

# **8 VIVIENDAS, 1 LOCAL Y 14 PLAZAS DE GARAJE.**

**C/ LÓPEZ DE HOYOS 112 ESQUINA  
C/ JUAN BAUTISTA DE TOLEDO, 1-3  
(MADRID)**

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **CIMENTACIÓN**

Contención de tierras perimetrales mediante la ejecución de muros-pantalla formados micropilotes de hormigón armado. Zapatas aisladas y corridas sobre las que nacerán pilares en hormigón armado o perfiles de acero.

### **ESTRUCTURA**

La estructura horizontal de las plantas sótano se realizará con losa de hormigón armado de 30 cm de canto o espesor, debido a que se debe cumplir la normativa de protección contra incendios. La estructura horizontal de las plantas destinadas a viviendas ubicadas sobre rasante, se realizarán con forjado unidireccional de viguetas de hormigón y bovedillas cerámicas o similar.

Los pilares se realizarán de hormigón armado en plantas bajo rasante, y en plantas sobre rasante serán ejecutados con perfiles metálicos de acero laminado según los cálculos de la estructura del edificio.

### **FACHADAS:**

- **Fachada Histórica a restaurar:** Para la recuperación de la fachada histórica se realizará la aplicación de un nuevo revoco, en los colores determinados por Gerencia de Urbanismo, posterior al saneado de los revestimientos, mediante el picado del revestimiento y acabados existentes.
- **Fachada Ventilada:** Se revestirá con acabado en piedra natural, según los tonos aceptados por Gerencia de Urbanismo. Sistemas de anclaje oculto y el suministro e instalación de la piedra modelo "Gris Navy Tino" o similar.
- **Fachada interior:** Los acabados de la fachada interior serán realizados con enfoscado de mortero de cemento maestreado y acabado con pintura al silicato o similar, de alta durabilidad a la intemperie.
- **Fachadas medianeras:** Tratamiento o revestimiento de las mismas con enfoscado de mortero de cemento, acabado con aplicación de pintura al silicato o similar.

### **DIVISIONES INTERIORES Y TABIQUERÍAS:**

- **Tabiquería interior de separación de estancias:** Paneles de cartón-yeso, tipo Pladur o similar, con perfilería metálica de chapa metálica de sección adecuada, incluyendo el aislamiento acústico y composición de tabique necesaria para cumplimiento de normativa.

- Separación de viviendas: Fábrica de ladrillo perforado de ½ pie de espesor, trasdosada con tabique autoportante con paneles de cartón-yeso, tipo Pladur o similar, y aislamiento acústico para cumplimiento de normativa.

### **FALSOS TECHOS:**

- Falsos techos de pladur en todas las estancias, realizando una fosa perimetral en los falsos techos de los salones de las viviendas.

### **CUBIERTA**

- Transitables: Terrazas de viviendas y zonas comunes con aislamiento térmico, formación de pendientes con hormigón celular o similar, impermeabilización y acabado con pavimento de gres de 1ª calidad, en cumplimiento de normativa.
- No transitables con instalaciones: Terraza general superior, acabada con pavimento realizado con baldosas tipo “filtrone”, sobre las impermeabilizaciones y aislamientos necesarios según cálculos de Proyecto.
- No transitable sin instalaciones: Se terminarán con una capa de grava sobre el resto de los elementos que la componen (impermeabilización, formación de pendientes, aislamiento, geotextil,...)
- Balcones de fachada histórica: Acabado mediante un pavimento de mortero continuo o similar con tratamiento superficial con resinas, o pavimento de gres de 1ª calidades, según necesidades de obra y cumplimientos de ordenanzas.

### **CARPINTERÍA EXTERIOR:**

Carpintería de aluminio lacado en color a definir según cumplimiento de ordenanzas municipales, con perfil corredera o abatible (según proyecto) con rotura de puente térmico, con aireadores para cumplimiento de normativa.

Contra ventanas exteriores de madera lacada, tipo “librillo”, en los huecos de fachada histórica protegida, según criterios estéticos y definidos en la ordenanza de aplicación.

Persianas motorizadas con aislamiento incorporado, con sistema de lamas autoblocantes en dormitorios de viviendas recayentes a la nueva fachada.

### **CARPINTERÍA INTERIOR:**

Puerta de entrada blindada con herrajes de seguridad. Acabado exterior con panel metálico o similar, con mirilla gran angular, cerradura de seguridad de 3 puntos, bisagras anti-palanca y tirador.

Puertas de paso de madera lacada en color blanco o tonos similares con diseño liso o pequeñas entrecalles, con manivelas y herrajes de colgar en acabado tipo “acero pulido” o apariencia similar.

Armarios modulares, en madera lacada en color blanco o tonos similares, con puertas abatibles o correderas (según planos) equipados con baldas, maletero y barras de colgar.

### **VIDRIOS Y ACRISTALAMIENTO:**

Doble acristalamiento con cámara de vacío conforme al CTE, incorporando la protección UVA anti-radiación.

## **SOLADOS Y PAVIMENTOS EN VIVIENDAS:**

- Pavimentos en interior de viviendas: Gres porcelánico de gran formato con gran resistencia a los cambios de temperatura y con buenas cualidades estéticas, incluyendo rodapiés en el mismo material. En estancias húmedas (cocinas y baños) soladas con el mismo material y color que el resto de la vivienda.

## **PARAMENTOS VERTICALES Y ALICATADOS EN VIVIENDAS:**

- Baños y Cocina: Alicatado con baldosa cerámica o gres de 1ª calidad, realizando únicamente el alicatado de las zonas donde se ubiquen los aparatos sanitarios, duchas o bañeras y los muebles de cocina, realizando el resto de los revestimientos con aplicación de pintura plástica lisa.
- Salón, dormitorios y distribuidores: Revestimiento de paramentos mediante aplicación de pintura plástica lisa, 2 manos, lavable, en tonos claros.

## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y SANITARIOS**

Instalación de Fontanería: Tuberías de polietileno reticular. Toma de agua para riego en todas las terrazas.

Red de Saneamiento: Tuberías de PVC, con aislamiento acústico en zonas puntuales para evitar puentes acústicos y en cumplimiento de normativa.

Griferías: monomando termostática de primera calidad en bañeras y platos de ducha, y grifería monomando en lavabos y bidés.

Aparatos sanitarios en cuartos de baño y aseos: Compuesto por lavabo para encastrar en mueble, inodoro y bidé de porcelana vitrificada en tonos claros.

## **INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA**

Calefacción y producción de agua caliente sanitaria, con aporte de energía, mediante caldera centralizada. Control individualizado de consumo de calefacción y ACS.

## **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN**

Sistema frío / calor en toda la vivienda mediante suelo radiante / refrescante. Preinstalación para instalación de sistema de climatización frío/calor conductos de fibra de vidrio. Instalación de 1 termostato por vivienda. Caldera centralizada de la marca FERROLI o equivalente.

## **INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN NATURAL Y FORZADA:**

Instalación de ventanas con micro ventilación y sistema de recuperación de aire en las viviendas.

## **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Instalación eléctrica de la vivienda con nivel de electrificación elevado, ejecutada con canalización empotrada y cableado de cobre de diferentes secciones.

Instalación de mecanismos eléctricos de primera marca de alta calidad en el interior de las viviendas marca JUNG serie LS 990 o equivalente, y en zonas comunes instalación de mecanismos eléctricos de la marca JUNG serie LS 990 o equivalente.

## **INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES**

El edificio dispondrá de instalación colectiva de televisión terrestre analógica y digital vía satélite, con antena centralizada. Tendrá previstas las canalizaciones para acceso de cableado de banda ancha de comunicaciones de telefonía, internet y televisión por cable, a realizar por las Compañías que se contraten.

## **ZONAS COMUNES:**

- Particiones o separaciones entre zonas comunes y viviendas: Ladrillo perforado tosco + trasdosado placa cartón yeso a ambas caras con aislamiento acústico necesario para cumplimiento de normativa.
- Escaleras y rellanos de las plantas: Solado cerámico de primera calidad o granito.
- Paredes y techos: enlucidos de yeso y pintura plástica lisa de acabado. Falso techo tipo cartón-yeso por donde discurran instalaciones.
- Zaguán de entrada: solados de piedra natural o gres porcelánico (marca Porcelanosa o similar), y paredes de piedra natural o gres porcelánico, espejos y pinturas decorativas de primera calidad.

## **GARAJES:**

Los pavimentos y zona de tránsito de vehículos en las dos plantas sótanos existentes se realizarán con hormigón pulido o similar y marcado de plazas y líneas de dirección con resinas de alta resistencia al desgaste.

Paramentos verticales: Chapa metálica mini-onda en zonas de micropilotes, y aplicación de pintura plástica en varios tonos en resto de paramentos.

Dotada toda la superficie con instalación para la detección y contra incendios, según Normativa vigente.

## **TRASTEROS:**

Divisiones ejecutadas con tabiquería de ladrillo hueco doble, acabado con aplicación de mortero de color blanco o similar.

Previsión interruptor con toma de iluminación y una toma de corriente en el interior de cada uno.

## **INSTALACIÓN DE ASCENSOR, MONTACOCHE Y PLATAFORMA GIRATORIA:**

El edificio contará con un ascensor con dimensiones suficientes para el uso de personas con movilidad reducida, dotado de puertas automáticas y equipadas con pulsadores automáticos, doble embarque.

Para el acceso al Garaje con vehículos, se dispone de un monta-coches con puertas automáticas y 3 paradas (rasante de calle y dos plantas sótano), así como plataformas giratorias para facilitar la maniobrabilidad de los vehículos en el interior en cada una de las plantas sótano.