

MEMORIA DE CALIDADES DE LAS OBRAS

Cimentación.

La Cimentación esta construida a base de zapatas aisladas en los pilares centrales y zapatas corridas en los perímetros formados por muros de contención, con vigas centradoras y zunchos de atado de hormigón armado de dimensiones y demás características según planos.

Red de saneamiento.

La red se saneamiento esta formada con tubería de PVC de dimensiones y demás características según planos, colgadas en la planta sótano para acometer a la red municipal.

Estructura.

La Estructura está formada a base de pilares de hormigón armado, los forjados formados por bovedillas aligeradas de hormigón, semiviguetas de hormigón pretensado y vigas y zunchos de hormigón armado con acero, conforme a la Instrucción EHE y a las Normas Tecnológicas de la Edificación EHS y EHV.

Albañilería.

*Los cerramientos de fachada se realizarán con una hoja exterior a base de muros de fábrica de ladrillo macizo **visto** de 12cm espesor, lamina aislante de fibra de vidrio o de poliestireno expandido de 40mm de espesor y una hoja interior con tabique de ladrillo hueco de 7cm.

*El cerramiento de las viviendas recayente a elementos comunes (ascensor, rellanos y otros), se realizará con muros de fábrica de ladrillo perforado para revestir de 12cm de espesor.

*El cerramiento recayente a la medianera se realizará con una hoja exterior de ladrillos huecos dobles de 11,50cm., cámara de aire, con lámina aislante de 25mm y una hoja interior de ladrillos huecos de 7cm.

*Las particiones de los interiores de las viviendas, serán de tabique de ladrillos huecos dobles de 7cm. rematados con 2cm de pasta de yeso en su parte superior.

*Vierteaguas de piedra natural o artificial de 25cm de ancho, pulida, con goterón y galce en huecos de fachadas.

*Escaleras formadas por losa inclinada de hormigón armado, encofrada y desencofrada según EHE., con peldaños realizados a base de ladrillo hueco de 4cm.

Cubiertas.

La cubierta transitable se realizará con una capa de 14cm de espesor medio de hormigón de arcilla expandida, sobre una barrera de vapor como capa de imprimación. Una vez extendido el hormigón se extenderá una capa de regularización de 2cm de espesor con mortero de cemento M-40a (1:6).

A continuación se impermeabilizará con lámina asfáltica de 4 kg/m² colocada con soplete y solapada.

A continuación se colocará el solado de baldosín catalán de 20 x 10cm, sobre una capa previa de 2cm de espesor de mortero M-20 (1:8).

Toda la cubierta se realizará según NBE-QB-90.

En zonas de terrazas se colocará una lámina impermeabilizante similar a la descrita en cubiertas, por debajo del pavimento.

Guarnecidos..

*Techos de terrazas al exterior, el hueco de escalera y ascensor, los elementos comunes y las medianeras, a base de enfoscado maestreado y fratasado de mortero de cemento.

*Guarnecido con pasta de yeso en tabiquería interior y techos, maestreado con guardavivos en las esquinas. Se realizarán maestras de yeso en rincones, esquinas y huecos.

Pavimentos.

En zaguán.

*Pavimento con baldosas de mármol o granito con terminación pulido.

El revestimiento de peldaños de escaleras y rodapiés se realizará también con mármol crema marfil.

*El pavimento de las viviendas será de baldosas de terrazo de grano medio de 40x40cm, sobre capa de arena de 2cm de espesor mínimo. El rodapié se realizará con piezas de terrazo de 8x30cm.

*En cocinas, baños y aseos, pavimento de gres de primera calidad con piezas de 30 x 30cm, colocadas y pulidas.

*En terrazas al exterior, pavimento de gres de primera calidad con piezas de 30 x 30cm.

Alicatados.

Alicatado en baños y cocinas hasta el techo, con azulejo de 20 x 20cm, colores suaves de gres de primera calidad.

Instalaciones de fontanería.

*Acometida a red general mediante arqueta de 40 x 40cm con tapa de fundición con tubo de polietileno de 32mm y llave de compuerta manual según NTE-IFA-1/2.

*Contador general de 25mm de diámetro en armario con llave de compuerta, grifo de comprobación, manguitos y pasamuros.

*Modulo de contadores de, una por cada vivienda.

*Red general de agua fría a base de tubería de cobre empotrada de 20mm según planos, incluso piezas especiales y accesorios, completamente terminada.

*Red general de agua caliente a base de tubería de cobre empotrada de 20mm, según planos, incluso piezas especiales y accesorios, completamente terminada.

*Desagües de tubería de PVC sanitario.

*Instalación de fontanería en cocinas, a base de tubería de cobre empotrada, red de agua fría y caliente, según planos, compuesta de:

- a) Llaves de paso de agua fría y caliente.
- b) Fregadero de acero inoxidable de dos senos 1,50 x 0,49 cm., con escurridera.
- c) Grifería monomando cromada.
- d) Tres tomas de agua normalizadas para lavadora, lavavajillas y frigorífico.
- e) Tres desagües normalizados para lavadora, lavavajillas y secadora.

*Instalación de fontanería en baños, a base de tubería de cobre empotrada, red de agua fría y caliente, según planos, compuesta de.

- a) Llaves de paso de agua fría y caliente.
- b) Bañera de fundición 170 x70cm, con grifería monomando cromada para baño y ducha, mezclador exterior con inversor, ducha teléfono, tubo flexible de 1,70m y desagüe automático.



- c) Lavabo con pedestal de 63 x 48cm de porcelana vitrificada, color blanco, grifería monomando cromada con aireador y desagüe automático, incluso llaves de regulación de agua fría y caliente.
- d) Inodoro de tanque bajo de porcelana vitrificada, color blanco, con asiento y tapas rígidas del mismo color, incluso llave de regulación.
- e) Bidé de porcelana vitrificada, color blanco, grifería monomando cromada con aireador y desagüe automático, incluso llaves de regulación de agua fría y caliente.

Instalación eléctrica.

*Acometida y conexión a red general según normas de la compañía suministradora y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, incluso puesta a tierra según NTE-IEP completamente instalada, contadores instalados y cuadro general. Caja general de protección en fachada, instalada según recomendación de la norma UNESA 1403.

*Módulos de contador, uno para cada vivienda centralizados en el zaguán.

*Instalaciones eléctricas en viviendas.

*Tomas de televisión y telefonía.

*Equipo completo de antena parabólica colectiva de doble polaridad, cuatro canales simultáneos, incluso cableado y conectores, con amplificación y mezcla a la instalación de antenas convencionales.

*Video portero para viviendas con placa exterior, módulo tele cámara de 18 V (DC), obturador motorizado, objetivo proyector de luz progresivo de 50 a 100.000 lux, blindaje especial, módulo base con circuito amplificador, caja de empotrar, micro y altavoz, pulsador y tarjetero, abre puertas, monitor de empotrar de TV-portero con pantalla 5", interruptor on/off de abre puertas y luz exterior.

Carpintería de madera.

*Las puertas de entrada a las viviendas serán de una hoja blindadas lisas, con tablero aglomerado chapadas en roble y canteadas, precerco de pino y galce macizo de oregón, garras de fijación de acero galvanizado, tapajuntas de roble, bisagras de latón, cerraduras de pomo latonado o cromado.

*Las puertas interiores serán ciegas de una hoja abatible, tablero aglomerado canteado oculto, chapado con tablero de fibras, acabado con melanina color roble, precerco de pino. Todos los montantes y travesaños de la carpintería, así como los perímetros de las puertas serán de madera maciza.

Carpintería exterior, cerrajería y vidriería.

*Todas las puertas y ventanas recayentes al exterior se realizarán a base de aluminio anodizado de calidad QUALICOAT

*La vidriería será de dos hojas de 6mm de espesor, cada una, con cámara de aire. En las puertas del zaguán las hojas y el fijo existente, será de tipo securit.

*Las barandillas al exterior serán metálicas con perfilería de acero.

Falsos techos.

Falsos techos con placas de escayola lisa de 100x60cm., en baños y cocinas.

Pinturas.

*En paredes y techos exteriores, revestimiento pétreo liso impermeabilizante, con dos manos, mano de fondo a base de emulsión acuosa y acabado liso con brocha.

*En paredes y techos interiores, pintura plástica primera calidad, acabado tipo gota con pintura plástica diluida muy fina.



*Barnizado de carpintería de madera dos manos.

*Pintura de esmalte sintético a base de resinas acrílicas sobre carpintería metálica y cerrajería.

Instalación de ventilación y extracción de humos.

La extracción de humos de las cocinas mediante conducto flexible horizontal al exterior con aspirador estático de acero esmaltado en remate exterior. Ventilación de baño interior mediante shunt cerámico vertical a cubierta y aspirador estático de remate.

Instalaciones especiales.

*Mecanismos de TV-FM de empotrar calidad extra.

*Instalación de puesta a tierra de toda la instalación eléctrica, de fontanería y aparatos eléctricos, así como de las armaduras del sistema estructural.

*Muebles de cocina altos y bajos con puertas de polilaminado.

*Horno-eléctrico empotrable y placa encimera de acero inoxidable a gas de cuatro fuegos.

*Formación de hornacinas en planta baja y demás elementos necesarios para recibir red de telecomunicaciones.

*Instalación completa de 1 ascensor para 6 personas (450Kg) con maniobra automática universal y puertas automáticas en cabina y plantas. Modelo homologado oficialmente.

*Preinstalación de Aire Acondicionado Frío-Calor.

CARACTERISTICAS INIDUALES:

San Juan Bosco nº 41

1. Características del solar.

El solar se encuentra situado en el número 41 de la calle San Juan Bosco esquina c/ Amanecer de Paterna (Valencia).

2. Composición general de la Finca.

El edificio está compuesto por seis plantas, una planta de sótano, planta baja, tres plantas tipo y una planta de ático, con la siguiente distribución.

Planta sótano.

Es el Parking de la finca, compuesto por 9 puestos con acceso de entra y salida de vehículos a través de un Montacoches, Se encuentran además los trasteros de las Viviendas, Escaleras de acceso al zaguán y ascensor.

Planta baja.

En esta planta se sitúa el zaguán de acceso al edificio, los armarios destinados a telecomunicaciones, contadores de agua y contadores de luz, escalera de acceso a las plantas superiores y sótano y el ascensor, quedando el resto de la planta destinada a bajo comercial.

En la parte exterior, con acceso desde vía pública, se sitúa la caja general de protección eléctrica para uso de la Compañía Suministradora.

Planta primera a tercera.

Consta de tres viviendas por planta que están compuestas de vestíbulo, salón-comedor con terraza, cocina, dormitorio de matrimonio, un dormitorio doble y un baño completo.

Planta ático.

Esta última planta se encuentra retranqueada de la fachada, situándose dentro del plano trazado desde esta a 45º sexagesimales y consta de dos viviendas compuestas de vestíbulo, salón-comedor con terraza, cocina, dormitorio de matrimonio, dormitorio doble y dos baños completos.

Su programa y dimensiones son muy similares al resto de las viviendas excepto en las piezas recayentes a la fachada, en las que se producen modificaciones con motivo del retranqueo exigido por la normativa urbanística.

Planta de cubierta.

Consta del casetón de la escalera con sala de máquinas para el ascensor, y las terrazas generales del edificio, en la que se pueden situar los tendederos correspondientes a las viviendas.

En el rellano de cada planta se sitúan un armario para telecomunicaciones y montantes eléctricos. Los montantes de agua potable discurrirán por el patio de luces.

Blas Vila nº 26

1. Características del solar.

El solar de esta Promoción se encuentra situado en el número 26 de la calle Blas Vila de Paterna (Valencia).

2. Composición general de la Finca.

El edificio está compuesto de 5 plantas, una planta de sótano, planta baja, dos plantas tipo y una planta de ático, con la siguiente distribución.

Planta sótano.

Parking, compuesto por 14 puestos con acceso de entrada y salida de vehículos a través de un Montacoches, Se encuentran además los trasteros de las Viviendas, Escaleras de acceso al zaguán y ascensor.

Planta baja.

En esta planta se sitúa el zaguán de acceso en el centro del edificio, los armarios destinados a telecomunicaciones, contadores de agua y contadores de luz, escalera de acceso a las plantas superiores y sótano y el ascensor.

Se ubican en esta planta 3 Viviendas que constan de: vestíbulo, salón-comedor, cocina y patio exterior de 9 m² cada una; La vivienda A con un dormitorio matrimonial, dos dormitorios dobles y uno individual, dos baños completos y un aseo. La vivienda B de un dormitorio matrimonial, uno doble y un baño; La vivienda C de un dormitorio matrimonial, dos dormitorios dobles y dos baños completos.

En la parte exterior, con acceso desde vía pública, se sitúa la caja general de protección eléctrica para uso de la Compañía Suministradora.

Planta primera y segunda.

Consta de 4 viviendas por planta que están compuestas de la siguiente forma: 2 viviendas con: vestíbulo, salón-comedor con terraza, cocina, dormitorio de matrimonio, dos dormitorios dobles y dos baños completos y las otras 2 viviendas con vestíbulo, salón-comedor con terraza, cocina, dormitorio de matrimonio, una habitación doble y un baño completo.

Planta ático.

Esta última planta se encuentra retranqueada de la fachada, situándose dentro del plano trazado desde esta a 45º sexagesimales y consta de 4 viviendas compuestas 2 de ellas de: vestíbulo, salón-comedor con terraza, cocina, dormitorio de matrimonio, dos dormitorios dobles y dos baños completos y las otras 2 viviendas de: vestíbulo, salón-comedor con terraza, cocina, dormitorio de matrimonio y un baño completo.

Su programa y dimensiones son muy similares al resto de las viviendas excepto en las piezas recayentes a la fachada, en las que se producen modificaciones con motivo del retranqueo exigido por la normativa urbanística.

Planta de cubierta.

Consta del casetón de la escalera con sala de máquinas para el ascensor, y las terrazas generales del edificio, en la que se pueden situar los tendederos correspondientes a las viviendas.

En el rellano de cada planta se sitúan un armario para telecomunicaciones y montantes eléctricos. Los montantes de agua potable discurrirán por el patio de luces.

Estas Características y los planos adjuntos corresponden al proyecto básico de las Viviendas y quedan sujetas a posibles modificaciones por parte de la Dirección Facultativa.