



Memoria de CalidadeS

PROMOCIÓN RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE
18 VIVIENDAS, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DEL MEDITERRÁNEO Nº12
28500, ARGANDA DEL REY. MADRID



Junio 2022

MEMORIA DE CALIDADES



PROMOCIÓN

- El proyecto de la promoción "Residencial Faros del Sureste", de 18 viviendas, garaje y piscina en el municipio de Arganda del Rey en Madrid se ha concebido primando la calidad del diseño, la de los materiales empleados y la de sus instalaciones. El respeto por el medio ambiente y los nuevos tiempos nos ha llevado a diseñar nuestras viviendas con las últimas técnicas en criterios de sostenibilidad y eficiencia energética con el objetivo de alcanzar el mayor confort de las personas.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación se ha diseñado de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico elaborado por una empresa especializada. Ésta será por medio de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado sobre el terreno, así como muro de pantalla de pilotes o pantalla de hormigón en la medianería con el edificio colindante.
- La estructura del edificio se realizará con hormigón armado, tanto para los pilares como en los forjados, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.
- Un Organismo de Control Técnico independiente garantizará durante la fase de obra la perfecta ejecución de la estructura, que además al finalizarse se garantizará por un plazo de diez años al suscribir una póliza de seguro decenal obligatorio por el Promotor.



FACHADA

- Fachada de doble hoja compuesta por una hoja exterior de ladrillo revestida con mortero monocapa de color gris y hoja de ladrillo caravista clinker en color blanco, según diseño de la Dirección Facultativa. Aislamiento térmico-acústico por el interior dando cumplimiento al Código Técnico de la Edificación, cámara de aire y hoja interior por medio de un trasdosado con placa sencilla de yeso laminado tipo pladur autoportante o trasdosado de ladrillo de gran formato enlucido de yeso.



CUBIERTAS

- La cubierta del edificio será plana, invertida y no transitable con aislamiento de poliestireno extruido tipo roofmate, y acabada de grava, solamente accesible para mantenimiento de las instalaciones previstas en esta planta. En ella se ubicarán las placas solares de la instalación de apoyo a la generación de ACS de las viviendas así como la centralización de los contadores de gas.

MEMORIA DE CALIDADES



- Las terrazas/tendedero de las viviendas se terminarán con un solado fijo cerámico especial para su uso en exteriores.



DIVISIONES Y TABIQUERÍA INTERIOR

- La tabiquería interior será por medio de perfiles autoportantes y placas sencillas de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico incorporado en su interior y/ó ladrillo cerámico de gran formato enlucido de yeso, con los espesores y composiciones necesarias según su situación, y siempre en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, normativa y especificaciones que marque el Proyecto.
- Las separaciones entre viviendas serán mediante tabique cerámico de ladrillo y trasdosado autoportante en ambas caras con placa sencilla de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de lana mineral entre montantes ó combinación de hojas de ladrillo cerámico de gran formato enlucido de yeso en el lado de las viviendas.
- Se terminarán los paramentos verticales con pintura plástica de acabado liso según Proyecto con tres propuestas de colores a elegir como elección de personalización por los clientes.
- En los baños y cocina se instalará un revestimiento cerámico seleccionado de primera calidad en paredes combinado con zonas con pintura plástica según diseño y distribución a elegir por la Dirección Facultativa.



TECHOS Y FALSOS TECHOS

- Se colocará falso techo en baños, cocina y en general en todas las zonas en las que discurren instalaciones colgadas en la vivienda, de placas de yeso laminado, pintado con pintura plástica acabado liso en color blanco con aislamiento térmico-acústico, y en el primer metro perimetral de los forjados para evitar los puentes térmicos con el exterior.
- En el resto de zonas de la vivienda, se realizará un acabado de techo con un guarnecido de yeso y pintura plástica lisa en color blanco.



SOLADOS Y ALICATADOS

Interiores vivienda

- El solado de los interiores de la vivienda será de baldosas cerámicas de gres porcelánico de primera calidad, en formato imitación de madera de dimensiones 20x120cm aproximadamente y con tres propuestas de colores a elegir como

MEMORIA DE CALIDADES



elección de personalización por los clientes, consiguiendo de esta forma un acabado visual a la madera natural muy realista con las ventajas que tiene el suelo cerámico como son la gran resistencia a impactos, al desgaste, a las manchas y a cualquier tipo de humedad siendo además el material que mejor funciona con la instalación de suelo radiante. Se combinarán con rodapiés de madera o PVC de 7cm de altura lacados en color blanco a juego con la carpintería interior de la vivienda.

- Previo a la ejecución del pavimento se colocará un sistema de aislamiento acústico frente a ruido de impacto mejorando el confort acústico de la vivienda en las zonas definidas según proyecto de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
- El alicatado de los paramentos verticales se realizará con cerámica de gres de primera calidad, en distintos formatos a elección de la Dirección Facultativa dependiendo de la estancia. Formato aproximadamente de 20x60cm en cocinas en color blanco mate y formato aproximadamente de 25x70cm baños en color a elegir exclusivamente por la Dirección Facultativa. Algunos paramentos de estas estancias serán sin alicatar e irán acabados en pintura plástica lisa de color blanco según diseño de Proyecto.

Exteriores vivienda

- El solado de las terrazas/tendedero será de baldosas cerámicas de gres porcelánico de formato aproximadamente de 33x33cm y rodapié del mismo material, de alta resistencia, con resistencia al deslizamiento para exteriores de primera calidad en color a elegir por la Dirección Facultativa.



CARPINTERÍA EXTERIOR

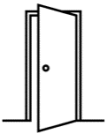
- La carpintería de las ventanas y puertas de salida a terrazas/tendedero será de aluminio con perfiles provistos de rotura de puente térmico, termolacado en color gris con las prestaciones necesarias para asegurar el confort en la vivienda en cumplimiento del actual Código Técnico de la Edificación.
- El acristalamiento será doble tipo Climalit o similar con cámara de aire interior mejorando el nivel de aislamiento térmico-acústico del cerramiento. En baños los vidrios serán translucidos.
- Todas las ventanas de salones y dormitorios disponen de persianas enrollables de aluminio térmico en el mismo color que la carpintería. No hay persianas en baños ni en cocinas.
- Los vierteaguas serán de chapa galvanizada y lacada en color igual al de la carpintería.

MEMORIA DE CALIDADES



CERRAJERÍA

- Las puertas de acceso y salida a garaje serán motorizadas basculantes o seccionables en color gris con control por mando a distancia y llave magnética, contarán con sistema de seguridad y anti-atrapamiento.
- El vallado de cerramiento a la Avenida del Mediterráneo será de malla metálica electrosoldada pintada en color gris instalada sobre muro de cerramiento de parcela de 1 pie de espesor de ladrillo revestido con mortero monocapa de color gris.
- El vallado de cerramiento a las parcelas colindantes será por medio de malla de simple torsión de acero galvanizado de 2 metros de altura.
- Las albardillas sobre los muros de urbanización serán de chapa galvanizada y lacada en color gris oscuro.



CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada con acabado exterior y revestimiento interior con tablero DM lacado en blanco con 4 acanaladuras horizontales a juego con las puertas de paso de las viviendas y la pintura de los distribuidores de planta. Llevará cerradura de seguridad, mirilla panorámica, tirador exterior y manilla interior cromada.
- Las puertas de paso de las viviendas serán lacadas en color blanco con 4 acanaladuras horizontales y con herrajes cromados. Las puertas del dormitorio principal y de los baños llevarán condensa. Las puertas de salones y de cocinas llevarán un vidrio translucido.
- Los armarios empotrados serán modulares tipo monoblock, de aglomerado de madera con hojas correderas o abatibles según Proyecto, lacadas en color blanco con 4 acanaladuras horizontales acordes a las puertas de paso, forrados interiormente en textil y equipados con balda para maletero superior y barra de colgar.
- Llave única, con la misma llave de la puerta de acceso a la vivienda cada propietario puede también abrir las cancelas exteriores de la urbanización, las puertas de portal y los accesos peatonales al espacio de garaje.



FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍA

- La instalación interior para agua fría y caliente se realizará con tuberías de polietileno reticulado PEX con aislamiento en aquellas zonas donde especifique

MEMORIA DE CALIDADES



- la normativa y desagües en PVC, con llaves de corte independientes en cada local húmedo y llaves de corte general de vivienda en cocina.
- Los aparatos sanitarios serán compactos de porcelana vitrificada en color blanco de la marca Roca The Gap modelo Round ú otra marca similar de equivalentes características a elección de la Dirección Facultativa.
 - El bote sifónico se situará en una zona discreta, dentro de la superficie de los baños, quedando vista la tapa de acero inoxidable para mantenimiento.
 - Se instalarán aireadores en todas las griferías y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro de consumo de agua.
 - Toda la grifería será tipo monomando y acabado cromado de la marca Roca modelo L20 ú otra marca similar de equivalentes características a elección de la Dirección Facultativa.
 - Los platos de ducha serán de carga mineral en color blanco en todos los baños de la marca Roca modelo Italia ú otra marca similar de equivalentes características a elección de la Dirección Facultativa.
 - El edificio contará con la instalación de un grupo de presión en sótano con depósito para el abastecimiento de agua a las viviendas.
 - La producción de agua caliente sanitaria (ACS) será por medio de caldera individual de gas natural mixta ubicada en las terrazas/tendedero, con apoyo en la producción mediante placas solares situadas en cubierta. El consumo de ACS solar será contabilizado por medio de contadores individuales ubicados a la entrada de las viviendas.
 - Se instalará un punto de agua con grifo en la terraza/tendedero.



CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

- La calefacción se ha diseñado para funcionar por medio de un sistema de suelo radiante en toda la vivienda con generación calor por medio de la caldera individual de gas natural mixta situada en las terrazas/tendedero, con regulación por medio de termostato programable ubicado en salón. Este sistema es de los que más garantiza actualmente el confort y la eficiencia.
- Se realizará para la climatización una preinstalación de aire acondicionado tipo multi-splits en dormitorios y en salón, con líneas frigoríficas de cobre con coquilla aislante, desagües y previsión de conexión eléctrica de los equipos a futuro.



VENTILACIÓN MECÁNICA CONTROLADA

MEMORIA DE CALIDADES



- Las viviendas en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación contarán con un sistema de aportación del aire por medio de aperturas de microventilación en las carpinterías exteriores de dormitorios y salones y un sistema de extracción mecánica del aire desde los cuartos húmedos, de la marca Siber o similar, mejorando las condiciones y la salubridad del ambiente interior.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Se realizará para la comunidad una instalación de videoportero para el control de apertura de la puerta de acceso al portal.
- El grado de electrificación de la vivienda será elevada según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Los mecanismos de la vivienda serán en color blanco de la marca Simón y el modelo concreto se elegirá por la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras.
- Se instalarán tomas de TV y datos con conexión en salón, dormitorios y cocina.
- Cada terraza/tendedero contará con un punto de luz con aplique en fachada según Proyecto.
- Se instalará un enchufe estanco en la terraza/tendedero.



COCINA



- La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad en color blanco los muebles bajos y roble los muebles altos, con encimera de gres porcelánico grupo 1 de 1,2cm de espesor y fregadero de un seno con escurridor de acero inoxidable sobre encimera con grifería monomando acabado cromo.
- El equipamiento de electrodomésticos previsto en Proyecto incluye:
 - Placa vitrocerámica.
 - Campana de extracción.
 - Horno de convección.



ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO

- Los pavimentos de los portales y los peldaños de escalera serán de material cerámico gres de alta calidad de dimensiones 45x45cm aproximadamente.

MEMORIA DE CALIDADES



- Los portales y distribuidores de planta se iluminarán automáticamente por medio de detectores de presencia obteniendo un ambiente cálido.
- Los paramentos del portal y distribuidores de plantas irán pintados en liso con colores suaves según diseño de la Dirección Facultativa.
- La puerta de acceso a portal será de cerrajería y vidrio, el resto de las puertas de acceso a la urbanización serán de cerrajería con marco metálico y lamas de chapa en color gris.
- Los ascensores comunicarán el garaje con todas las plantas, tendrán acabados interiores de cabina de melamina, iluminación led, pasamanos de acero y espejo, las puertas serán de acero inoxidable en planta baja y de chapa pintada en el resto de las plantas en color acorde a la pintura de los distribuidores según diseño de la Dirección Facultativa. Estarán dotados de sistema de alarma y servicio de telefonía para urgencias.
- La Promoción cuenta con una piscina infantil y una piscina de adultos de cloración salina con zonas de solárium comunitario y zonas verdes de césped natural. También contará con una edificación donde se ubican los aseos de la piscina.
- Se ha previsto en la urbanización un espacio de zona de juegos infantiles para los niños con columpios.
- El pavimento exterior será de material cerámico de gres para exteriores o adoquín, con bordillo prefabricado de hormigón en separaciones entre zona ajardinada y pavimento.
- La iluminación exterior se instalará con programadores para su encendido automático.



GARAJE

- El acceso a la planta sótano de garaje está previsto mediante los ascensores y la escalera de portal. También será posible su acceso directo desde la urbanización por medio de las puertas peatonales junto a las puertas de acceso y salida de vehículos.
- El pavimento exterior de acceso a la urbanización será por medio de adoquín o de hormigón impreso imitando el efecto del adoquín que soporte la carga al paso de vehículos, las zonas de rampa serán de hormigón rayado. El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido con cuarzo.
- Las plazas de aparcamiento irán marcadas y numeradas.



- Se instalará una iluminación temporizada además de la de emergencia obligatoria.
- La Promoción contará con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según la normativa vigente.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Los criterios de diseño han implementado estándares de materiales e instalaciones (aislamientos térmicos, carpinterías exteriores, instalaciones más eficientes, apoyo a la producción de agua caliente por paneles solares, etc..), lo que ha permitido lograr una calificación energética "B".
- Esta calificación contribuye a la reducción de los consumos energéticos de la vivienda y a la reducción de emisiones a la atmósfera de gases efecto invernadero.

OBSERVACIONES

La memoria de calidades puede sufrir modificaciones en el proceso de desarrollo del Proyecto, por razones técnicas, de tramitaciones ante los organismos competentes o de disponibilidad de mercado.

La Dirección Facultativa será la encargada de elegir las marcas, modelos, y tipo de los materiales, sin menoscabo de la calidad prevista en esta memoria.

Nota: Todas las infografías, tour virtual, dossiers y planos comerciales son informativos, con carácter orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones durante la realización del Proyecto y la ejecución de la obra por razones técnicas, jurídicas o comerciales. Las superficies son aproximadas.

Promueve:



Comercializa:

Ricoy Real Estate

Teléfono de contacto: +34 692 166 750

Correo electrónico: info@apremyahomes.es

PROMOCIÓN RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE
18 VIVIENDAS, GARAJE Y PISCINA EN AVENIDA DEL MEDITERRÁNEO Nº12
28500, ARGANDA DEL REY. MADRID

