

MEMORIA DE CALIDADES EDIFICIO C/ TERREROS 3, PINTO

CIMENTACION:

Contención perimetral mediante muro de hormigón armado encofrado a una cara con zapatas corridas excéntricas al interior del solar. Se realizarán por bataches o tramos alternos los muros medianeros con la calle y con los solares contiguos.

La cimentación bajo los pilares serán zapatas aisladas arriostradas con vigas de hormigón armado y vigas centradoras perpendiculares a los muros de contención.

ESTRUCTURA:

La estructura será porticada de vigas y pilares de hormigón armado con forjados de hormigón de acuerdo con el Código Técnico de la edificación.

FACHADAS:

Tanto la fachada a la calle como la trasera a patio se acabarán al exterior con ladrillo visto de medio pie o macizo revestido acabado en revoco.

Los testeros o medianerías a la vista se realizarán también con ladrillo visto de medio pie de espesor, o macizo revestido acabado en revoco.

A la cara interior del ladrillo de fachada se le aplicará un enfoscado hidrófugo, se aislará térmicamente con panel de lana mineral de la marca URSA o similar de 80 mms de espesor que se trasdosará con tabiquería de hueco doble de gran formato, revestida con un guarnecido y enlucido de yeso por el interior.

Se valorará y estudiará la opción de hacer un sistema de aislamiento térmico por el exterior de fachada, que combinado con instalaciones térmicas eficientes pueda hacer que el edificio consiga una mejor calificación energética.

El cerramiento descrito cumple sobradamente con las especificaciones del Documento Básico HE Ahorro de Energía y el DB HR Protección contra el ruido del CTE.

La separación entre viviendas y entre éstas y los elementos comunes (ascensor, rellanos y escalera), se resolverá con tabiquería de dos hojas de ladrillo hueco doble, con lana mineral intermedia y se revestirá por ambas caras con un guarnecido y enlucido de yeso.

La división descrita cumple sobradamente con las especificaciones del Documento Básico HR Protección contra el ruido.

TABIQUERÍAS INTERIORES:

Toda la tabiquería interior se realizará con tabique tradicional cerámico de hueco doble de gran formato.

Se colocará lámina anti- impacto bajo el recrecido o plastón de los forjados, independizando por completo los recrecidos y los solados de la estructura (forjados y pilares).

CUBIERTAS:

Las cubiertas inclinadas se realizarán con forjado inclinado con aislamiento térmico de poliestireno estruido de espesor adecuado sobre el que se colocará una placa onduline especial para la sujeción de la teja curva o pizarra.

La cubierta plana transitable de la terraza de planta bajo cubierta, se ejecutará con mortero para formación de pendientes, dos láminas impermeabilizantes cruzadas adheridas al soporte, aislamiento de panel de poliestireno extruido de 80 mms de espesor y solado cerámico.

La cubierta plana de la azotea se realizará como la terraza transitable, pero se terminará en grava en lugar de solar con baldosa de gres. Se realizará una bancada metálica para el apoyo de la instalación de energía solar.

El cerramiento de cubierta descrito cumple sobradamente con las especificaciones del Documento Básico HE Ahorro de Energía y el DB HR Protección contra el ruido del CTE

CARPINTERIA EXTERIOR Y VIDRIERIA:

La carpintería exterior será de aluminio lacado con rotura de puente térmico o PVC en color a definir con doble acristalamiento del tipo Climalit 4/12/6. Las dimensiones y formas de apertura de las ventanas y puertas balconeras son las definidas en el plano de carpinterías del Proyecto de Ejecución.

EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS CON GARAJE y TRASTEROS EN C/ TERREROS 3, PINTO, MADRID



Las persianas, donde se coloquen, serán interiores mediante mini-lamas de aluminio térmico.

CARPINTERIA DE MADERA:

Toda la carpintería interior (puertas y frentes de armario) serán de tablero DM lacadas en blanco o en madera, con entrecalles horizontales u otro diseño de hoja a decidir por la Dirección facultativa. Serán puertas de 35 mms. de espesor, con herrajes cromados, manivelas cromadas y condensa en baños.

Los armarios serán preferiblemente de hojas abatibles o correderas, forrados interiormente con tablero de melamina acabado textil, con balda maletero y barra de colgar. Se definirán en el plano de carpinterías del Proyecto de Ejecución.

Las puertas de entrada a las viviendas serán blindadas, con pomo o tirador llamador y mirilla; tendrán herrajes de colgar de seguridad, con cerradura del tipo Fichet.

Las puertas de los vestíbulos estancos y las de los cuartos de instalaciones tendrán una resistencia al fuego EI2-60. Las de los trasteros serán de chapa de acero galvanizado con rejilla superior e inferior para facilitar la ventilación de dichos cuartos.

SOLADOS Y ALICATADOS:

- **Planta sótano**

Solado de trasteros, distribuidores y cuartos de instalaciones en plaqueta de gres.

- **Zonas comunes:**

Portal y rellanos de planta solados con gres de primera calidad. Marca y modelo a definir durante la ejecución.

- **Plantas de viviendas:**

Solado de salones, dormitorios, cocinas americanas y distribuidores de pavimento de gres porcelánico de primera calidad. Rodapie en DM lacado en blanco.

EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS CON GARAJE y TRASTEROS EN C/ TERREROS 3, PINTO, MADRID



Solado de baños de gres porcelánico.

Terrazas y patios solados en gres de exterior.

Paramentos verticales en baños, aseos y cocinas de gres porcelánico de primera calidad combinando paramentos alicatados con paramentos pintados.

- **Escaleras comunes**

Las escaleras de uso común, tanto la de subida a viviendas como la de bajada a sótano, se peldañearán al hormigonar la losa de hormigón y se acabarán con gres de primera calidad entonado con los solados de los elementos comunes. Zanquines a escuadra.

PINTURAS:

Los paramentos horizontales y verticales de toda la vivienda se pintarán con pintura plástica lisa de color a determinar.

La cerrajería que no se laque al horno, se protegerá con minio y se pintará con pintura al esmalte para metales.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

La instalación eléctrica será entubada y empotrada según normas del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. El cableado será libre de halógenos como exige la normativa. Los mecanismos serán de la marca Niessen o Simón de gama media en color blanco.

Se proyecta además una instalación de video portero, una unidad de timbre con pulsador y zumbador, y se dotará a las viviendas de circuito de TV, FM y teléfono en todas las habitaciones.

Se ejecutará una instalación de infraestructuras comunes de telecomunicaciones compuesta por el enlace con la instalación pública, RITI en sótano, RITS en cubierta con los equipos de captación de señal, montantes principales, registros secundarios y los PAUs necesarios en las viviendas de acuerdo con la normativa.

FONTANERIA Y SANEAMIENTO:

EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS CON GARAJE y TRASTEROS EN C/ TERREROS 3, PINTO, MADRID



La red de saneamiento será de PVC con tapones registrables en el comienzo de cada ramal de la red colgada. Se utilizará tuberías especiales con sistema de insonorización tanto en la red de aguas pluviales como en la de residuales para cumplir con el DB- HR Protección contra el Ruido del CTE. La red enterrada será de PVC anti-roedores.

La red de fontanería se desarrollará en tubo de polietileno reticulado de los diámetros adecuados. Las tuberías de agua caliente se aislarán con coquillas para evitar pérdidas caloríficas. Se instalarán llaves de corte de agua fría y caliente para independizar cada cuarto húmedo y cada aparato.

Los sanitarios serán de color blanco de Roca serie The Gap o similar.

La grifería será monomando cromada en todos los casos. En las duchas o bañeras se colocará barra reguladora en altura y grifería termostática. Los platos de ducha serán de resina enrasados o ligeramente elevados con el pavimento.

Se prevé la colocación de puntos de agua fría en los patios, en la terraza privada y en la común de la cubierta.

CLIMATIZACIÓN:

Preinstalación de climatización en salón y dormitorios mediante splits y máquinas exteriores no incluidas, que se ofrecerán como opcional. Las conducciones eléctricas y frigoríficas se llevarán a la cubierta del edificio.

CALEFACCION Y AGUA CALIENTE:

Se instalará un sistema de calefacción de gas natural como combustible.

La producción de calor se realizará con calderas mixtas de la potencia necesaria dependiendo del tamaño de la vivienda. Serán calderas de condensación de primera marca de tipo mixto para calefacción y para ACS.

El sistema de calefacción será por suelo radiante para calor, con circuitos independientes y termostatos por cada estancia, controlados por cabezales termostáticos colocados en armarios en pared.

Se instalarán crono-termostatos digitales independientes en cada estancia de la vivienda, salón y dormitorios.

EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS CON GARAJE y TRASTEROS EN C/ TERREROS 3, PINTO, MADRID



Se proyecta una instalación de captación solar o aerotermia, para calentamiento de agua de tipo cerrado, ubicada en la cubierta del edificio, con capacidad suficiente para cubrir un mínimo del 60% de la demanda del ACS de las viviendas proyectadas.

Los componentes de la instalación serán:

- placas solares captadoras o aerotermo
- acumulador de ACS
- circuito hidráulico
- bombas de circulación
- vaso de expansión, purgadores, valvulería, aislamientos, cuadro eléctrico y centralita de control.

ASCENSOR:

Se proyecta un ascensor con capacidad para 6 personas marca ORONA o similar, con puertas automáticas en cabina y corredera tipo RF-30 en cada planta. Las paredes interiores irán paneladas con tablero acabado en melamina con espejo en una de sus caras. El techo irá iluminado con difusor de luz.

La cabina tendrá un tamaño adecuado para permitir la accesibilidad a minusválidos (1.20 m x 1.10 m) cumpliendo así la Ley 8/1993 de la CAM.

EXTRACCIÓN Y VENTILACIÓN:

Para cumplir con el DB HS3 Calidad del aire interior del C.T.E. se realizará una instalación de ventilación mecánica controlada en todas las viviendas.

En cada vivienda se instalará sobre el falso techo un grupo extractor autorregulable de VMC (Ventilación mecánica controlada) que extraerá el aire de los cuartos húmedos mediante conductos rígidos o flexibles según los casos y boquillas higrorregulables. La admisión de aire se realizará mediante aireadores situados en los capialzados de las ventanas de los cuartos secos.

Se conducirá a la cubierta las extracciones de las viviendas superando la altura de cumbrera en 1 m.

EDIFICIO DE 12 VIVIENDAS
CON GARAJE y TRASTEROS EN
C/ TERREROS 3, PINTO, MADRID



PROTECCIÓN CONTRA EL FUEGO:

Se instalará un extintor del tipo 26 A 113 B en la zona común de todas las plantas. En el pasillo de trasteros y en el distribuidor de los cuartos de instalaciones se colocarán los extintores que se indican en planos. Todos ellos estarán convenientemente señalizados.

Se señalizará el sentido de evacuación con los carteles luminiscentes de señalización.

El edificio en todas sus zonas comunes y en los cuartos de instalaciones, de acuerdo con los planos, contará con un alumbrado de emergencia que garantice un nivel de iluminación mínimo conforme al DB SI del C.T.E

COCINAS:

Las cocinas se entregarán amuebladas con encimera estratificada e incluirán los electrodomésticos básicos: placa vitrocerámica, horno y campana extractora. Marcas y modelos a definir durante la ejecución de la obra.

Leganés, a 15 de septiembre del 2026.