



MEMORIA DE CALIDADES

28 viviendas, garajes, y trasteros:

El edificio esta situado en la calle Alquería Rulla nº 6, 8, y 10 (Sector Vistabella-Picanya). Consta de 4 plantas de viviendas más áticos. A las 28 viviendas se acceden por 3 zaguanes recayentes a la calle Alquería Rulla.

Cimentación:

Formada por losa de hormigón armado según cálculos de proyecto.

Muros de sótano:

De hormigón armado y encofrado a una cara, de dimensiones según calculo de proyecto.

Estructura:

Formada por pilares y jácenas de hormigón armado y forjado plano unidireccional de 35 cm. de canto in situ.

Fachadas:

- Fachada principal: formada por ladrillo caravista, enfoscado interior de la misma con mortero de cemento, cámara de aire, aislamiento con lana de roca de 40mm, y cámara formada con ladrillo cerámico hueco de 7 cm.
- Fachada posterior y patio de luces: formada por fabrica de ladrillo visto, enfoscado interior con mortero de cemento, cámara de aire, aislamiento de lana de roca de 40mm, y cámara formada con ladrillo cerámico hueco de 7 cm.

Compartimentación interior:

- La tabiquería estará formada por fábrica de ladrillo hueco de 7 cm.
- La separación entre viviendas estará formada por dos tabiques de ladrillo hueco de 7cm., y aislamiento de lana de roca de 60mm.
- La división de elementos comunes con viviendas será a base de ladrillo panal con revestimiento a ambos lados.

Sótano:

- Se prevé ventilación natural y forzada.
- Revestimiento de techos con mortero de cemento y pintura plástica.
- La solera será de hormigón fratasado con acabado liso.
- Los trasteros serán de fabrica de ladrillo hueco de 11 cm., con puertas de chapa metálica con herrajes de colgar, y seguridad. Acabados con mortero de cemento y pintura plástica en paramentos verticales y horizontales.

Solados, Alicatados, y Revestimientos:

- (*) Escaleras y rellanos con peldaños de mármol a elegir por la dirección facultativa.
- El pavimento general de la vivienda será de terrazo de 1ª calidad o parquet sintético laminado.
- El revestimiento de paredes de baño principal será de azulejo de 1ª calidad, a elegir por la dirección facultativa.
- El pavimento de cocina, será gres porcelánico de 1ª calidad.
- Alicatados de baño 2º y cocina, será de azulejo de 1ª calidad.
- El revestimiento interior de viviendas será a base de enlucido de yeso y acabado con pintura plástica.

Falsos techos:

- Escayola lisa en baños, cocinas y pasillos.



Carpintería exterior:

- Aluminio lacado con perfiles preparados para hojas correderas o abatibles.
- Persianas de lama estrecha con aislamiento de poliuretano y lacado del mismo color que los ventanales.

Carpintería interior:

- Puerta de entrada a viviendas: formada por hoja, acabado con madera roble. Diseño a elegir por dirección facultativa, con premarco de madera maciza de pino, galce y tapajuntas de madera maciza. Pivote antipalanca, cerradura de seguridad, tirador y mirilla.
- Puerta de paso interiores: puerta formada por hojas de paso ciegas y vidrieras, chapado madera roble, canteadas con madera maciza, herrajes de colgar, y seguridad.
- Armarios empotrados: en todas las habitaciones, formadas por hojas ciegas de tablero aglomerado, chapados de madera roble, marcos, galces, y tapajuntas con madera maciza, herrajes de colgar, y seguridad. Diseño a elegir por la dirección facultativa.

Vidriería:

- Vidriería con cristal tipo climalit o similar sobre carpintería de aluminio.
- Luna transparente o mate sobre carpintería de madera de 6 mm.

Instalación de fontanería:

La instalación para agua fría y caliente sanitaria será de tubería de multicapa. Llaves de corte y de regulación. Los desagües serán de PVC y conexión PVC a red general.

Aparatos sanitarios y Grifería:

- Baño principal:
- Bañera de color blanco Roca o similar.
 - Inodoro tanque bajo, y bidé de porcelana Roca o similar.
 - Un lavabo de porcelana con grifería monomando.
- Baño segundo:
- Plato de ducha de porcelana color blanco.
 - Inodoro tanque bajo, y bidé de porcelana Roca o similar.
 - Un lavabo de porcelana con grifería monomando.

Cocinas:

- Mobiliario de cocina con muebles altos hasta el techo y encimera de granito.
- Horno eléctrico autolimpiable, encimera de gas, y campana extractora.
- Fregadero con grifería monomando.

Instalación de gas natural:

Gas natural en todas las viviendas, caldera a gas, para producción de agua caliente sanitaria.

Instalación de energía solar térmica para agua caliente sanitaria.

Aire acondicionado:

Instalación completa de aire acondicionado frío y calor. (Maquinas, conductos, interconexión, desagües... colocado).

Instalación eléctrica:

- Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado, según proyecto.
- Instalación de teléfono e instalación de antena para TV, para UHF, VHF, FM, TDT y DAB con toma en todos los dormitorios, cocina, y salón comedor.
- Videopuerto.



Aislamiento Acústico:

Instalación de lámina impacto en todas las plantas.

Ascensores:

Ascensores de dos velocidades, con capacidad para 6 personas y bajada hasta sótanos. Cabina con espejo frontal, maniobra selectiva en bajada y puertas automáticas.

(*) El mármol es una piedra natural por lo que pese a ser seleccionado en cantera para cada vivienda en un entorno de color aproximado, no tiene uniformidad exacta de tono y pueden existir piezas con diferentes tonos de color.

Nota:

La presente memoria puede sufrir variaciones en función de las necesidades técnicas de la dirección facultativa sin ir en ningún momento en detrimento de la calidad constructiva general.

Valencia, 1 de junio de 2006