

**42 VIVIENDAS CON PROTECCIÓN PÚBLICA EN RÉGIMEN DE VENTA (VPPL)  
SECTOR “PILAR DE ABAJO”, CALLE CAÑO GORDO Nº 4  
PROMOVIDAS POR EL AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES  
A TRAVÉS DE SU EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA**

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **CIMENTACIÓN**

Cimentación de hormigón armado, conforme al cálculo de cargas y características del terreno facilitadas por el Estudio Geotécnico de la parcela.

Inicialmente se realizará por medio de zapatas de cimentación interiores y muros de contención mediante pantalla continua de hormigón armado o pantalla de pilotes, según zonas.

### **ESTRUCTURA**

Estructura en hormigón armado, con pilares y vigas planas que sustentan un forjado unidireccional.

### **DIVISIONES INTERIORES**

Distribución interior de las viviendas: Tabique de ladrillo hueco doble gran formato.

Separación entre viviendas: Doble hoja tabique de ladrillo hueco doble gran formato con aislamiento interior en cumplimiento de la normativa vigente.

Separación entre viviendas y zonas comunes: Según zonas en combinación de: Fábrica de ½ pié de ladrillo fonorresistente, tabique de ladrillo hueco doble gran formato con aislamiento interior en cumplimiento de la normativa vigente.

### **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería exterior con perfiles de pvc o aluminio lacado con rotura de puente térmico. Ventanas con una hoja oscilo-batiente y puertas balconeras abatibles, incorporando sistema oculto de aireación permanente, con sello de calidad, baja transmitancia térmica y alta estanqueidad, integrando al mismo tiempo en sistema monoblock cajón de persiana compacto con perfiles de doble pared.

Persianas enrollables de lamas de aluminio en el mismo color que la carpintería, con aislante inyectado.

Los huecos de planta baja llevarán persianas de seguridad o rejas según normativa.

### **VIDRIOS**

Acristalamiento exterior con doble vidrio tipo climalit o similar, formado por dos lunas incoloras y cámara de aire intermedia aislante e higroscópica.

Los antepechos de carpintería ubicados por debajo de los 90 cm. irán con acristalamiento securizado.

### **FACHADAS**

Cerramientos de doble hoja a base de cara exterior de ladrillo cerámico cara vista, cámara de aire con aislamiento térmico-acústico compuesto por espuma de poliuretano proyectado o lana de roca s/ zonas para cumplimiento de la normativa vigente, y trasdosado interiormente con tabicón de ladrillo gran formato.

### **CUBIERTA**

Plana del tipo invertida transitable / no transitable, con aislamiento térmico y protección pesada de canto rodado, pavimento flotante o baldosa de gres, según zonas.

## ACABADOS E INSTALACIONES DE LAS VIVIENDAS

### SOLADOS

Salones, cocinas y dormitorios: Plaqueta cerámica de gres porcelánico gran formato.

Baños: Plaqueta cerámica de gres.

Las terrazas y tendedores irán soladas con plaqueta de gres antideslizante o pavimento flotante.

### ALICATADOS

Cocinas, cuartos de baño y aseos: Azulejo cerámico de primera calidad, s/ diseño de proyecto.

### TECHOS

Falso techo flotante mediante sistema de yeso laminado en salones, vestíbulos, pasillos y cuartos de baño.

Techos enlucidos de yeso en el resto del interior de la vivienda.

### PINTURAS

Paredes acabadas con pintura plástica lisa blanco o color.

Techos en pintura temple lisa color blanco.

### CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda de seguridad y con acabado en laminado de madera, con cerradura y bisagras de seguridad.

Carpintería interior colocada sobre precerco. Hojas lisas en madera con sus correspondientes herrajes y manivelas de acero. Puertas de cocinas y salones con vidrieras.

Armario modulares con hojas correderas o abatibles según dimensiones. Interiores en melamina, con baldas de separación maletero y barra de colgar.

### INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

La instalación se ajustará a la N.B.E Instalaciones Interiores de Agua Fría y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus Instrucciones Complementarias, así como al Código Técnico de la Edificación (C.T.E.) - DB-HS 4 Suministro de agua y DB-HS 5 Evacuación de aguas.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada en color blanco, con platos de ducha porcelánicos/acrílicos, de gran tamaño en baños principales y bañeras de chapa de acero esmaltado en baños secundarios con grifería monomando cromada.

### INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Vivienda con grado de electrificación elevado cumpliendo lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2.002.

Mecanismos eléctricos de la marca Simón o similar.

Puntos de luz con luminarias intemperie o apliques exteriores en terrazas.

### CLIMATIZACIÓN

Suelo radiante para calefacción y preinstalación para suelo radiante-refrescante.

Caldera individual de condensación con características s/ proyecto alimentada por gas natural, con regulación modulante tanto para A.C.S. como para calefacción por sistema electrónico, y apoyo de energía solar térmica. Termostatos de ambiente y válvulas de control de temperatura termostáticas en cada uno de los circuitos.

Preinstalación para suelo refrescante con líneas frigoríficas y eléctricas hasta bancadas exteriores para la instalación de maquina enfriadora, y toma para enganche a la instalación interior de la vivienda.

### TELECOMUNICACIONES

Se cumplirá lo requerido en el Reglamento Vigente de las Infraestructuras de Telecomunicaciones (Real Decreto 401/2003 de 4 de abril).

Instalación de tomas de telefonía básica, toma de TV y televisión por cable en salón-comedor, dormitorio

principal y cocina, y preinstalación de conexión de telecomunicaciones en el resto de los dormitorios de la vivienda para su posible instalación y puesta en marcha.  
Instalación de antena colectiva.

## **ACABADOS DE ZONAS COMUNES**

### **PORTALES**

Solados y paramentos verticales con materiales de primera calidad según diseño de la D.F.  
Falso techo de yeso laminado e Iluminación mediante detectores de presencia sectorizados con empleo de lámparas de bajo consumo o led.  
Felpudo empotrado y buzones.

### **ASCENSORES**

Ascensor sin cuarto de máquinas con puertas automáticas de acceso a todas las plantas y bajada directa al garaje, con cabina adaptada de 1,40 x 1,10 m y capacidad para ocho personas.

### **GARAJES**

Suelos de garaje acabados en hormigón pulido.  
Puerta exterior de acceso motorizada, dotada de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y mando a distancia.

### **ZONAS EXTERIORES**

El cierre exterior de la urbanización se realizará mediante murete bajo de hormigón armado visto y valla metálica. Zonas comunes pavimentadas y ajardinadas según zonas.  
Portero automático en acceso exterior y portal conectado a la vivienda.

---

### **NOTA:**

La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el desarrollo del proyecto de ejecución o en el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, pudiendo venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades.

Las cocinas no llevan muebles ni electrodomésticos.