

MEMORIA DE CALIDADES



Propiedad: **EL ALAMO 21 INMOBILIARIA, S.L.**

C.I.F.: B-16845778
C/ ISLA DE OZA nº 17
28035 - MADRID

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS

AV. FELIPE II, 2 cv CL SAN SEBASTIÁN

EL ESCORIAL

MEMORIA DE CALIDADES

01. Fachada.

Compuesta de revestimiento continuo con aislamiento térmico adherido por el exterior, y aplacados de granito de gran porte y estuco (sistema SATE, que garantiza el confort térmico y acústico).

El acabado final al exterior se realizará con mortero tradicional respetando la estética del casco histórica del edificio en color arenoso, con elementos ornamentales de granito, en toda la planta baja y en las esquinas o cambios de plano de fachada.

El acabado interior es un panelado de placa de yeso laminado con doble capa de pintura.

02. Carpintería exterior

Carpintería exterior realizada en aluminio lacado con rotura de puente térmico abatible oscilo batiente como mejora al aislamiento térmico, el sistema incluye persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento y acristalamiento térmico reforzado con cámara de aire, que suponen una mayor eficiencia energética y mejora del bienestar. Color a definir por la Dirección Facultativa.

03. Tabiquería y aislamiento

Las divisiones interiores de la vivienda se resuelven mediante sistema de tabiquería seca, compuesto de placas de yeso laminado autoportante, incorporando aislamiento termoacústico.

La separación entre viviendas se realiza también mediante tabiquería cerámica con trasdosado por ambas caras.

04. Acabados, pavimentos y alicatados

En las estancias interiores de las viviendas y cocina se dispone tarima laminada AC5 de alta calidad.

Los cuartos húmedos irán solados en baldosa de gres porcelánico rectificado.

En los paramentos verticales de los baños principales se dispondrá alicatado con placa cerámica de gres hasta el techo, combinado con zonas de pintura plástica.

Todos los revestimientos cerámicos de la vivienda serán de marcas comerciales reconocidas.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa, con color a definir por la DF.

05. Carpintería interior

Puerta de entrada de seguridad con placa de acero intermedia lacado en ambas caras, con cierre de seguridad, mirilla y tirador. Acabados a definir por la DF.

Las puertas de paso serán de tablero macizo DM acabado lacado en color a definir por la DF con herrajes de acero, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejen ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Las puertas de los baños incluirán condena.

Los dormitorios estarán dotados de armarios empotrados para empotrar de hojas lacadas en color a definir por la Dirección Facultativa. Todas las puertas, batientes y correderas, estarán también lacadas. El interior será revestido, con barra de colgar y balda.

06. Cocina, muebles y electrodomésticos

Las cocinas se entregarán amuebladas, con un diseño actual de muebles altos y bajos. Los muebles altos incorporarán una tira LED para una mayor iluminación en la zona de trabajo.

El tablero de la encimera y panelado frontal serán del mismo material (continuo) con acabados en SILESTONE o similar.

Las cocinas incluirán el siguiente equipamiento de marcas reconocidas:

- Placa de inducción
- Horno y microondas.
- Campana extractora
- Fregadero con grifería monomando
- Lavadora
- Lavavajillas
- Frigorífico.

07. Sanitarios y grifería

Los baños cuentan con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color a definir por la Dirección Facultativa.

Los inodoros disponen de mecanismo de doble descarga para facilitar el ahorro de agua y tapa neumática.

Baños principales y secundarios se resolverán con los aparatos necesarios disponiendo de inodoro, lavabo sobre mueble y platos de ducha en gran formato, individuales extraplano acrílicos o bañera encastrada en color a similar y mampara de cristal.

Todas las griferías serán mono mando en marcas reconocidas incluyendo aireadores de mejora de caudal para reducir el consumo de agua (HANSGROHE o similar).

08. Calefacción-climatización y agua caliente

El sistema de climatización se ha previsto mediante un sistema aerotérmico formado por una unidad exterior situada en la cubierta del edificio, y un acumulador en el interior de agua caliente en cada vivienda.

Este sistema conlleva a un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto. Además, exonera la necesidad de la instalación de placas solares y su correspondiente mantenimiento, así como que se mantienen unas condiciones estéticas acordes al casco histórico del municipio.

La instalación de climatización interior de cada una de las viviendas se prevé mediante suelo radiante refrescante.

Cada vivienda dispondrá de un termostato programador en el salón para la regulación de temperatura incorporando modo refrigeración y calefacción.

09. Instalaciones

Todas las viviendas incluirán la instalación de luminarias downlight empotrables tipo led en vestíbulo, pasillo, baños y cocina.

En cuanto al salón y dormitorios, se dejará la preinstalación de un punto de luz en cada estancia para la futura colocación de la luminaria.

Las terrazas y balcones estarán dotados con puntos de luz.

Todos los mecanismos eléctricos serán de marcas reconocidas.

Cada vivienda tendrá incorporado un videoportero.

Las habitaciones estarán dotadas de tomas de TV y telecomunicaciones / datos.

10. Zonas comunes interiores

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

Portal, escaleras, ascensor y pasillos comunes

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada, con zonas acristaladas.

El vestíbulo principal será de mármol realizado con un elegante damero y/o piedra natural, integrando un felpudo en el acceso para impedir la resbaladidad.

Las paredes de vestíbulos y rellanos irán revestidas en el mismo material con remates metálicos en color dorado o latonado.

La iluminación de todas estas estancias incluirá luminarias LED con temporizadores y detectores de presencia zonificadas por planta para obtener una economía en los consumos.

El ascensor, con acceso desde el aparcamiento a todas las plantas de vivienda, tendrán puertas automáticas y estará dotado de alarma. Dimensiones según Normativa de Accesibilidad siendo plenamente utilizable por usuarios en silla de ruedas.

En cuanto a las escaleras, irán pavimentadas en piedra natural similar al resto de zonas comunes.

Zona comunitaria exterior

Los propietarios de las viviendas de El Álamo podrán disfrutar de un espacio exterior, dotado de las mejores instalaciones para el ocio:

- Piscina para adultos y niños, completamente equipada con amplias zonas de césped y jardín de uso comunitario.
- Zona ajardinada fuera del recinto de la piscina.
- Bajos con zonas ajardinada privativa.

11. Garaje subterráneo

El aparcamiento subterráneo contará con un total de 22 amplias plazas, además de 20 trasteros, uno por vivienda.

Desde el aparcamiento el peatón podrá acceder directamente a su vivienda o salir al exterior.

12. SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubra la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.