

## MEMORIA DE CALIDADES PARA “EDIFICIO DE OFICINAS MATAPIÑONERA”

### **Cimentación y Estructura**

La cimentación se realizará con muros perimetrales de contención y zapatas de hormigón armado.

Se ejecutará una solera de hormigón armado en el sótano.

Tanto los muros como las soleras estarán convenientemente impermeabilizados.

La estructura estará formada por pilares y vigas de hormigón armado con forjados reticulares en las zonas que se corresponden con los viales y terrazas privados situados sobre el techo del sótano. Serán de losa de hormigón armado, de 25cm de canto, en las zonas de oficina y cubiertas.

### **Fachadas**

Las fachadas se han previsto trasventiladas con la siguiente composición del exterior al interior:

- Acabado exterior mediante losetas de gres porcelánico
- -Sistema de fachada trasventilada para sujeción de las losetas mediante perfilera de montantes y travesaños en acero inoxidable y/o aluminio.
- - Cámara de aire trasventilada.
- - Aislamiento térmico de poliuretano proyectado de alta densidad (3/4cm)
- - Fábrica de ladrillo perforado a medio pie
- - Trasdosado de paneles de cartón-yeso al interior.

### **Cubiertas**

Las cubiertas son planas y atienden a las tipologías:

#### **CUBIERTA PLANA INVERTIDA NO TRANSITABLE:**

Se trata de las cubiertas de los 4 bloques de oficinas. Posee zonas transitables únicamente a efectos de mantenimiento de las instalaciones situadas en cubierta.

Consta de hormigón aligerado de pendiente sobre forjado de losa; lámina impermeabilizante semiadherida; manta separadora geotextil; aislamiento térmico mediante planchas de poliestireno extruado de 3/4cm; manta protectora geotextil; y acabado con capa de grava compuesta por árido de río. Las zonas transitables se resuelven con pavimento de losetas filtrantes sobre el aislamiento térmico.

#### **CUBIERTA PLANA TRANSITABLE:**

Se trata de las zonas correspondientes a los viales y terrazas ejecutados sobre el forjado de techo de sótano. Distinguimos dos variaciones:

En las zonas de terraza se dispone hormigón aligerado de pendiente sobre forjado; lámina impermeable adherida; capa de regularización de mortero de cemento (2/3cm) tomada sobre aislamiento con malla de fibra de vidrio; acabado de pavimento cerámico tomado con mortero especial de agarre.

En las zonas de viario se dispone hormigón aligerado de pendiente; lámina impermeable adherida; manta protectora geotextil; y acabado mediante loseta o lamina suplementaria.

## **Tabiquería interior**

La tabiquería interior de las oficinas se resuelve con sistemas de cartón-yeso de doble capa.

Las divisiones entre oficinas y entre éstas y las zonas comunes se resuelven con tabique mixto de ladrillo perforado a ½ pie trasdosado con sistemas de cartón-yeso.

En las zonas de instalaciones y garaje las divisiones serán mediante fabrica de tabique cerámico.

## **Pavimentos y Revestimientos**

Para los solados se ha previsto losetas de gres porcelánico, o similar, color y textura según Dirección Facultativa, en las zonas comunes: portales, pasillos y escaleras.

En el interior de las oficinas se dispondrá tarima flotante barnizada de primera calidad a excepción de los aseos y oficios, que serán de gres porcelánico.

Las escaleras interiores de las oficinas de dos plantas serán de zanca metálica y peldaño abierto de madera maciza, con barandilla y pasamanos

Las terrazas y jardines vinculados a las oficinas se terminarán con gres cerámico y manto vegetal donde corresponda.

Las soleras de hormigón de garaje, e instalaciones serán pulidas con árido de cuarzo.

La calle principal se realizan con aglomerado asfáltico y las calles entre los bloques 1-2 y 3-4 y las aceras con hormigón impreso.

Se dispondrá de falsos techos continuos de cartón-yeso, acabados con pintura plástica, en los pasillos generales de distribución y portales. En las oficinas se dispondrá este mismo sistema en las zonas previstas por la Dirección Facultativa. En los aseos se dispondrá un falso techo modular desmontable. En el resto, los techos se terminarán con enfoscado de yeso, a excepción de las zonas de garaje e instalaciones que dejarán el hormigón visto.

Los paramentos verticales de las zonas generales de oficinas se acabarán con pintura plástica lisa sobre cartón-yeso.

Los paramentos verticales de las zonas generales de distribución se acaban con pintura plástica lisa sobre yeso. Los pasillos van revestidos con texturglas.

Las zonas de oficio de las oficinas se acabarán con plaqueta cerámica. Los aseos se terminarán con gres porcelánico. En zonas de garaje e instalaciones se aplicará pintura plástica lisa sobre paramentos enfoscados u hormigón visto, según corresponda.

Las encimeras de oficios se adecuará al mueble bajo.

## **Carpintería exterior**

La carpintería exterior se realiza en aluminio anodizado gris con rotura de puente térmico, con doble acristalamiento tipo climalit. El vidrio que conforman el doble acristalamiento será laminado

El muro cortina en la zona de fachada de portales será de aluminio anodizado con rotura de puente térmico y vidrios de igual composición.

Las puertas de garaje serán motorizadas con accionamiento mediante ultrafrecuencia, las de portal serán en aluminio anodizado con entrepaños de vidrio.

## **Carpintería interior**

Las puertas de oficina y de las zonas comunes tendrán características conraincendios, según normativa.

Las puertas de acceso a las oficinas se colocarán blindadas, de madera barnizadas en color wenge, con el RF correspondiente y certificado de homologación.

Las puertas de paso de zonas comunes serán de madera lacada en negro con el RF correspondiente y certificado de homologación.

Las puertas que sirvan a recintos de instalaciones serán de chapa galvanizada y lacada.

## **Instalaciones**

- Se colocarán detectores de presencia en los pasillos de las zonas comunes, e iluminación autónoma de emergencia.
  - Contará con alumbrado exterior de viales y zonas comunes.
  - La instalación de climatización atiende a un sistema individualizado de cada oficina compuesto por una bomba de frío-calor en cubierta y unidad evaporadora en el plenum del falso techo de los aseos de cada oficina.
  - La batería de bombas de calor se dispondrán en cubierta.
  - La difusión del aire climatizado se realiza por rejilla, garantizando la convección necesaria.
  - La instalación de fontanería de oficina para oficio y baño se realizará en material termoplastico.
  - El agua caliente sanitaria se realizará mediante termoacumulador individual eléctrico complementado con sistema en cubierta por alimentación solar.
  - La grifería será monomando mezclador en acero cromado, con certificado de garantía y homologados.
  - Las duchas son con plato de porcelana de 1,40 m. con tabla color wenge.
  - La red de saneamiento de aguas sucias, su conexión a aparatos, botes sifónicos y la red de pluviales se ejecutará en PVC. Las tapas de los sumideros serán de acero inoxidable.
  - Se instala en el oficio muebles altos y bajos con encimera de silestone. Dispone de los siguientes electrodomésticos: campana extraplana, vitrocerámica de dos fuegos, horno microondas, fregadero con grifo monomando y frigorífico bajo encimera. También está realizada la preinstalación para poder disponer una lavadora.
  - La instalación de telecomunicaciones dispondrá, en cada bloque, de antena parabólica de 4 canales y FM y Televisión Digital Terrestre. En oficinas se instalarán 3 puntos de conexión de voz (teléfono) y datos con posibilidad de acceso a línea de banda ancha (ADSL), 2 puntos de toma de TV y FM. Se dispondrá de red interna para cableado audiovisual y telemático.
  - La instalación de protección contra incendios cumplirá la normativa estatal y la autonómica correspondientes, y dispondrá de sectorizaciones mediante puertas cortafuegos, vestíbulos estancos, etc., y se equiparán de extintores móviles, equipo de detección automática y boca de incendio automáticas en las zonas comunes de cada uno de los edificios.
- Existirá un hidrante en el acceso a la parcela, próximo a la caseta del guarda.

- La instalación de energía solar constará de equipos de captación en cubierta para el calentamiento del agua caliente sanitaria.
- Se dispondrá de un ascensor en cada uno de los bloques, con acceso a todas las plantas de acceso a oficinas y planta de garaje. Tendrán un único embarque y puertas automáticas en cabina y planta. Serán eléctricos y con máquina incorporada.
- Instalaciones en urbanización y jardinería.
  - Las zonas de ajardinamiento privadas y las terrazas se cierran perimetralmente con petos de hormigón y malla metálica plastificada.
  - Las zonas comunes ajardinadas tienen tomas para riego.
  - La urbanización del frente de parcela se resuelve con combinación de muros de contención de hormigón y jardineras
  - Los viales del recinto poseen recogida de pluviales y alumbrado mediante farolas.

### **Equipamiento**

Cada oficina dispondrá de un sistema de seguridad que constará de los siguientes elementos:

- Control de temperatura
- Detector de humos
- Simulador de presencia
- Videoportero
- Central de distribución de sistema de sonido ambiental
- Preinstalación de ADSL y domótica.