

## ANEXO N° I

### MEMORIA DESCRIPTIVA DE CALIDADES PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO DE VIVIENDAS UBICADO EN LA C/ PALAFOX N° 33-35 DE EL BURGO DE OSMA (SORIA)

Las obras de edificación se ejecutarán de acuerdo con el proyecto redactado por el Arquitecto D. Francisco Javier Ceña Jodra, con la siguiente Memoria de Calidades:

- **CIMENTACIÓN:**

La cimentación consistirá en zapatas aisladas y/o excéntricas de hormigón armado.

Los muros de contención del sótano serán también de hormigón armado, en correspondencia con el perímetro de las calles que delimitan el edificio.

Todo ello realizado teniendo en cuenta el estudio geotécnico realizado al efecto y siguiendo las instrucciones reglamentarias y documentación técnica de proyecto.

- **ESTRUCTURA:**

Se plantea un sistema estructural resuelto mediante pórticos de hormigón armado y elementos resistentes horizontales formados por forjados unidireccionales de viguetas prefabricadas de hormigón aligeradas con bovedilla del mismo material.

- **FACHADA:**

Cerramiento de fachada compuesto por hoja exterior de fábrica de ladrillo caravista de color arena, cámara de aire y trasdosado con tabicón de LHD guarnecido y enlucido de yeso interiormente.

- **AISLAMIENTOS:**

El aislamiento de fachadas se realizará con manta de fibra de vidrio de 80 mm de espesor colocada en la cámara de aire.

Todos los forjados de separación entre viviendas y locales no calefactados se aislarán con panel rígido de poliestireno expandido de 20 mm de espesor y 20 kg/m<sup>3</sup> de densidad.

Las terrazas se aislarán con poliestireno extruido de 40 mm de espesor.

El forjado de la cubierta mediante sistema de aislamiento mixto compuesto por panel rígido de lana de roca de alta densidad y 8 cm de espesor y lámina elastomérica antiimpacto de 10 mm.

Estos aislamientos y a criterio de la dirección técnica de la obra podrán sustituirse por otros de características técnicas similares.

- **CUBIERTA:**

La terminación de la cubierta se compone de dos sistemas constructivos según los casos

La cubierta general de la vivienda se compone de una estructura metálica ligera como sopote de un panel de chapa de acero en perfil comercial con su cara exterior lacada en color y un núcleo interior de 50 mm de lana de roca M0 de 135 kg./m3.

En los patios de luces, sobre el forjado estructural se dispondrá una capa de hormigón aligerado, lámina impermeabilizante y solado con pavimento flotante mediante baldosa 40x40 en color crema.

- **DISTRIBUCIÓN INTERIOR:**

La separación entre viviendas y espacios comunes se realizará mediante fábrica de ladrillo cerámico acústico de 12 cm. colocado a ½ asta y recibido con mortero de cemento y arena de río.

La distribución interior de las viviendas se resuelve mediante ladrillo tabiquero de 7 cm de espesor recibido con mortero de cemento y arena de río.

- **CARPINTERÍA EXTERIOR:**

Carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico, para ventanas y/o balconeras, moduladas según los criterios establecidos por la memoria de carpintería de proyecto.

Se prevé el oscurecimiento de las estancias mediante persianas de aluminio térmico alojadas en cajón compacto.

El acristalamiento se realizará con doble luna de 4 mm con cámara de aire de 12 mm tipo Climalit o similar.

- **CARPINTERÍA INTERIOR:**

Puertas macizas plafonadas, rechapadas en madera noble a determinar por la Dirección Facultativa y barnizadas, con herrajes formados por tres pernios y manetas cromadas de calidad media.

Puerta de entrada blindada con mirilla telescópica y cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje.

Los armarios serán empotrados, con frente de hojas correderas, revestidos interiormente con tablero aglomerado rechapado con melamina imitación a puertas de paso, con balda maletero y barra cuelgarropa.

- **REVESTIMIENTOS Y ALICATADOS:**

En cocinas y baños alicatado hasta el techo con plaqueta cerámica de 1ª calidad de formato y colores a elegir por la Dirección Facultativa.

En resto de dependencias guarnecido y enlucido de yeso.

- **PAVIMENTOS:**

En cocinas y baños se colocará plaqueta de grés cerámico de 1ª calidad en combinación con los alicatados.

En pasillos, salones y dormitorios parquet flotante de madera natural y 1ª calidad a determinar por la Dirección Facultativa.

- **FALSOS TECHOS:**

En cuartos húmedos y pasillos se rebajarán los techos con placa de yeso laminado colocada sobre estructura auxiliar de acero galvanizado.

- **PINTURA:**

Interiormente los paramentos verticales irán acabados con pintura plástica lisa en tonos suaves.

Los techos en color blanco con pintura al temple liso sobre yeso y con pintura plástica lisa sobre los falsos techos.

- **FONTANERÍA:**

Se prevé la instalación de la red completa de fontanería y A.C.S. con tubería polipropileno o similar, disponiéndose las tomas para los distintos aparatos en cocinas y baños según la documentación gráfica de proyecto, pudiéndose producir algún cambio en función de los replanteos efectuados en obra por parte de la Dirección Facultativa.

La red de saneamiento se realizará con tubería de P.V.C.

- **APARATOS SANITARIOS:**

Serán de porcelana de color blanco y calidad media. Los lavabos, bidés, duchas y bañeras llevarán grifería monomando. Todos ello será de fabricación nacional marca Roca o similar.

- **PRODUCCION DE A.C.S. Y CALEFACCIÓN:**

Se ha previsto un sistema individual de producción de agua caliente sanitaria y calefacción mediante una caldera individual de gas con cámara de combustión estanca marca Junkers o similar.

La instalación será mediante una red bitubular con tubería de cobre calorifugada.

Los radiadores serán de elementos de aluminio con su correspondiente llave de corte y detentor, ubicándose los mismos según la documentación gráfica de proyecto y/o el replanteo definitivo según el criterio de la Dirección Facultativa.

El control y la regulación del sistema se realizará mediante un termostato de control de temperatura en el salón de cada vivienda y válvulas termostáticas en los radiadores de los dormitorios.

- **ELECTRICIDAD:**

Se ha previsto una instalación con un grado de electrificación para cada vivienda en base al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión actualmente en vigor, con instalación empotrada bajo tubo. Los mecanismos serán modelo Simon 27 ó similar.

Se instalarán tomas de TV y teléfono en distintas dependencias según lo dispuesto en el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

Así mismo se realizará una instalación de portero automático

- **ASCENSORES:**

En cada portal se instalará un ascensor eléctrico con paradas en todas las plantas y con una capacidad para 6 personas (450 Kg.) marca THYSEN o similar, con dos hojas de acero inox. de apertura lateral automática en cabina, decorada con paneles de melamina ,medio espejo y pasamanos de acero inoxidable.

- **PORTALES Y ESCALERAS:**

Se han previsto unos acabados con materiales nobles, como granito nacional en pavimentos y escaleras; puerta de acceso a portales en aluminio lacado; zócalos de madera; espejos; barandilla metálica con pasamanos de madera, etc. Todo ello según el criterio de decoración de la Dirección Facultativa.

**OTIN CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES S.A.**