

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación formada por zapatas superficiales y muros de contención en sótano
- Estructura de pilares y losa de hormigón armado.
- Control de ejecución de los trabajos por laboratorio especializado homologado.

FACHADA

- Cerramiento de fachada con fábrica de ladrillo, revestimiento conformado por piezas de aplacado cerámico, dispone de aislamiento exterior de poliestireno extruido, enfoscado hidrófugo por la cara interior, aislamiento térmico a base de paneles de lana mineral en trasdosado interior de tabiquería técnica de doble placa de yeso laminado de 13 mm sobre perfilera metálica, todo de acuerdo con el Código Técnico de Edificación vigente en el momento de la solicitud de licencia.

CUBIERTA

- Cubierta invertida transitable en terrazas de áticos, constituida por formación de pendientes, doble capa impermeabilizante de tela asfáltica,

aislamiento térmico a base de placas de poliestireno extrusionado, capa de mortero de cemento y solado de gres antideslizante, Saloni o equivalente.

- Cubierta invertida no transitable, conformada por formación de pendientes, doble capa impermeabilizante de tela asfáltica, aislamiento térmico a base de placas de poliestireno extrusionado y capa de engravillado de 7 a 10 cm de espesor.

TABIQUERÍA

- Tabiquería interior técnica autoportante con doble placa de yeso laminado de 13 mm sobre perfilera metálica galvanizada y aislamiento de lana de roca de 46 mm de espesor. En cocinas, baños y cuartos húmedos, se colocará 1 placa hidrófuga de 15 mm para protección contra la humedad.
- Separaciones entre viviendas y viviendas con zonas comunes con fábrica de ladrillo de medio pie y trasdosado autoportante con doble placa de yeso laminado de 13 mm con aislamiento interior de lana de roca a ambos lados.
- Fábrica de ladrillo en sótanos y cuartos técnicos con enfoscado en ambas caras, excepto las que coincidan con muro de hormigón, en las que se pintará directamente sobre el mismo.

La dirección facultativa se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico o jurídico.

PAVIMENTOS

- El pavimento de toda la vivienda será de material cerámico de la marca Saloni o equivalente imitación madera.
- El rodapié será de DM lacado en color blanco de 15 cm de alto.
- Las zonas comunes interiores serán de material cerámico de la marca Saloni o equivalente, con rodapié del mismo material.
- Las zonas exteriores soladas, tanto privadas como comunes, serán de material cerámico antideslizante homologado para exteriores, de Saloni, o equivalente, de gran formato al igual que el ámbito perimetral de las piscinas.
- Las zonas exteriores no soladas, tanto privadas como comunes, dispondrán mínimo de 60 cm de tierra natural.
- El garaje será de hormigón fratasado mecánico superficial sobre la propia solera.

PARAMENTOS

- Doble capa de pintura plástica lisa, en colores suaves en paramentos horizontales y verticales.

- Cocinas y cuartos de baño irán en pintura plástica lisa en colores suaves, excepto en las zonas de ducha, bañera y frente de cocinas y lavabos, en las que se colocará material cerámico de Saloni, o equivalente.

TECHOS

- Los techos de la vivienda serán de una altura mínima de 260 cm, excepto en baños, cocinas y pasillos distribuidores, que serán más bajos según necesidades.
- Falso techo de placa autoportante de placa de yeso laminada en toda la vivienda.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA

- Carpintería exterior oscilo batiente, corredera o abatible, según tipología, PVC en color antracita según especificaciones de CTE. Sistema monoblock con persiana enrollable con lamas del mismo material con aislamiento térmico.
- Puertas de acceso a las parcelas, tanto peatonal como rodado, acabadas en acero galvanizado. La de acceso rodado automatizada con mando a distancia.
- El cerramiento perimetral de la parcela será de muro de fábrica y acabado con piezas de material cerámico, igual que la fachada. Se colocará sobre este muro una estructura metálica permeable del mismo color

La dirección facultativa se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico o jurídico.

que las puertas de acceso a las parcelas.

ACRISTALAMIENTO

- Acristalamiento doble, con cámara de aire en cumplimiento de la normativa vigente.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas de paso lacadas en blanco.
- Armarios modulares lacados en el mismo color que las puertas de paso, iluminados interiormente mediante tiras de led que se activan con la apertura.
- Puerta de acceso a viviendas acorazada, de 50 mm de grosor, con mirilla óptica, cerradura de seguridad anti bumping, sistema de apertura mediante pomo exterior y manivela interior.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Instalación de fontanería de polietileno reticulado con llaves de corte en viviendas según normativa. Toma de agua con grifo en porche y cubierta privativa.
- Instalación de saneamiento de PVC según normativa con bajantes insonorizadas en paso de viviendas.

CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE SANITARIA Y CLIMATIZACIÓN

- Producción de calor, frío y agua caliente sanitaria mediante equipos de aerotermia, compuestos por una unidad exterior y un depósito de acumulación de ACS en el interior de la vivienda. Estos equipos abastecen una instalación de suelo radiante/ refrescante con el apoyo de unos convectores donde sea necesario según las cargas térmicas de la instalación. Las rejillas de dichos convectores, serán de aluminio lacado en blanco.
- Se instalará lámina anti-impacto sobre los forjados, con el fin de lograr una mayor atenuación acústica.
- Se instalarán termostatos del suelo radiante/refrigerante en los salones y en todos los dormitorios.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

- Sanitarios marca Roca o equivalente. Inodoros modelo Meridian o equivalente, suspendidos con cisterna empotrada en baño de dormitorio principal.
- Las viviendas dispondrán de sistemas de fontanería economizadores de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas según marca la Ordenanza sobre el uso eficiente del agua del Ayto de Madrid.
- Grifería monomando cromada en lavabos, marca Roca o equivalente.

La dirección facultativa se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico o jurídico.

- Grifería termostática con rociador de pared en ducha del baño principal, marca Roca o equivalente.
- Grifería termostática en bañeras y resto de duchas, marca Roca o equivalente.
- Encimera de piedra en lavabo del baño principal y en el resto de baños y aseos muebles de baño Roca o similar

COCINAS

- Diseño particularizado según las condiciones y espacio de cada una de las viviendas con muebles altos y bajos.
- Equipada con vitrocerámica, horno, campana extractora y fregadero

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Mecanismos marca BJC o similar.
- Iluminación LED en zonas comunes. Encendido por detección de presencia.
- Tomas de Tv, teléfono y datos en salones, cocinas y dormitorios, conforme a normativa.
- Videoportero automático, marca Fermax o equivalente.
- Instalación de antena para TDT y satélite.

URBANIZACIÓN Y EQUIPAMIENTO

- Instalación de protección contra incendios según normativa.
- Piscina privativa de cloración salina en cada parcela
- En garaje, las plazas se delimitarán y numerarán. Instalación de ventilación y extracción mecánica conforme al Código Técnico, con detectores de CO2.
- Ascensor eléctrico, con capacidad para 6 personas con el frente exterior chapado en acero inoxidable.

La dirección facultativa se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico o jurídico.