

# MEMORIA DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

- Cimentación puntual para refuerzos y nuevos apoyos mediante zapatas aisladas.
- Estructura metálica para modificaciones puntuales y refuerzos. Forjados reforzados con solera de hormigón armado. Zonas de nuevo forjado con viguetas metálicas y bovedilla cerámica.

## FACHADA:

- Reparaciones y modificaciones puntuales con ladrillo macizo en fábrica de 1 pie o 1/2 pie. Sistema de aislamiento, de acuerdo a normativa, en cámara interior y trasdosado interior de paneles de yeso laminado con subestructura metálica.

## CUBIERTAS:

- Cubierta a dos aguas según planos en teja cerámica plana sobre panel aislante y estructura de madera o metálica, según casos.
- Cubierta plana en terraza (edificio delantero), solada con plaqueta de gres de exterior sobre cubierta invertida impermeabilizada y aislada, según normativa.

## TABIQUERÍA:

- Paneles de placas de yeso laminado sobre subestructura metálica y aislamiento. Misma solución con paneles hidrófugos en baños y cocinas.
- Separación entre viviendas con paneles de yeso laminar, aislada acústicamente, según normativa, constituida por: doble perfilera de acero para tabiques de yeso laminar, aislamiento de lana mineral y chapa antivandálica en el eje entre perfiles.

## CARPINTERÍA EXTERIOR:

- Carpintería exterior bicolor (gris oscuro en cara exterior y blanco en cara interior) en ventanas y puertas de aluminio lacado y persianas tipo monobloc con perfilera con rotura de puente térmico. Mismo sistema en puertas de acceso a vivienda con acceso desde patio con cancela de seguridad de tubo de acero y cerradura, según planos.
- Recercado de huecos de fachadas mediante perfiles huecos del mismo aluminio y color exterior de las carpinterías con o sin alma de madera, según los dibujos de proyecto.
- Sistema batiente y oscilo batiente dependiendo de la tipología del hueco.
- Puerta de acceso a viviendas en edificio delantero blindada con precerco metálico reforzado y hoja rechapada en aluminio/PVC al exterior y en madera lacada en blanco al interior. Cerradura de alta seguridad.

## CERRAJERÍA:

- Limpieza y restauración de barandillas existentes exteriores e interiores.
- Protecciones de terrazas y accesos en acero según detalle planos, tratamiento igual a los existentes.

## CARPINTERÍA INTERIOR:

- Puertas de paso interiores lisas de madera DM con fresado horizontal, lacadas en blanco, abatibles, según proyecto.
- Cercos y molduras de igual calidad y acabado que las puertas. Herrajes de diseño color acero inoxidable y condena interior en baños.
- Armarios modulares con puertas lisas abatibles, acabado color blanco, incluyendo forrado interior.

## ASLAMIENTO TÉRMICO E IMPERMEABILIZACIONES:

- Aislamiento con el espesor necesario que permita el cumplimiento de las transmitancias (U) exigidas por el CTE.
- Doble acristalamiento en las carpinterías tipo Climait compuesto por vidrios de 6 mm o laminados, según casos, y cámara de aire deshidratado.
- Sobre forjado de cubierta, aislamiento con prestaciones que permita el cumplimiento del CTE. Impermeabilización sobre el panel de aislamiento bajo las tejas.

## SOLADOS Y ALICATADOS:

- Pavimento laminado acabado roble claro o haya en estar-comedor, distribuidores y dormitorios con rodapié rechapado o lacado como la carpintería interior.
- Cocinas y baños con solado de baldosa de gres porcelánico y alicatado de paramentos verticales realizado en gres porcelánico, combinándolo con zonas para pintar según el diseño de la D.F.
- Escalera interior rehabilitada, manteniendo los peldaños y mesetas con las reparaciones necesarias.
- Nueva escalera exterior con zancas de perfiles laminados y bandejas metálicas con peldaños de piedra artificial.

## FALSOS TECHOS Y PINTURA:

- Falsos techos de escayola o placas de yeso laminado pintado con pintura plástica blanco mate en cocinas, baños y determinadas zonas de paso.
- Paramentos verticales en pintura plástica lisa en color a definir por la D.F.

## INSTALACIÓN DE GAS:

- Instalación para caldera comunitaria y caldera individual con contador en armario de acometida para viviendas en edificio posterior.

## CLIMATIZACIÓN:

- Edificio delantero: Sistema de calefacción y aire acondicionado individual por conductos con unidades exteriores en cubierta e interiores sobre falso techo de cuartos de baño.
- Edificio posterior: Preinstalación de aire acondicionado individual mediante splits y máquina exterior (no incluidos) colocada en fachada trasera. Calefacción mediante suelo radiante con caldera individual.

## FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS:

- Edificio principal: Instalación de agua caliente sanitaria mediante caldera comunitaria de condensación de gas natural con control individual del consumo.
- Edificio posterior: Caldera individual de condensación estanca de gas natural para generación de agua caliente sanitaria.
- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco tipo Duravit, Roca o similar.
- Instalación de aireadores en grifería y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro de consumo de agua.
- Lavabo sobre encimera o mueble en baño principal.
- Grifería monomando cromada Roca o similar.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

- Portero eléctrico para gestión de accesos.
- Instalación de telecomunicaciones, según normativa, con equipo de captación individual (antena) y red de distribución interior.

## URBANIZACIÓN:

- Pavimento de garaje y acceso al mismo con solera de hormigón.
- Cancela de acceso vehículos en cerrajería, puerta basculante articulada a un tercio con control con mando individual para accionamiento.
- Área de patio con ajardinamiento y pavimento de adoquín de cemento para junta abierta ajardinada.
- Central de riego automático en jardines.
- Piscina prefabricada con pavimento perimetral y duchas en pediluvio de acceso al recinto de la misma, según normativa de la Comunidad de Madrid.

## RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO:

- Red de saneamiento separativa (residuales - pluviales).
- Tuberías de PVC resistentes a los ácidos.

# EL JARDÍN DE ALCALÁ

12 viviendas en Madrid

promotora: DOMUS ALCALÁ S.L.

gestora: CHAMBERI A. M., S.L.



## OBSERVACIONES:

La Dirección de Obra se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra, cuantas modificaciones estime necesaria sobre la memoria de calidades expuesta, pudiendo venir impuestas por la autoridad u organismo competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello impli de calidades.



*Josemanuel* arquitectos  
estudio@josemanuel sanz.com  
avenida de manoteras 10  
8314 28050 madrid  
913 837 372 646 891 136  
josemanuel sanz.com

Estudio de arquitectura