

# MEMORIA DE CALIDADES

Residencial ESDOMUS 105  
Calle El Toboso 105 (Madrid).



## CIMENTACIÓN

- De hormigón armado según normativa y CTE, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.



## ESTRUCTURA

- De hormigón armado con losas planas.



## PLANTA BAJA

- Garaje con acceso desde nivel planta calle a través de puerta automática.
- Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor con parada en todas las plantas.
- Instalación contra incendios y ventilación cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE)



## CUBIERTAS

- Planta ático y casetones : Plana tipo invertida convenientemente asilada e impermeabilizada según CTE.
- La cubierta sobre garaje de sótano (patios) tipo transitable sin aislamiento con impermeabilización bicapa adherida.





## FACHADAS

- Fachadas exteriores y patios: fábrica de ladrillo cara vista en diferentes tonalidades en combinación de colores según alzados, cámara de aire con aislamiento de fibra de vidrio y trasdosado autoportante de yeso laminado PYL, con segundo aislamiento de fibra de vidrio entre la perfilería.
- Puntualmente de ladrillo tosco revestido de mortero monocapa.
- Tratamiento selectivo de fachadas, de manera que según la orientación se combinarán y acentuarán en un sentido u otro las propiedades de captación solar, protección solar y aislamiento según criterios de sostenibilidad y ahorro energético.



## COMPARTIMENTACIONES

- Tabiquería interior a base de tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con los espesores y el aislamiento necesarios, según zonas y CTE.
- Separación entre viviendas a través de fábrica de tabicón de ladrillo hueco doble, guarnecido con yeso en ambas caras y con aislamiento acústico según CTE en el trasdosado auto-portante de paneles de yeso laminado PYL por ambas caras.
- Separaciones de vivienda con caja de escaleras y distribuidores de ladrillo tosco o similar trasdosado de placas de yeso laminar PYL (tipo Pladur) con aislamiento, reforzado en hueco de ascensor.
- Instalaciones de tabicón hueco doble 7cm revestido de yeso a dos caras salvo los cuartos húmedos que irán enfoscados de cemento o alicatados según Normativa.



## AISLAMIENTO TÉRMICO- CALIFICACIÓN ENERGÉTICA AB

- En fachadas exteriores, patios y medianerías exteriores, cámara de aire, con fibra de vidrio o lana de roca y aislamiento en el interior del trasdosado de tabiques auto-portantes de yeso laminado conforme al CTE.
- En cubierta plana tipo invertida mediante planchas de poliestireno extruido conforme CTE y demanda energética.
- El acristalamiento de las viviendas es doble de tipo Climalit bajo emisivo en las zonas necesarias para el cumplimiento del CTE.





## CARPINTERÍA EXTERIOR

- PVC bicolor con persiana enrollable de lamas de aluminio en dormitorios y salón incorporando sistema de microventilación y de muy baja transmitancia térmica.
- Acristalamiento en ventanas de viviendas con doble vidrio con cámara de aire, petos de ventanas con vidrio laminar y en puerta de paso balconeras con doble vidrio laminar. Según CTE.



## CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda blindada con cilindro antibumping.
- Puertas interiores lisas madera, macizas acabado lacado en blanco de 35 mm de grosor.
- Frentes de armarios acabados exteriormente en madera lisa o melamina blanco e interiormente en melamina texturizada incluyendo maletero y barra de colgar.



## PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

### Viviendas:

Pavimentos de gres de primera calidad en baños.

Pavimento cerámico antideslizante en exteriores y terrazas.

Pavimento laminar flotante de madera AC4 con rodapié a juego con la carpintería.

Revestimientos con gres en baños de suelo a techo.

Revestimiento en paramentos verticales de pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado.

Techos de pintura plástica lisa sobre yeso, PYL o escayola donde sea necesario por distribución. En cuarto húmedos pintura al temple liso sobre PYL o escayola.



### Zonas comunes:

Rellanos y escaleras: terrazo o gres porcelánico. Paramentos verticales en pintura plástica reforzada o pétreo según zonas. Techos pintura plástica.

Portales en planta baja; puntualmente piedra natural y gres porcelánico, y pintura pétreo o reforzada en paramentos verticales y pintura plástica lisa en paramentos horizontales.

C. Instalaciones: solado de gres con rodapié del mismo material y revestimientos enfoscados, guarnecidos de yeso o alicatados de gres según normativa y pintados al temple liso o gota fina.



### PINTURAS

- Viviendas: en paramentos verticales pintura plástica lisa. En paramentos horizontales pintura plástica lisa salvo cuartos húmedos pintados al temple liso sobre escayola o yeso laminar.
- Zonas comunes: pintura plástica o pétreo en paramentos verticales, lisa en paramentos horizontales.
- Cuartos de instalaciones: Pintura al temple liso o gota fina.



### APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- De loza vitrificada. Los inodoros dispondrán de cámara de doble descarga.
- Duchas según tamaño, de resina o acrílicas. Bañera en chapa de acero esmaltada.
- Griferías monomando cromada incorporando perlizadores.



### INSTALACIONES

- De fontanería, electricidad, calefacción y prevención de incendios, según normativa vigente.

#### Fontanería:

- Toma de agua fría, caliente y de desagüe independiente para lavadora y lavavajillas.
- Terrazas y patios de más de 10m<sup>2</sup> contarán con una toma de agua.

#### Calefacción y A.C.S.:

- Climatización (Calefacción y Refrigeración) mediante sistema individual de aerotermia aire-aire.
- Sistema de ACS por aerotermia.
- Regulación de temperatura mediante termostato individual en salones.

**Ventilación de viviendas:** extracción mecánica individual conforme CTE-DB-HS.



### Energía Eléctrica y Telecomunicaciones:

- Grado de electrificación elevado.
- Detectores de presencia para iluminación en vestíbulo común de acceso a las viviendas y portal.
- Portero electrónico con teléfono mural en cada vivienda uno por planta en viviendas dúplex.
- Antena colectiva TV/FM y antena parabólica.
- Toma TV y teléfono/datos en salón-cocina y dormitorios según normativa vigente.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en garaje según normativa vigente.
- Punto de luz en todas las terrazas, en aquellas de más de 10m2 toma de corriente estanca.

### Cocina Amueblada:

- Cocina equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad. Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando, vitrocerámica, campana extractora integrada y horno.

### Ascensores:

- Con puertas automáticas y paradas en todas las plantas de acceso a viviendas.



### CONTROL DE CALIDAD

- Tanto el proyecto, como la ejecución de la obra estarán permanentemente controlados por una oficina de control técnico independiente, (OCT), así como por una empresa de control de materiales, para garantizar la buena ejecución de la obra.
- Seguro Decenal.





Calle San Aquilino N° 9 Local, 28029, Madrid, [comercial@ingescasa.es](mailto:comercial@ingescasa.es) / [www.ingescasa.es](http://www.ingescasa.es)