

**MEMORIA DE CALIDADES**  
**EDIFICIO 6 VIVIENDAS, TRASTEROS EN CALLE MENENDEZ PELAYO 32, SANTANDER**  
**MENDOZA+SIMAL** arquitectos

**1.- CIMENTACION**

- Muro de sótano a una cara.
- Zapatas aisladas y vigas de atado de hormigón armado de diferentes secciones.
- Solera de cimentación armada mediante sistema Caviti, sobre capa de hormigón de limpieza.

**2.- SANEAMIENTO**

- Bajantes verticales y horizontales insonorizadas de doble capa en recogida de aguas pluviales y fecales, dispuestas en patinillos verticales de viviendas.
- Drenaje se sótano con grava y tubería porosa conectado a la red de desagües.
- Arquetas de fábrica enfoscadas o prefabricadas con tapas, rejillas y sumideros resistentes.

**3.- ESTRUCTURA**

- Pilares y vigas de hormigón armado con forjado bidireccional y losa armada, según cálculo.
- Muros perimetrales de sótano de hormigón armado con protección mediante lámina tipo Delta-Drain y tubo perforado para drenaje en trasdós.

**4.- FACHADA**

- Fachada resuelta con sistema Sate PAREX Coteterm con placas de aislamiento térmico de poliestireno expandido EPS de 6 cm. de espesor acabado liso sobre mortero adhesivo con malla de fibra de vidrio alcalirresistente.
- ½ pie de ladrillo perforado, enfoscado interiormente y trasdosado con aislamiento térmico y acústico de lana de roca, cerramiento de cámara con doble placa de carton yeso, tipo Pladur, de 13 mm de espesor montada sobre perfilera metálica galvanizada de 46 mm. con separación interejos 40cm.

**5.- CUBIERTA**

- Plana transitable en cubierta superior con acabado en gres porcelánico antideslizante. Impermeabilización con doble membrana o revestimiento de resina de poliuretano. Ventilación mediante sistema Caviti. Aislamiento térmico mediante poliestireno extruido de 50 mm. de espesor y densidad según cálculos, protegido con geotextil.
- Plana transitable en terrazas de viviendas con acabado en gres porcelánico antideslizante. Impermeabilización con doble membrana o revestimiento de resina de poliuretano. Aislamiento térmico mediante poliestireno extruido de 50 mm. de espesor y densidad según cálculos, protegido con geotextil.
- Inclinada no transitable en cubierta con acabado en Poliurea. Impermeabilización con doble membrana o revestimiento de resina de poliuretano. Sistema Sate PAREX Coteterm con placas de aislamiento térmico de poliestireno expandido EPS de 6 cm. de espesor acabado liso sobre mortero adhesivo con malla de fibra de vidrio alcalirresistente y acabado final con pintura de Poliurea.

## 6.- TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

- **MEDIANERÍA ENTRE VIVIENDAS**

De ½ pie de ladrillo fonoresistente trasdosado a dos caras con doble placa tipo Pladur de 13 mm. sobre perfilera metálica galvanizada de montantes de 46 mm. y canales de 48 mm. con separación interejes 40cm. y aislamiento interior térmico y acústico mediante paneles de lana de roca de 50 mm.

- **MEDIANERÍA CON ZONAS COMUNES**

De ½ pie de ladrillo tosco perforado, trasdosado a una cara con doble placa tipo Pladur de 13 mm. sobre perfilera metálica galvanizada de montantes de 46 mm. y canales de 48 mm. con separación interejes 40cm. y aislamiento interior térmico y acústico mediante paneles de lana de roca de 50 mm.

- **TABIQUERÍA INTERIOR DE 100 mm**

Doble placa tipo Pladur de 13 mm. a dos caras, sobre perfilera metálica galvanizada de montantes de 70 mm. y canales de 72 mm. con separación interejes 40cm. y aislamiento interior térmico mediante paneles de lana de roca de 70 mm. y acústico, mediante lamina Danosa MAD 4. En cuartos húmedos la placa de Pladur será antihumedad y se sustituye la última placa de pladur por el alicatado, colocando una membrana acústica en la cara exterior del tabique para absorber las bajas frecuencias.

## 7.- REVESTIMIENTOS DE PAREDES

- **BAÑOS**

Baño alicatado con plaqueta de gres porcelánico y pintura plástica lisa en colores suaves.  
Moldura metálica en resolución de encuentros en esquinas salientes.  
Espejo de 4 mm con canto biselado en todos los baños.

- **COCINA**

Cocina alicatada con plaqueta de gres porcelánico y pintura plástica lisa en colores suaves.  
Moldura metálica en resolución de encuentros en esquinas salientes de acero inoxidable.

- **SALÓN Y DORMITORIO**

Pintura plástica lisa en colores suaves sobre paramentos verticales.

## 8.- REVESTIMIENTOS DE SUELOS Y TECHOS

- **BAÑOS**

- **Solados**

Solado con plaqueta de gres porcelánico.

- **Techos**

Falso techo de placas antihumedad tipo Pladur montado sobre estructura de acero galvanizado suspendida del forjado con terminación en pintura lisa plástica. Uno de los baños llevara techo registrable tipo Pladur para acceso a instalaciones.

- **COCINAS Y TENEDEROS**

- **Solados**

Solado con plaqueta de gres porcelánico.

- **Techos**

Falso techo de placas antihumedad tipo Pladur montado sobre estructura de acero galvanizado suspendida del forjado con terminación de pintura lisa plástica.

- **SALÓN Y DORMITORIOS**

- **Solados**

Pavimento de tarima pegada con acabado en madera natural marca Surco o similar, con rodapié en DM chapado y lacado en blanco.

### **Techos**

Falso techo de placas antihumedad tipo Pladur montado sobre estructura de acero galvanizado perfil T47 18 mm con terminación de pintura lisa plástica.

- **TERRAZAS Y ZONAS SOLADOS DE BAJOS**

#### **Solados**

Solado con plaqueta de gres porcelánico antideslizante.

## **9.- CARPINTERÍAS Y CERRAJERÍA**

- **CARPINTERÍA EXTERIOR**

En aluminio lacado de hojas abatibles o correderas marca Cortizo o similar, perfilería con rotura de puente térmico y acústico con capialzado en PVC, montada sobre premarco de chapa galvanizada ó aluminio, sellado de carpintería con silicona neutra en todo el perímetro exterior.

Doble acristalamiento tipo Climalit bajo emisivo con cámara de aire deshidratado entre vidrios, sellado exteriormente con silicona neutra.

Persianas de aluminio con espuma aislante inyectada en su interior en dormitorios.

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de acceso a vivienda, blindada normalizada, con caras lisas, lacada en blanco, embocadura exterior, cerradura de seguridad de 5 puntos.

Puertas de paso abatibles de 1 hoja de ancho estándar con montante superior hasta techo, en acceso a salones, cocina y baños, caras lisas terminadas en madera lacada en blanco.

Armarios empotrados modulares, con hojas abatibles o correderas de 19mm. de espesor y caras lisas, acabado lacado en blanco. Cuerpo interior acabado en melamina a juego, con balda para formación de maletero y barra de colgar. Módulo de cajones en el interior.

- **CERRAJERÍA**

Barandilla de escalera de viviendas y garaje metálica de diseño.

Barandilla de terrazas de viviendas con vidrio de seguridad.

Puertas metálicas cortafuego de chapa galvanizada en vestíbulos y cuartos de instalaciones, cumpliendo en cada caso con el reglamento de incendios.

## **10.- FONTANERÍA, ENERGÍA SOLAR TÉRMICA Y APARATOS SANITARIOS**

- **Fontanería**

Instalación de agua fría y caliente en tubería de polipropileno (PPR) en ascendentes y polietileno reticulado (PEX) en derivaciones a vivienda, contadores centralizados y llaves de corte en cada cuarto al que suministran, llaves de escuadra para corte de suministro en cada aparato.

Aislamiento de tuberías de agua fría y caliente, mediante coquilla de espuma elastomérica.

Instalación de recirculación de agua caliente sanitaria en caso de ser necesario por distancias al punto de suministro más lejano.

Tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas.

- **Aparatos sanitarios y grifería.**

Plato de ducha de fibras minerales en baños principales.

Bañera acrílica color blanco.

Plato de ducha de fibras minerales en baños comunes.

Inodoro porcelana vitrificada compacto serie Hall de Roca o similar con salida dual adosado a pared.

Bidet porcelana vitrificada compacto serie Hall de Roca o similar en baños principales.

Lavabo porcelana vitrificada blanco serie Hall de Roca o similar en baños principales y secundarios.

Grifería termostática en bañeras y duchas serie alta.

## 11.- CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

- **Calefacción**  
Sistema de calefacción/climatización mediante caldera de aerotermia marca Vaillant o similar.  
Cronotermostato digital para el control de la instalación de calefacción/climatización en vivienda con distribución mediante suelo radiante.
- **Ventilación**  
Sistema de ventilación mecánica con aspiradores individuales.  
Microventilación en ventanas y puertas de aluminio en fachada.

## 12.- ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

- **Electricidad**  
Dimensionado de la red según REBT para un grado de electrificación elevado.  
Cuadro general de protección y circuitos cumpliendo REBT con circuitos independientes para alumbrado, usos varios, lavadora-lavavajillas, placa-horno de cocina, frigorífico y climatización.  
Mecanismos en color blanco con cerquillo decorativo marca Simon o similar.  
Focos de iluminación con lámparas LED en cocinas, baños y pasillos.
- **Iluminación**  
En viviendas, mecanismos en color blanco con cerquillo decorativo marca Simon o similar. Focos de iluminación con lámparas LED regulables marca Phillips o similar en cocinas, baños y pasillos.  
En portales y vestíbulos de plantas iluminación decorativa con lámparas LED, detectores de presencia y alumbrado de emergencia.  
Garajes con luminarias lineales estancas tipo LED y alumbrado de emergencia.
- **Comunicaciones**  
Instalación para Antena parabólica para recepción vía satélite, canalizaciones y tomas de televisión y teléfono en salón, dormitorios y cocina, según Reglamento de Telecomunicaciones.  
Videoportero digital con monitor en hall de vivienda.

## 13.- SEGURIDAD Y DOMÓTICA

- Sistema de alarma contra intrusión con detectores volumétricos en acceso y salón de vivienda.
- Instalación de protección contra incendios con detector en cocina.
- Sistema de seguridad ante inundaciones con corte de llave general de entrada de agua de vivienda.
- Sistema de seguridad ante inundaciones con corte de llave general de entrada de agua de vivienda.
- Instalación de detección de gases con accionamiento de electroválvula de corte.
- Control en remoto del termostato de calefacción.
- Cerradura de seguridad con huella dactilar en acceso a vivienda.

## 14.- AMUEBLAMIENTO DE COCINA Y TENEDEROS

- **Mobiliario**  
Amueblada con muebles bajos y altos de gran capacidad, puertas terminadas en laminado continuo de PVC y con cantos en PVC. Colores de los frentes de cocina a elegir sobre gama previamente propuesta.  
Encimera tipo Silestone o similar de 2 cm. con remate en el frente de 4 cm.
- **Electrodomésticos**  
Dotación completa de electrodomésticos en acero inoxidable con campana extractora decorativa de 90 cm. de anchura, placa vitrocerámica de 4 zonas, horno eléctrico, frigorífico combi de 70 cm. de anchura,

lavavajillas de 60 cm., lavadora de con capacidad de 5 kg. de carga y 1000 rpm, fregadero encastrado y grifo de caño alto.

Tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora, lavavajillas y horno, todo conectado y funcionando.

## 15.- PORTAL Y ESCALERAS

- Paramentos verticales de vestíbulos de entrada a portales resueltos con frentes de tableros de madera según diseño y enlucido de yeso con terminación de pintura plástica lisa en tonos suaves.
- Falso techo de placas de cartón yeso tipo Pladur troqueladas o lisas, colgadas sobre perfilera metálica galvanizada con terminación de pintura plástica.
- Solado de zaguán, vestíbulos de viviendas y peldañado de escalera con piedra Campaspero o plaqueta de gres porcelánico con rodapié y zanquín en el mismo material.
- Ascensor eléctrico de velocidad controlada por regulador de frecuencia continua para 6 personas y 6 paradas, con puertas automáticas deslizantes de acero inoxidable en cabina y planta. Puertas de planta con embocadura metálica incorporada. Decoración interior con paneles de espejo suelo techo.

## 16.- ÁREA EXTERIOR

- Zona ajardinada acotada mediante zonas soladas en gres porcelánico antideslizante.
- Cerramiento perimetral mediante cerrajería sobre bloque de fábrica.
- Alumbrado mediante iluminación LED.
- Instalación de riego automático centralizado.

## 17.- TRASTEROS

- Puertas metálicas cortafuego de chapa galvanizada en vestíbulos y cuartos de instalaciones, cumpliendo en cada caso con el reglamento de incendios.
- Instalación de ventilación y protección contra incendios conforme a normativa vigente.
- Instalación de punto de luz individual con interruptor.
- Divisiones en fábrica de ladrillo y guarnecido de yeso a ambas caras.
- Solado con plaqueta de gres esmaltado antideslizante.