

PROMOCIÓN DE 4 CASAS EN C/ JULIO ROMERO DE TORRES, 38 MARCHENA (SEVILLA).

PROMOTOR Y CONSTRUCTOR: PROHIDALGO, S.L.

MEMORIA DE CALIDADES:

* **Cimentación:** Losa de hormigón armada de 40 cm de espesor, bajo pilares de hormigón armado, armadas con parrillas de reparto de acero de alta adherencia, capa de zahorra.

* **Estructura:** Pórticos de hormigón armado constituidos a base de pilares de sección rectangular y vigas planas. Forjados unidireccionales, de viguetas semirresistentes de hormigón, capa de compresión, armadura de reparto formada por mallazo y bovedillas cerámicas.

* **Albañilería:** Cerramiento exterior de viviendas formado por citara enfoscada maestreada, embarrado con mortero de cemento, cámara con aislamiento térmico y acústico mediante espuma de poliuretano proyectada, y tabique enlucido con yeso interiormente.

La tabiquería interior de las viviendas se ejecutará con tabicón de ladrillo hueco doble.

Las separaciones entre viviendas distintas se realizarán con dos tabiques de ladrillo hueco doble, de espesor 7cm cada uno, con cámara intermedia de 3cm donde se colocará capa aislante realizada con lana de roca, espesor total de este cerramiento de separación 20cm.

* **Cubierta:** En azotea, cubierta plana, visitable, azotea a la andaluza, con formación de pendiente de hormigón celular, capa de aislamiento térmico y acústico, mediante plancha de Rofmate de espesor 4cm, mortero de protección, lámina asfáltica de impermeabilización, capa de mortero de regularización y solería cerámica de terminación. Las juntas de dilatación se sellarán con masilla de poliuretano de alta adherencia.

* **Revestimiento fachada exterior:** Enfoscado maestreado, con terminación de tres capas de pintura.

* **Revestimiento paredes:** En paramentos verticales, de zonas comunes e interiores de las viviendas, terminación con yeso acabado liso. En cocinas, baños y aseos alicatados hasta el techo con azulejo de primera calidad con cenefa decorativa perimetral.

En **techos** tendidos en pasta de yeso, falso techo de escayola donde sea necesario para ocultar instalaciones colgadas.

Pintura plástica lisa en acabados interiores, color blanco en paredes y techos.

* **Pavimentos interiores:** Aislamiento acústico a ruidos de impacto, compuesto por lámina de polietileno reticulado y espumado, colocada sobre forjado y posterior vertido de solera de mortero de cemento y arena gruesa, perfectamente nivelada y terminada con regla vibrante.

Sobre este aislamiento acústico se colocará la solería general de las viviendas de gres, con rodapié del mismo material, colocada al hilo.

En todas las viviendas solería cerámica en cocinas, baños y aseos, modelo y color a elegir combinado con serie de azulejos.

Solería cerámica en patios interiores de luces.

* **Carpintería metálica y cerrajería:** Carpintería exterior de las viviendas de PVC en color blanco en huecos de fachada a calle y patios interiores, con acristalamiento termoacústico de factor de inmisión bajo, formado por luna de 4 mm, cámara de aire deshidratado de 12 mm y vidrio interior de seguridad de 6 mm. Hojas abatibles y correderas. Persianas de lamas de PVC con aislamiento incorporado, tipo compacto, de análogo color y textura a la carpintería exterior, en todos los huecos exteriores de dormitorios y salones. En planta baja, ventanas con rejas de cerrajería pintadas en color negro satinado.

* **Carpintería de madera:** Puerta de entrada de viviendas en madera noble barnizada, provista de mirilla óptica y herrajes de seguridad. Puertas interiores con hoja de relieve en madera noble serie Construcción. Dimensiones normalizadas, manillas, bisagras, tiradores y pomos de latón dorado o acero inoxidable.

* **Protección frente al ruido, ahorro de energía y aislamiento térmico:** Se establecen las características acústicas necesarias para reducir la transmisión del ruido aéreo y de impactos producido por los mismos usuarios o las instalaciones propias de los edificios.

Se construirán envolventes suficientes para mantener un grado de confort térmico adecuado para los distintos usos requeridos, en función del clima propio del entorno y limitando la demanda energética.

Se dispondrá de instalaciones térmicas eficientes según lo establecido en el Reglamento de Instalaciones Térmicas de los Edificios, y se complementará todo con el uso de dispositivos de captación de energía solar.

El diseño del edificio facilita el aprovechamiento óptimo de la luz natural, en todo caso las instalaciones de iluminación serán eficientes energéticamente.

* **Fontanería y aparatos sanitarios:** Todas las tuberías de abastecimiento serán de cobre o polietileno reticulado.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada, color blanco en baños y aseos, de primera calidad a elegir por la dirección facultativa. Las bañeras de chapa esmaltada y los platos de ducha acrílicos.

La grifería será cromada, tipo monomando. Se instalarán paneles solares para producción de agua caliente y termo acumulador eléctrico individual por vivienda.

* **Instalación eléctrica y audiovisual:** Se ejecutará en todos sus elementos según el reglamento electrotécnico de baja tensión. Se instalará toma de televisión y teléfono en salón-comedor y dormitorios. Las viviendas irán provistas de portero electrónico en portal.

Los mecanismos eléctricos serán de la marca Simón o Niessen, según modelo a elegir por la dirección facultativa.

Se ejecutará instalación para dotar a todas las viviendas de acceso a los servicios de telecomunicaciones, según ICT-99, para recepción de TV vía satélite, por cable e internet.

* **Climatización:** Se realizará preinstalación de aire acondicionado y calefacción por aire, mediante sistema individual de frío/calor, en salón-comedor y dormitorios, para posterior instalación por los propietarios de las consolas independientes por habitaciones.

* La Dirección Facultativa queda facultada para decidir bajo su criterio técnico la admisión o no de las piezas, así como la procedencia o no de llevar a cabo sustituciones o reparaciones.

* Por causas justificadas a juicio de la Dirección Facultativa, podrán sustituirse las calidades ofertadas por otras de similares características.

Marchena, Noviembre 2.019.