tomas bitérmicas de alimentación y de desagüe para lavadora y lavavajillas.

Toda la instalación de fontanería y saneamiento irá empotrada y entubada según la Normativa vigente.

#### **10. ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN.**

Grado de electrificación elevado en viviendas según REBT. Instalación de electricidad y alumbrado empotrada y entubada según REBT. Mecanismos eléctricos de 1ª calidad.

#### **11. CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN MEDIANTE SUELO RADIANTE/REFRESCANTE.**

La instalación de calefacción, refrescamiento y producción de agua caliente sanitaria se produce mediante sistema de aerotermia.

La calefacción y el refrescamiento se realiza mediante sistema de suelo radiante aprovechando los mismos circuitos.

La regulación de temperatura verano/invierno se llevará a cabo con termostatos digitales en dormitorios y salón.

Se dejará prevista preinstalación de climatización para sistema de Split y maquinas exteriores en cubierta para salón y dormitorio principal.

#### **12. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN.**

Ventilación de viviendas mediante un sistema individual mecánico controlado de simple flujo autorregulable, con salida individual a cubierta, de acuerdo a las exigencias del CTE.

La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante un sistema de microventilación incorporado en las carpinterías exteriores de salones y dormitorios.

La cocina contará con salida de humos independiente para la campana extractora.

### **13. TELECOMUNICACIONES.**

Antena de Televisión con sistema TDT.

Tomas de TV, teléfono y datos en todos los dormitorios y salón y TV en patios traseros.

Sistema de videoportero en acceso conectable a la pantalla de control multifunción de la domótica.

### **14. DOMOTICA**

Instalación de domótica compuesta por pantalla multifunción táctil color, detectores de inundación en baños y cocina con electroválvula de corte de suministro, detector de incendios, control de persianas motorizadas en salón y dormitorios, integración del videoportero y control de iluminación general.

Todo controlado a través de app para móvil o internet.

### **15. GARAJE**

Puerta de acceso a garaje de chapa prelacada interior y exterior con apertura automática, mando a distancia y sistema de seguridad.

Preinstalación para futura instalación de tomas de corriente para vehículos eléctricos.

Preinstalación mediante canalización para placas fotovoltaicas en solárium.

### **16. URBANIZACIÓN EXTERIOR.**

Patios solados con gres antideslizante para exteriores y barandilla para cubrir la diferencia de altura con la zona para ajardinar.

También se dejará prevista la preinstalación para piscina de uso exclusivo. Toda la parcela estará vallada.