

MEMORIA DE CALIDADES

PROYECTO DE 5 VIVIENDAS EN HILERA CON GARAJE EN MONTGAT

Octubre de 2020

INTRODUCCIÓN

El contenido de este documento resume materiales, calidades, marcas y modelos de los distintos elementos definidos en el proyecto ejecutivo. La información proporcionada no es contractual y podrá ser modificada en el proyecto técnico final. Los elementos descritos están sujetos a la disponibilidad del mercado en el momento de contratación. En caso de no estar disponibles se sustituirán por otros de calidad similar contrastada.

MEMORIA

1. ESTRUCTURA DEL BLOQUE

- **ESTRUCTURA DEL BLOQUE:** La estructura del edificio está compuesta por muros de contención y pilares de hormigón armado en sótano, y forjados de losa de hormigón armado y pilares metálicos en las plantas superiores.

2. FACHADAS DEL BLOQUE

- **CERRAMIENTO MACIZO:** La fachada del bloque está compuesta por tres materiales de acabado: (1) Aplacado de piedra arenisca de color terroso o claro, (2) revoco, y (3) rasilla cerámica. La solución de piedra se localiza en el zócalo del bloque, los cerramientos de terraza situados en la fachada sur, y en los tramos entre ventanas de la fachada norte. Está formada por las siguientes capas de exterior a interior: aplacado de piedra, aislamiento, enfoscado hidrófugo, ladrillo tipo gero, y trasdosado de placa de yeso laminado. El acabado de revoco define las plantas primera y altillo del bloque, y forma parte de una solución SATE aplicada sobre una hoja de ladrillo tipo gero, trasdosada por la cara interior con placa de yeso laminado. Finalmente, las terrazas de servicio situadas en la cara norte de planta altillo están delimitadas por una solución de fachada tradicional compuesta por las siguientes capas de exterior a interior: acabado de rasilla cerámica, hoja de ladrillo tipo gero, aislamiento y trasdosado interior de placa de yeso laminado.
- **CARPINTERÍA EXTERIOR:** Carpintería exterior en ventanas y balconeras es de aluminio con rotura de puente térmico, marca CORTIZO o similar. Las dimensiones y tipo de sistema de abertura varían según la situación, pudiendo ser de hoja fija, batiente, oscilobatiente o corredera. Los vidrios son tipo Climalit con cámara de aire. La puerta de entrada a la vivienda en planta baja está revestida en madera, es blindada, tiene una cerradura de tres puntos, e incorpora una tarja lateral que permite el paso de luz a través de un vidrio de seguridad.
- **ELEMENTOS DE OSCURECIMIENTO:** El proyecto combina dos tipos de persianas. Como norma general las aberturas de fachada norte incorporan una persiana enrollable motorizada de aluminio tipo Persistem de Gradhermetic o equivalente, mientras que en el resto de fachadas se instala una persiana plegable de lamas orientables motorizada de aluminio tipo Gradstor de Gradhermetic o equivalente. Las aberturas en planta altillo no tienen persiana.
- **ELEMENTOS DE PROTECCIÓN SOLAR:** El proyecto incorpora dos tipos de protección solar. Por un lado, se prevé la instalación de toldos de protección solar delante de las aberturas de la sala en planta baja. Por el otro, las aberturas en las plantas primera y ático de las fachadas norte y sur, incorporan una protección solar formada por un alero de hormigón armado.

- QUITAMIEDOS: En aberturas de antepechos bajos, se colocan quitamiedos formados por perfilería metálica de acero galvanizado lacado.
- BARANDILLAS: Las barandillas de terrazas están formadas por una solución mixta de murete macizo y varias líneas de pasamanos de perfilería metálica de acero galvanizado lacado.

3. CUBIERTAS

- CUBIERTA DEL BLOQUE: En términos generales la cubierta del bloque está compuesta por tres partes distintas: (1) una cubierta inclinada de teja, (2) una cubierta plana de grava, y (3) una cubierta transitable. La cubierta inclinada de teja incluye las siguientes capas de exterior a interior: teja árabe, membrana impermeable, tablero hidrófugo, cámara de aire, aislamiento y forjado de losa de hormigón. La cubierta plana de grava está compuesta por un acabado de gravas, geotextil, aislamiento, lámina impermeable, capa de formación de pendientes, recrido a base de hormigón pobre o arlita (sólo en los puntos en que es necesario), y el forjado estructural. Finalmente, las cubiertas transitables se definen por un acabado que puede ser de rasilla, piedra o gres (según situación), una capa de mortero de reparto, lámina impermeable, aislamiento, capa separadora, hormigón de pendientes, y forjado estructural.
- ABERTURAS EN CUBIERTA: Los lucernarios y ventanas practicables en cubierta son de carpintería de aluminio con rotura de puente térmico tipo VELUX o equivalente, y vidrio tipo Climalit con cámara de aire.
- CUBIERTA A NIVEL DE PLANTA BAJA: A nivel de planta baja se identifican tres tipos de cubierta. El primer tipo es una cubierta ajardinada, que se sitúa en el jardín de la vivienda número 42. El segundo es una cubierta transitable de grava, situada en los jardines de acceso en las fachadas norte. El tercer tipo es la cubierta transitable que define los caminos de acceso y terrazas en planta baja.

4. MUROS Y DIVISORIAS EXTERIORES

- MUROS DE CONTENCIÓN EN JARDÍN: Las contenciones de jardín se resuelven mediante muros de hormigón armado con acabado visto, o mediante líneas de rocalla.
- CERRAMIENTO PERIMETRAL DE PARCELA: el cerramiento perimetral de parcela está compuesto por muros de hormigón armado vistos, vallas metálicas, setos y jardineras, según situación.
- CANCELAS DE ACCESO: Las cancelas de entrada están definidas por pórticos de hormigón armado visto y carpintería metálica lacada.
- DIVISORIAS ENTRE VECINOS: Las divisiones entre vecinos en las terrazas de planta altillo se resuelven con paneles metálicos que garantizan la intimidad entre vecinos. A nivel de planta baja la separación entre jardines se define mediante un primer tramo del mismo tipo de panel metálico de las terrazas situado en la zona pavimentada delante de la sala, y una combinación de seto sobre valla metálica de tipo simple torsión a lo largo de todo el jardín.

5. ACABADOS EXTERIORES

- PAVIMENTOS EXTERIORES: A nivel de planta baja encontramos dos tipos de pavimento: gres porcelánico de gama media o adoquín tipo breinco según situación. En las terrazas de fachada

sur en plantas primera y ático el pavimento es de piedra. Finalmente, la terraza de fachada norte en planta ático está pavimentada con rasilla cerámica.

- **ESCALERAS:** Existen dos tipos de escaleras. El primer tipo incluye las escaleras situadas en los patios privados de entrada en fachada norte, acabadas con el mismo tipo de pavimento exterior definido en planta baja. El segundo se refiere a las escaleras integradas en las líneas de rocalla, que estarán compuestas por ecotrabiesas de madera empotradas en el terreno.
- **VEGETACIÓN:** En general, en los jardines se prevé la siembra de césped con mezcla de semillas resistentes al tránsito peatonal, clima cálido con escasez de agua y ambiente salino. En las zonas de menos tránsito se define una cobertura a base de mezcla de vegetación tapizante tipo rasera o cubresuelos. En las jardineras del cerramiento de parcela y en las zonas entre rocalla la vegetación será de tipo arbustiva autóctona (ej. romero, mata, bruc o similar). Finalmente, por exigencias normativas, el proyecto prevé la plantación de un número determinado de árboles que se han repartido siguiendo el muro divisorio con la parcela vecina y en los patios de acceso privado en planta baja.

6. PARTICIONES INTERIORES

- **TABIQUERÍA:** En términos generales la tabiquería interior es de placa de yeso laminado. Las medianeras entre viviendas y parte del cerramiento de caja de escalera, están compuestas por una solución mixta a base de pared de gero y trasdosado de placa de yeso laminado. En planta sótano el ladrillo gero de la solución mixta se sustituye por bloque de hormigón.
- **PUERTAS INTERIORES:** En general las puertas interiores son de DM esmaltado, excepto en dos casos en los que el acabado es de roble barnizado mate. La primera excepción es la abertura corredera que divide el comedor del distribuidor de cocina en las viviendas tipo 2. La segunda es la puerta corredera que divide el hall de entrada de la sala-comedor en la tipología 3.
- **LAMAS:** El proyecto incorpora un tipo de divisoria calada formada por lamas verticales de madera de roble. En las viviendas 34 y 42, este tipo de solución se utiliza para definir uno de los laterales de escalera. En el resto de casos (36, 38 y 40) las lamas se utilizan para separar el comedor del distribuidor.

7. ACABADOS DE INTERIOR

- **PAREDES Y TECHOS:** En general las paredes y techos están pintados. La excepción son los baños, donde las paredes se alicatan con gres porcelánico rectificado de gama media, de Azulejos Benadresa.
- **PAVIMENTOS:** En general definen distintos tipos de pavimento interior. Por un lado, en planta baja y en todos los baños se coloca un gres porcelánico rectificado de acabado liso en color gris, modelo REIMS silver o equivalente. En planta sótano también se coloca gres porcelánico de gama media. En las plantas primera y altillo se coloca un parqué flotante de madera natural de roble de calidad media AC4, acabado mate y ancho de lama 20cm. Los distribuidores de entrada se acaban con moqueta de coco. Finalmente, el pavimento de garaje será de hormigón fratasado apto para el tráfico rodado.
- **ARMARIOS:** Los armarios son de DM esmaltado con interior de melamine textil.

8. GRIFERÍA Y APARATOS SANITARIOS EN BAÑOS

- **INODOROS:** Todos los baños incorporan un inodoro suspendidos modelo Inspira Round de Roca o equivalente, con asiento de caída amortiguada, acabado Blanco 00. En el caso del aseo de cortesía de planta baja, al lado del inodoro se coloca un grifo higiénico de acabado cromado modelo Be Fresh de Roca o equivalente.
- **LAVABOS:** En los baños suite de planta primera se define un lavabo de sobre encimera modelo The Gap de Roca o equivalente, dimensiones 300x370x130mm y acabado Blanco 00; con una grifería empotrada con mezclador monomando modelo L90 cromado de Roca o equivalente. En el resto de baños el lavabo es de bajo encimera modelo Inspira de Roca o equivalente de dimensiones 495 x 390 x 138mm y acabado blanco. En este caso la grifería puede ser de caño medio o empotrada (según situación), con mezclador monomando modelo L90 de Roca o similar. En todos los casos el sifón es visto con acabado cromado, tipo Totem de Roca o equivalente.
- **BAÑERAS Y DUCHAS:** Los baños compartidos de planta primera incorporan una bañera de acero rectangular modelo Contesa de Roca o equivalente y acabado Blanco 00. El baño suite de planta primera incorpora una ducha in situ, mientras que en las plantas altillo se instala un plato extraplano de Stonex, modelo Terran de Roca o similar. En general, la grifería de ducha y bañera está compuesta por mezclador monomando empotrable de acabado cromado tipo Lanta de Roca o equivalente, ducha de mano de una función modelo L90 de Roca o equivalente, y rociador de techo tipo Rainsense de Roca o equivalente.
- **LAVADERO:** El lavadero de planta sótano incluye un fregadero de una cubeta de acero inoxidable modelo Berlin de Roca o equivalente, de dimensiones 610x460x200 mm; y un mezclador monomando para cocina con caño extraíble de acabado cromado, modelo Victoria de Roca o equivalente.

9. COCINAS

- **MOBILIARIO:** El mobiliario de cocina incluye muebles bajos y altos de gama media, con puertas batientes y cajoneras con freno, tiradores garganta/uñero integrados, acabado chapado estratificado, color blanco o similar. Zócalo de mueble de aluminio. Fregadero de dos senos de marca ROCA, de acero inox. mate, empotrado bajo encimera, grifería monomando de gama media de Roca, con caño extraíble.
- **ELECTRODOMÉSTICOS:** Se incluye una dotación de electrodomésticos para cocina de marca BOSCH gama media o equivalente, compuesta por: placa de cocina vitrocerámica 4 fuegos, horno eléctrico empotrable, microondas empotrable, campana extractora telescópica de 60 cm empotrada en mueble, incluso montaje de los mismos, instalados y funcionando.

10. INSTALACIONES

- **SANEAMIENTO:** bajantes insonorizados a base de tubo de PVC-U. Incluye Estación de bombeo BLOCH DDC-V-11, compuesto por doble bomba para evacuación de los puntos del trazado situados bajo cota de alcantarillado.
- **FONTANERÍA:** La instalación de fontanería incluye una red de agua caliente y fría en tubo multicapa PER-AL-PER, PN 10bar, y circuito de retorno de agua caliente.
- **CLIMATIZACIÓN:** Sistema de climatización con aerotermia, a base de fancoils y radiadores de

aluminio de baja temperatura, marca Baxi o similar.

- VENTILACIÓN: La carpintería exterior incorpora microventilación
- MECANISMOS ELÉCTRICOS: Gama SIMON 100 o similar.