

## **MEMORIA DE CALIDADES DEL EDIFICIO PLURIFAMILIAR SITUADO EN EL NUCLEO URBANO DE OLP, DEL MUNICIPIO DE SORT**

---

### **CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO:**

El edificio estará formado por una planta sótano que ocupa el perímetro construido de las plantas altas, (incluyendo la zona de las terrazas de la planta baja), y destinado a aparcamientos y trasteros.

LA PLANTA BAJA está formada por dos viviendas, y la zona inferior de la vivienda dúplex 1º.4ª

LA PLANTA PRIMERA está formada por 4 viviendas de las que dos son de tipo dúplex; una la citada anteriormente 1º. 4ª con su zona de la planta baja; y la 1º. 3ª con su zona de la planta segunda.

LA PLANTA SEGUNDA está formada por 2 viviendas tipo dúplex con sus zonas respectivas de la planta bajo cubierta; y por la zona dúplex de la citada anteriormente 1º. 3ª.

LA PLANTA BAJO CUBIERTA está formada por la zona dúplex de las dos viviendas de la planta segunda.

### **ESTRUCTURA DEL EDIFICIO:**

La cimentación y estructura del edificio se efectuará de hormigón armado, y forjados bidireccionales reticulares.

La cubierta será con estructura de madera barnizada igual que la solera de machihembrado de madera.

### **FACHADAS DEL EDIFICIO:**

Las fachadas se efectuarán con revestimiento mixto de piedra natural, y estucado monocapa.

Todas las fachadas incorporarán una cámara en la que se colocará el correspondiente aislamiento térmico y acústico, según normativa vigente.

### **CUBIERTA:**

La cubierta se efectuará mediante losas de pizarra natural, colocadas sobre **rastrales de madera** y con aislamiento térmico – acústico sobre l'estructura de madera citada anteriormente.

### **ZONAS COMUNES:**

Las zonas comunes del edificio, (vestíbulos generales, escaleras generales y rellanos), estarán acabados a base de peldaños y zanquines de granito, piedra o mármol natural o artificial de 2 cms. de espesor, o piezas de gres de primera calidad; los rellanos con piezas de textura y acabado similares a los peldaños.

Las paredes y techos con pintura plàstica de primera calidad y la barandillas de las escaleras, metálicas con pasamanos superior de madera barnizada.

### **PLANTAS APARCAMIENTOS:**

El acabado a base de pintado plàstico directo sobre las paredes y techos.

El pavimento será de hormigón con fratasado mecánico.

Las instalaciones se efectuarán de acuerdo con la normativa de baja tensión y contra-incendios para el presente tipo de locales, efectuándose Proyecto adicional específico de electricidad y actividad.

La puerta de acceso al parking será metálica con accionamiento de apertura y cierre a distancia electrónico, y se facilitará un mando para cada una de las viviendas.

Toda la carpintería del parking será metálica, incluido las puertas de los trasteros, acabadas con pintado al esmalte. Las puertas de los trasteros con cerradura de llave.

## **VIVIENDAS**

### **CALIDADES**

#### **PAREDES INTERIORES:**

Todas las divisiones entre viviendas y a servicios comunes se efectuarán con 5 placas de yeso y doble entramado metálico, con doble aislamiento acústico a efectos de obtener un aislamiento de 65 dBA

La separación entre las diferentes estancias del interior de cada vivienda, se efectuarán mediante entramado metálico i una placa de cartón yeso de 15 mm. en cada lado, incorporando aislamiento térmico acústico intermedio.

### **NOTA A LOS COMPRADORES:**

En caso de que la promotora decida incrementar el aislamiento en la separación entre viviendas y/o fachada, cualquier diferencia de superficie útil entre el Proyecto final y el inicial por el presente motivo no será objeto de reclamación ni indemnización; tampoco podrá ser objeto de reclamación e indemnización las pequeñas diferencias de superficie ocasionadas por la diferencia del dimensionado de los elementos estructurales o cajones para el tapado y protección de instalaciones. Si la suma de variaciones en su conjunto es superior al 2 % de la establecida inicialmente, facilitará la opción al comprador de rescisión de contrato con recuperación de todas las cantidades abonadas pero sin ningún tipo de indemnización adicional. Ninguna variación en exceso podrá suponer para el comprador incremento del precio acordado ni rescisión del contrato.

### **PAVIMENTOS INTERIORES DE LAS VIVIENDAS:**

El pavimento de las viviendas será flotante laminado de textura tipo madera y color a determinar por la Dirección Facultativa y de garantía mínima 20 años, colocado sobre base de mortero. Los zócalos de textura y calidad similar al pavimento.

Las cocinas y baños con gres de primera calidad, marca Porcelanosa, Venis, Roca o similar

En las terrazas, el pavimento será de gres tipo extrusionado.

### **ACABADO REVESTIMIENTOS VERTICALES INTERIORES**

Las paredes y techos interiores se revestirán con acabado de pintura plástica.

En los baños, con revestimiento de alicatado de baldosas cerámicas de primera calidad, marca Porcelanosa, Venis o similar.

En las cocinas, según estudio de detalle de cada cocina, con revestimiento del mismo material de la encimera, en la zona de 60 cms. aprox. de sobre la misma; y el resto pintado o estucado.

### **CARPINTERIA INTERIOR:**

Toda la carpintería interior será tipo block lisa, prefabricada y de madera teñida y barnizada tipo roble, haya, o similar. La puerta principal de acceso a cada vivienda será reforzada y con cerradura de seguridad. Los marcos totalmente revestidos.

Se incluirán los armarios empotrados que en su caso especifiquen el plano individualizado de cada vivienda.

Si la cocina no incluye un mueble escobero, se efectuará dentro de la vivienda un armario empotrado de una hoja para dicha función de escobero, el cual según sus dimensiones podrá incorporar la previsión de lavadora, (en el caso de que no haya estado prevista en la cocina, baño, aseo, armario o dependencia específica).

### **CARPINTERIA EXTERIOR:**

La carpintería exterior será de madera barnizada, primera calidad y con certificado de estanqueidad. Incorporará doble cristal con cámara de aire, y porticón de madera exterior

### **COCINAS:**

Las cocinas incorporaran muebles altos y bajos, acabados con láminas postformadas de primera calidad.

Incluirán como mínimo en todos los casos:

Mueble bajo para cocina y horno

Mueble bajo para fregadera

Previsión de lavavajillas

Mueble de cajones, o con cajón superior.

Mueble escurrelatos y para utensilios de cocina

Previsión de nevera.

Previsión para lavadora (o sustitución en baño o aseo, o armario empotrado externo a la cocina).

La encimera será de granito natural o similar.

Se incorporaran los electrodomésticos de:

Encimera vitrocerámica

Horno eléctrico

Campana de acero inoxidable de 60 cms. o de 90 cms. según el diseño específico de cada cocina.

Lavavajillas

## **BAÑOS:**

Todas las viviendas incorporaran como mínimo un baño completo a base de lavabo con mueble, espejo e iluminación incorporada; bañera; bidé e inodoro de tipo Roca, serie HALL o similar.

Según el plano de distribución propio de cada vivienda, algunas viviendas incorporaran un aseo que como mínimo estará formado por inodoro y lavabo tipo Roca, serie Dama-Senso.

Todas las griferías serán Grohe, Roca o similar; en las bañeras termostáticas y el resto monomando de primera calidad.

Las bañeras y platos de ducha en su caso, incorporarán la barra soporte de la ducha.

### **INSTALACIONES:**

Las viviendas dispondrán de instalaciones de:

Agua fría y caliente, producida por termo-acumulador eléctrico

Calefacción con radiadores eléctricos, (CALOR AZUL), con optimización del consumo.

Electricidad, según especificaciones y detalles del Proyecto pero con carácter general mínimo incorporarán:

Todos los comedores dos puntos de luz; toma de corriente doble previsto para el futuro mueble de TV-video-etc.; 3 tomas de corriente simples; 2 tomas de TF y una toma de TV.;

Todos los dormitorios con un punto de luz; toma de corriente doble en la previsión de la mesilla de noche; 2 tomas de corriente adicionales; toma de TV y toma para ordenador.

Los baños con 2 puntos de luz y una toma de corriente.

Los aseos con 1 punto de luz y toma de corriente.

Y la cocina con tomas de corriente para encimera vitro, horno, campana, nevera, lavavajillas, y dos tomas para varios. Se efectuará también previsión para lavadora que podrá estar dentro o fuera de la cocina.

Telecomunicaciones, también según establece la Normativa actual y según las tomas mencionadas anteriormente y señaladas en los planos del Proyecto específico de instalaciones.

Teléfono, con previsión de las tomas mencionadas anteriormente y establecidas también en el proyecto específico de telecomunicaciones.

Portero eléctrico, con una toma para cada vivienda, y dos para las viviendas dúplex.

#### **CHIMENEA - HOGAR:**

Se incluirà la previsión de chimenea–hogar en todas las viviendas mediante conducto metàlico de 20 cms. de diámetro, incluido salida sobre cubierta.

Olp, Noviembre del 2007

CONFORME PROENS,  
Promocions i Rehabilitacions, S. A.

CONFORME, EL CLIENT