

MC	MEMORIA DE CALIDADES
----	----------------------

Leganés, 18 de octubre de 2022

Obra	EDIFICIO RESIDENCIAL DE 13 VIVIENDAS Y GARAJE				
Emplazamiento	PZ/ TOVARES, 11 28911 LEGANÉS, MADRID				
Promotor	BERLÍN PROPERTIES S. COOP. MAD. / F02712016				
Arquitecto autor del proyecto	GREGORIO CALATAYUD JIMÉNEZ / 50733407F				
	arquitecto colegiado en el COAM con el nº 14674, con domicilio profesional en Paseo de Yeserías, 3 28005 de Madrid, provincia de Madrid y correo electrónico g.calatayud@csai.es				
Visado en el colegio	COAM	fecha	18/01//2021	expediente	TL/019962/2020
Licencia	LEGANÉS	fecha	03/03/2021 (-)	expediente	000034/2021-260DRU (000011/2021-262LUO)
Dirección facultativa	Arquitecto Director de la Obra	GREGORIO CALATAYUD JIMÉNEZ / COAM 14674			

Cimentación, estructura, fachada y cubierta	<p>La cimentación se ejecutará mediante muros pantalla y muros de contención, en el perímetro con colindantes, y losa de cimentación, siendo posible que esta tipología se vea modificada según requerimientos geotécnicos.</p> <p>La estructura general del edificio será de hormigón armado con forjados unidireccionales y/o losa de hormigón, además de forjados reticulares en plantas de garaje.</p> <p>La subestructura de cubierta contará con pórticos metálicos.</p>
Fachada	<p>La fachada estará formada por panel envolvente de sistema de aislamiento térmico exterior (SATE), revestido con mortero monocapa, combinado con ladrillo cara vista y chapados de piedra en algunos paramentos.</p> <p>Se han proyectado mayores y más efectivos aislamientos térmicos en la envolvente del edificio en fachadas, cubiertas y espacios en contacto con estancias no calefactadas. Una medida sostenible permanente y sin mantenimiento.</p>
Cubiertas	<p>Las cubiertas planas se instalarán con aislamiento de poliestireno incorporado a losetas de hormigón aligerado en la capa expuesta a la intemperie e impermeabilización PVC.</p> <p>Las cubiertas inclinadas se instalarán con sistema de impermeabilización con subestructura acanalada y teja vista.</p>
Tabiquería y aislamiento	<p>Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo perforado y doble trasdosado autoportante de yeso laminado, con aislamiento acústico en su interior, o tabique de yeso laminado con las prestaciones de aislamiento.</p> <p>Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico en su interior, suprimiendo puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques, y adquiriendo un mayor grado de perfección en su acabado, que permite la terminación en pintura lisa.</p>
Salones, dormitorios y pasillos	<p>Los suelos de estancias sin requerimientos especiales de protección contra la humedad se realizarán con suelo flotante laminado, en color roble natural o similar, y con un rodapié con terminación lacada en blanco.</p> <p>Los paramentos verticales se pintarán con pintura plástica lisa color claro, y los techos con pintura blanca.</p> <p>Los falsos techos de yeso laminado en cocina, baños, hall, distribuidor y en las zonas necesarias para el paso de instalaciones, estarán terminados también en pintura plástica lisa color blanco.</p>
Baños y aseos	<p>Los baños completos contarán con plato de ducha, mueble para lavabo y grifería de diseño, e incluso espejo integrado en el frente. Las griferías monomando y sanitarios serán blancos según los modelos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aparatos sanitarios de 1ª calidad de la marca TEKA o equivalente. - Plato de ducha de porcelana de 1ª calidad de la marca TEKA o equivalente. - Grifería monomando de la marca TEKA o equivalente. <p>Los aseos contarán con lavabo y grifería de diseño y espejo integrado en el frente. Las griferías monomando y sanitarios serán blancos según los modelos siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aparatos sanitarios de 1ª calidad de la marca TEKA o equivalente. - Grifería monomando de la marca TEKA o equivalente. <p>La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de polietileno reticulado (PEX). Los suelos de locales húmedos serán cerámicos en cocinas y baños, y los paramentos verticales estarán alicatados de gres en cocinas y baños.</p>
Carpintería interior	<p>La puerta de acceso a la vivienda será de categoría blindada, con chapa de acero y tres puntos de anclaje, con terminación lacada en blanco o color, y con tiradores en acabado inoxidable.</p>

	<p>Las puertas de paso abatibles serán acabadas panelado con tiradores en acabado inoxidable.</p> <p>Los armarios contarán con puertas batientes modulares panelados, con tiradores metálicos, estructura interior de tablero de melamina tipo block, balda maletero, barra de colgar y cajoneras inferiores. Los herrajes y manillas serán en acabado inoxidable.</p>
Carpintería exterior	<p>La carpintería exterior será de PVC lacado en color oscuro RAL 7016, que incorporan cinco cámaras interiores, tanto en la sección de la hoja como en la del marco, para mejora del aislamiento térmico, evitando así las transmisiones de temperatura y las condensaciones sobre los perfiles, y mejorando comportamiento energético.</p> <p>El vidrio será doble aislante con cámara (Climalit), y butiral de seguridad (Securit) en las zonas con riesgo de impacto y desprendimiento. El tratamiento de baja emisividad consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior en invierno, evitar la transmisión de la energía hacia el interior en verano, con el consiguiente ahorro económico.</p> <p>Las persianas serán de aluminio con aislamiento interior, del mismo color que la carpintería.</p>
Climatización y agua caliente sanitaria	<p>Se instalará un sistema de climatización combinado que permita mantener temperaturas de confort en las viviendas con aporte de calefacción y refrigeración con suelo radiante, y producción de agua caliente sanitaria mediante aerotermia.</p> <p>El sistema de climatización invisible por tubería de agua en suelo, dispondrán de válvulas para poder regular la temperatura de cada estancia individualmente. Cada vivienda dispondrá de plataforma de programación para los distintos circuitos instalados.</p> <p>La producción de energía se distribuirá en una instalación independiente para cada vivienda, con unidades de ejecución de distintos niveles del mismo.</p>
Ventilación y extracción	<p>Las viviendas disponen de ventilación forzada, aportando un caudal de aire exterior y garantizando la extracción del aire contaminado. Se plantea un sistema de ventilación mecánica individual. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual.</p> <p>La salida de humos independiente para campana extractora de cocina estará conducida a cubierta.</p> <p>El garaje y las estancias bajo rasante también quedarán ventiladas mediante un sistema automático de ventilación y renovación de aire: extracción de CO, detección y protección contra incendios.</p>
Electricidad y telecomunicaciones	<p>La Instalación eléctrica será según el reglamento electrotécnico de baja tensión, para un nivel de electrificación medio. Incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mecanismos eléctricos la marca Simón o equivalente. <p>Los detectores de presencia en zonas comunes, las lámparas con tecnología LED y la conexión independiente por plantas son un efectivo sistema que evita consumos innecesarios en iluminación.</p> <p>La instalación de telecomunicaciones se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor. Incluirá:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Antena de televisión colectiva con sistema de tele distribución, e instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite. - Infraestructura común necesaria para la instalación posterior de fibra de vidrio por parte de cualquier usuario. - Tomas de televisión y teléfono en los dormitorios, cocina y salón. - Cada vivienda dispondrá de video portero electrónico conectado al portal.
Sótano / Garaje	<p>Puerta de entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática y mando a distancia.</p> <p>Elevador para acceso de vehículos hasta sótanos -2, con tres paradas.</p>
Elementos comunes	<p>Portal con espejo.</p> <p>Iluminación de bajo consumo de elementos comunes con detectores de presencia, y escaleras con conexión independiente por plantas.</p> <p>Ascensor con puertas telescópicas automáticas acabado en acero inoxidable en planta baja.</p> <p>Llaves maestras de zonas comunes.</p>
Seguro y controles de calidad	<p>Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.</p> <p>Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales, así como controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.</p>
Calificación energética	<p>Edificio de alta eficiencia energética, y bajo consumo y contaminación.</p> <p>Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una mayor eficiencia para un bajo consumo energético que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el medio ambiente, la calidad y el confort climático dentro de la vivienda.</p> <p>Para la reducción del consumo de energía en las viviendas se ha realizado un diseño ecoeficiente de la edificación, y se han previsto instalaciones para aprovechamiento de las energías renovables a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.</p>

Nota	<p>Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa, por motivos técnicos, jurídicos o comerciales, se reserva el derecho a efectuar modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, siempre que ello no suponga disminución en la calidad de la edificación.</p> <p>La documentación gráfica desarrollada para la comercialización se considera no contractuales y meramente ilustrativa, sujeta a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, de la dirección facultativa o la autoridad competente.</p> <p>Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos.</p> <p>El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.</p>
------	--