

## **MEMORIA DE CALIDADES DE EDIFICIO DE 24 VIVIENDAS Y SÓTANO SITUADO EN RESIDENCIAL LOS JARDINES, PARCELA R1, DE ÁGUILAS (MURCIA).**

### CIMENTACIÓN

Compuesta por **zapatas y correas de hormigón armado**. El hormigón será de  $F_{ck}=25 \text{ N/mm}^2$  y el acero de límite elástico igual a  $500 \text{ N/mm}^2$ . Ha sido diseñada y calculada según Norma NC SR-02, EHE y CTE.

### ESTRUCTURA

Compuesta por **pilares y vigas de hormigón armado**, que conforman **forjados reticulares "in situ"**. El hormigón será de  $F_{ck}=25 \text{ N/mm}^2$  y el acero de límite elástico igual a  $500 \text{ N/mm}^2$ . Ha sido diseñada y calculada según EHE y CTE, dando cumplimiento también a la Ley 8/2005 de 14 de diciembre para la calidad en la edificación en la Región de Murcia.

### CERRAMIENTOS

Los cerramientos exteriores estarán constituidos por **dos hojas** de ladrillo para revestir **separadas por cámara de aire** (fachada capuchina), según el siguiente esquema:

- Hoja exterior, será una fábrica de ladrillo hueco de  $\frac{1}{2}$  pie.
- Cámara de aire de 4 cm. con aislamiento térmico y acústico en su interior.
- Hoja interior, será un tabique de ladrillo hueco de 7 cm.

Tomadas ambas fábricas con mortero de cemento, todo ello según CTE.

### TABIQUERÍA

Se realizará con **ladrillo cerámico** hueco de 7 cm., tomada con mortero de cemento, según CTE.

La separación entre viviendas y zonas comunes se hará a base de fábrica de ladrillo cerámico de  $\frac{1}{2}$  pie de espesor, garantizando la atenuación acústica, según CTE.

### PAVIMENTOS

Se realizarán a base de  **baldosas de gres y rodapiés del mismo material**, de primeras marcas, sentados con mortero de cemento y colocados sin junta (junta < 3 mm), rejuntados con lechada de cemento blanco o gris, según color de las piezas.

Las piezas serán de tamaños y colores varios según muestrario de la empresa constructora. Garantizando la atenuación acústica a ruido aéreo y a impacto exigidas por el CTE. Ejecutado según Guía de la Baldosa Cerámica.

### ALICATADOS

Los paramentos verticales de los locales húmedos, cocinas y baños se revestirán con alicatados de **azulejo cerámico** de primeras marcas, en toda su altura.

En **cocinas y baños**: se realizará con **azulejo** de tamaños varios y **colores suaves**, según muestrario de la empresa constructora, colocado sin junta (junta < 3 mm) y rejuntado con lechada de cemento. Ejecutado según Guía de la Baldosa Cerámica.

**En galerías:** se realizará con **azulejo** de **color blanco**, colocado sin junta (junta < 3 mm) y rejuntado con lechada de cemento. Ejecutado según Guía de la Baldosa Cerámica.

### INSTALACIÓN ELÉCTRICA

En cada vivienda se ejecutará una instalación eléctrica completa, para un **grado de electrificación elevado** de 9200 W, realizada con mecanismos de calidad media y cable de cobre unipolar de diferentes secciones, colocado bajo tubo flexible corrugado de PVC de distintos diámetros, disponiendo de los dispositivos necesarios de protección para cada circuito y quedando todas las tomas de corriente protegidas con toma de tierra, según NT-IEEV/89 y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión 2002.

### INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación de fontanería y saneamiento completa para viviendas, con sanitarios y griferías de **marca Roca**.

#### **Vivienda tipo "A"**

En toda las plantas

- 1 Aseo con: 1 lavabo con pedestal, 1 inodoro **serie Giralda o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Baño con: 1 lavabo con pedestal, 1 bidé y 1 inodoro **serie Meridian o similar**, 1 bañera **serie Princess o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Lavadero con: 1 **pila** cerámica de **color blanco** con soporte y grifo para pila **serie Monodin**. Grifo y desagüe para conexión de lavadora.

#### **Vivienda tipo "B"**

En todas las plantas

- 1 Aseo con: 1 lavabo con pedestal, 1 bidé y 1 inodoro **serie Giralda o similar**, 1 plato de ducha **serie Malta o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Baño con: 1 lavabo con pedestal, 1 bidé y 1 inodoro **serie Meridian o similar**, 1 bañera **serie Princess o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Lavadero con: 1 **pila** cerámica de **color blanco** con soporte y grifo para pila **serie Monodin**. Grifo y desagüe para conexión de lavadora.

#### **Vivienda tipo "C"**

En planta Baja

- 1 Aseo con: 1 lavabo con pedestal y 1 inodoro **serie Giralda o similar**, 1 plato de ducha **serie Malta o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Baño con: 1 lavabo con pedestal, 1 bidé y 1 inodoro **serie Meridian o similar**, 1 bañera **serie Haití o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Lavadero con: 1 **pila** cerámica de **color blanco** con soporte y grifo para pila **serie Monodin**. Grifo y desagüe para conexión de lavadora.

En plantas 1ª y 2ª

- 1 Aseo con: 1 lavabo con pedestal, 1 bidé y 1 inodoro **serie Giralda o similar**, 1 plato de ducha **serie Malta o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.

- 1 Baño con: 1 lavabo con pedestal, 1 bidé y 1 inodoro **serie Meridian o similar**, 1 bañera **serie Princess o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Lavadero con: 1 **pila** cerámica de **color blanco** con soporte y grifo para pila **serie Monodin**. Grifo y desagüe para conexión de lavadora.

#### **Vivienda tipo "D"**

En todas las plantas

- 1 Aseo con: 1 lavabo con pedestal y 1 inodoro **serie Giralda o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Baño con: 1 lavabo con pedestal, 1 bidé y 1 inodoro **serie Meridian o similar**, 1 bañera **serie Princess o similar**, todo en **color blanco** y grifería monomando **serie Monodin**.
- 1 Lavadero con: 1 **pila** cerámica de **color blanco** con soporte y grifo para pila **serie Monodin**. Grifo y desagüe para conexión de lavadora.

El agua caliente sanitaria se obtendrá mediante un sistema de captadores solares por acumulación (obligatorio según Código Técnico de la Edificación), complementado con un sistema de apoyo según lo previsto en la normativa.

Realizada con tuberías, uniones, codos y demás accesorios necesarios de **cobre** de varios diámetros, incluyendo la colocación del tubo de saneamiento de **PVC** necesario de diferentes diámetros, todo ello según NTE-IFC/IFF/ISS.

Se dará cumplimiento a lo contemplado en la Ley 6/2006 de 21 de julio, sobre medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

#### CUBIERTA

El edificio contará con una **cubierta tipo plana**, dividida en **dos zonas**:

- Una **transitable**, en donde se situarán los tendedores. Esta zona estará terminada superficialmente con terrazo de dimensiones 40x40 cm. y rodapié, tomados ambos con mortero de cemento, colocado según la guía de la baldosa cerámica.
- Otra **no transitable**, en donde ubicará la instalación de placas solares para la producción de agua caliente sanitaria. Esta zona estará terminada con una capa de protección de grava.

El esquema básico de la cubierta lo forman: el forjado + las pendientes (1%) ejecutadas con mortero de cemento + la impermeabilización + el aislamiento térmico y acústico (con una lamina separadora entre ambas) + uno u otro tipo de protección en función de las zonas anteriormente citadas.

En todos los casos se empleará para la impermeabilización una solución monocapa no adherida, a base de lámina asfáltica polimérica de 4 kg/m<sup>2</sup>, colocada según CTE.

#### REVESTIMIENTOS

Los paramentos de las **fachadas exteriores**, se revestirán con un revoco de **mortero monocapa** en color claro, sobre enfoscado maestreado de mortero de cemento, realizado según NTE/RPR.

Los **paramentos interiores** de la vivienda, tanto horizontales como verticales (salvo en baños y cocina) se revestirán con un guarnecido sin maestrear realizado con pasta de **yaso proyectado**, según NTE/RPG10.

## FALSOS TECHOS

Se ejecutaran falsos techos de placas de escayola lisa en cocina y pasillo, en cualquier caso, y en al menos un baño o aseo de la vivienda, ejecutándose en el baño o aseo restante un falso techo de tipo desmontable, realizado con paneles de escayola sustentados sobre perfiles metálicos, que sirva de registro para la maquinaria de climatización que se instalará en su interior.

## PINTURAS

En las viviendas se aplicará sobre los paramentos, tanto verticales como horizontales acabados con yeso, así como sobre la escayola (salvo sobre la escayola desmontable), un revestimiento a base de **pintura plástica mate de acabado liso** en colores claros, a elegir del muestrario establecido por la constructora, realizado según calidades exigidas por la dirección facultativa.

Sobre los paramentos verticales del sótano se aplicará, en su parte alta un revestimiento con pintura al temple, y en su parte baja se realizara un zócalo con pintura plástica mate, todo ejecutado según calidades exigidas por la dirección facultativa.

## CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior estará constituida en viviendas **TIPO A** por:

- **Puerta de entrada** a vivienda **acorazada** lacada, formada por una hoja de 203x82,5x4 cm. de tablero liso de **cedro** por la cara interior, cerradura de seguridad para embutir con manillas cromadas y mirilla gran angular.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para salón-comedor, formada por dos hojas de medidas estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, con 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para cocina, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para pasillo, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, una para cada dormitorio, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, para cada baño, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Frente de armario** lacado, formado por hojas ciegas de medidas estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm., pernios y tirador cromados.

La carpintería interior estará constituida en viviendas **TIPO B** por:

- **Puerta de entrada** a vivienda **acorazada** lacada, formada por una hoja de 203x82,5x4 cm. de tablero liso de **cedro** por la cara interior, cerradura de seguridad para embutir con manillas cromadas y mirilla gran angular.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para salón-comedor, formada por una hoja de medida estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.

- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para cocina, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **corredera vidriera** lacada para pasillo, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, una para cada dormitorio, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **corredera ciega** lacada, para baño de dormitorio principal, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, para baño en pasillo, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Frente de armario** lacado, formado por hojas ciegas de medidas estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm., pernios y tirador cromados.

La carpintería interior estará constituida en viviendas **TIPO C** por:

- **Puerta de entrada** a vivienda **acorazada** lacada, formada por una hoja de 203x82,5x4 cm. de tablero liso de **cedro** por la cara interior, cerradura de seguridad para embutir con manillas cromadas y mirilla gran angular.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para salón-comedor, formada por una hoja de medida estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para cocina, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **corredera vidriera** lacada para pasillo, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, una para cada dormitorio, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, para cada baño, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Frente de armario** lacado, formado por hojas ciegas de medidas estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm., pernios y tirador cromados.

La carpintería interior estará constituida en viviendas **TIPO D** por:

- **Puerta de entrada** a vivienda **acorazada** lacada, formada por una hoja de 203x82,5x4 cm. de tablero liso de **cedro** por la cara interior, cerradura de seguridad para embutir con manillas cromadas y mirilla gran angular.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para salón-comedor, formada por dos hojas de medida estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para cocina, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.

- **Puerta** de paso **vidriera** lacada para pasillo, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, 3 cuadros para acristalar, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, una para cada dormitorio, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Puerta** de paso **ciega** lacada, para cada baño, formada por una hoja de 203x72,5x3,5 cm. de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm. y manillas cromadas.
- **Frente de armario** lacado, formado por hojas ciegas de medidas estándar según las dimensiones del hueco, de tablero liso de **cedro**, tapajuntas de **cedro** de 90x10 mm., pernios y tirador cromados.

Colocada y realizada según NTE/PPM (**prevalecerá siempre lo especificado en el plano de ventas de la vivienda sobre las descripciones anteriormente citadas**)

### CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior se realizará con perfiles de **aluminio** tipo europeo **lacados en color blanco**, con sello de calidad Qualicoat. Dispondrá de capialzado sistema monoblock, guías de persiana y lamas de aluminio incorporados, además de canal europeo, junta de estanqueidad interior y demás accesorios que garanticen su correcto funcionamiento. Satisfaciendo una atenuación acústica de 28 db. y un coeficiente de transmisión térmica menor de 5 kcal/h m<sup>2</sup>, según exigencias del CTE.

### CELOSÍAS

Se instalarán celosías de **lamas fijas**, realizada con perfiles y lamas de **aluminio lacado** en color (según gama cromática de fachada), en la zona de las **galerías**.

### VIDRIOS

La **carpintería exterior** llevará un **acristalamiento** del tipo **doble vidrio aislante**, compuesto por un vidrio incoloro en el interior, una cámara de aire deshidratado sellada perimetralmente, y otro vidrio incoloro en el exterior. Los grosores de los vidrios serán los que determine la dirección facultativa, para satisfacer las exigencias del CTE.

La **carpintería interior** llevará un acristalamiento del tipo **luna translúcida** impresa incolora. El grosos de la misma será el que determine la dirección facultativa.

Todos ellos colocados según NTE-FDB.

### CLIMATIZACIÓN

Cada vivienda constará de una **instalación completa de climatización**, con aire acondicionado y calefacción (bomba de calor). La distribución a las distintas zonas se realizará por conductos de diversas secciones, formados por paneles rígidos de fibra de vidrio, colocándose en cada estancia rejillas simples de difusión. La instalación se completará con la **preinstalación del sistema de zonas**.

## TELECOMUNICACIONES

La instalación de telecomunicaciones en el edificio comprende la instalación de antenas colectivas de TV y FM, instalación de telefonía y la de interfonía:

- **Instalación** de grupo de **antenas colectivas** para recepción de TV, UHF+FM sobre conjunto de torreta y mástil, según la normativa vigente para Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, Real Decreto 401/2003 y NTE-IAA.  
Se colocarán **3 tomas de televisión + radio** por vivienda, distribuidas una en el salón, otra en la cocina y otra en el dormitorio principal.
- **Instalación** individual completa de distribución de **telefonía** en interior de vivienda, compuesta por **3 tomas de teléfono**, situadas una en el salón, otra en la cocina y otra en el dormitorio principal, a falta de la instalación del PAU por la operadora correspondiente, según la normativa vigente para Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones, Real Decreto 401/2003 y NTE-IAT.
- Instalación de **portero electrónico analógico** con audio, teléfonos analógicos en interior de viviendas, totalmente instalado.
- Se dejara colocada en cada dormitorio que no conste de toma de teléfono ni de televisión, **una caja de previsión vacía** para posteriores ampliaciones.

## EVACUACIÓN DE GASES Y HUMOS

En las **cocinas** se instalará un conducto de evacuación con válvula antirretorno para los gases de la cocción, según exigencias del DB HS3 del CTE.

## VENTILACIÓN DE LA VIVIENDA

Se garantizara la correcta ventilación de la vivienda, mediante una instalación centralizada de extracción mecánica de aire, colocando tomas de extracción en los locales húmedos (cocina, baños y aseos) y de admisión en los locales secos (salón, dormitorios). Según exigencias del DB HS3 del CTE.

## ASCENSORES

Se instalará por cada escalera un ascensor eléctrico, **marca OTIS**, de 6 personas (450 Kg.) de capacidad, con paredes y techo de otiskin en color claro y un espejo en la mitad superior del fondo de la cabina, puertas automáticas en cabina y exteriores semiautomáticas a base de paneles de acero inoxidable satinado, pavimento de goma antideslizante con rodapié de aluminio en cromo satinado, pasamanos de aluminio cromado, iluminación mediante elemento fluorescente y difusor de rejilla, maniobra simple y botonera con pulsadores de piso, alarma y alumbrado de emergencia e indicador posicional digital.

## ESCALERAS Y ZAGUANES

El **pavimento** y **peldañado** de las escaleras se realizará con **losas de granito nacional pulido** y rejuntado con lechada de cemento coloreada con la misma tonalidad de las losas. Colocado según NTE/RSR-1.

Los paramentos verticales en las **escaleras** irán acabados con **gotelé + pintura plástica mate**.

El nivel de acabado y los materiales a emplear en los paramentos tanto verticales como horizontales de los **zaguanes y entradas** a las escaleras, se establecerá de acuerdo a los criterios y decisiones

adoptadas por la dirección facultativa de la obra durante el desarrollo de la misma.

LA PARTE VENDEDORA

LA PARTE COMPRADORA

Construcciones José Ruiz, S.L.

La presente memoria de calidades es válida a todos los efectos salvo errata, error o variación evidente, pudiendo verse modificada por la promotora siempre y cuando las calidades de lo modificado sean superiores o iguales a las de lo expuesto aquí, exista una justificada falta de suministro o una imposibilidad técnica para la ejecución de alguna de las soluciones planteadas.