

MEMORIA DE CALIDADES

Residencial ESDOMUS FUENLABRADA

Calle Pinto 18, 20 y 22 Fuenlabrada (Madrid),



CIMENTACIÓN

- De hormigón armado según normativa 2021 y CTE, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.



ESTRUCTURA

- De hormigón armado con vigas generalmente planas. Forjados unidireccionales con vigueta hormigonada in situ y bovedilla de hormigón. Puntualmente losas de hormigón armado.



PLANTA SÓTANO

- Muros de hormigón armado o pantalla de pilotes revestida según informe geotécnico.
- Acabado superficial a base de hormigón pulido con tratamiento superficial. Rampa de acceso con hormigón "in situ" regleteado o impreso o mediante adoquín. Rampa interior de hormigón cepillado.
- Garaje con acceso desde el exterior a través de puerta automática.
- Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor con parada en todas las plantas. Comunicación directa con garaje. Aseo.
- Instalación contra incendios y ventilación cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE)



CUBIERTAS

- Inclinada con estructura ligera, paneles tipo sandwich con aislamiento incorporado en perímetro y losa de hormigón plana con tabiques palomeros en zona central. Acabado en teja de hormigón color oscuro.
- Puntualmente plana en casetones y zonas de instalaciones, aislada e impermeabilizada según CTE, acabado en grava con pasillos de losa tipo Filttrón.
- La cubierta sobre garaje de sótano (patios) tipo transitable sin aislamiento con impermeabilización bicapa.





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.
- Medianerías: 1/2 pie de ladrillo tosco o similar, cámara de aire con aislamiento en exteriores y trasdosado autoportante de yeso laminado PYL, con segundo aislamiento de fibra de vidrio entre la perfilería.
- 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 1/2 pie de ladrillo perforado o similar trasdosado de placas de yeso laminar PYL (tipo Pladur) con aislamiento, reforzado en hueco de ascensor.
- Instalaciones de sótano y planta baja 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

- 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. En cubierta inclinada paneles tipo sandwich con núcleo de poliestireno extruido.
- El acristalamiento de las viviendas es doble de tipo Climait bajo emisivo en las zonas necesarias para el cumplimiento del CTE.





CARPINTERÍA EXTERIOR

- Aluminio lacado en color oscuro similar al antracita conforme a tabla RAL estandarizada, tipo monoblock con rotura de puente térmico o PVC bicolor (antracita/blanco) 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.
- Falsos miradores formador por ventanas frontales a haces exteriores con hojas abatibles en la parte superior y peto de fábrica de ladrillo.
- Zonas comunes con patios vidrio moldeado en parte inferior y carpintería de aluminio o PVC corredera en parte superior. Ambas independientes. Rejas en planta baja de fachadas exteriores.



CARPINTERÍA INTERIOR

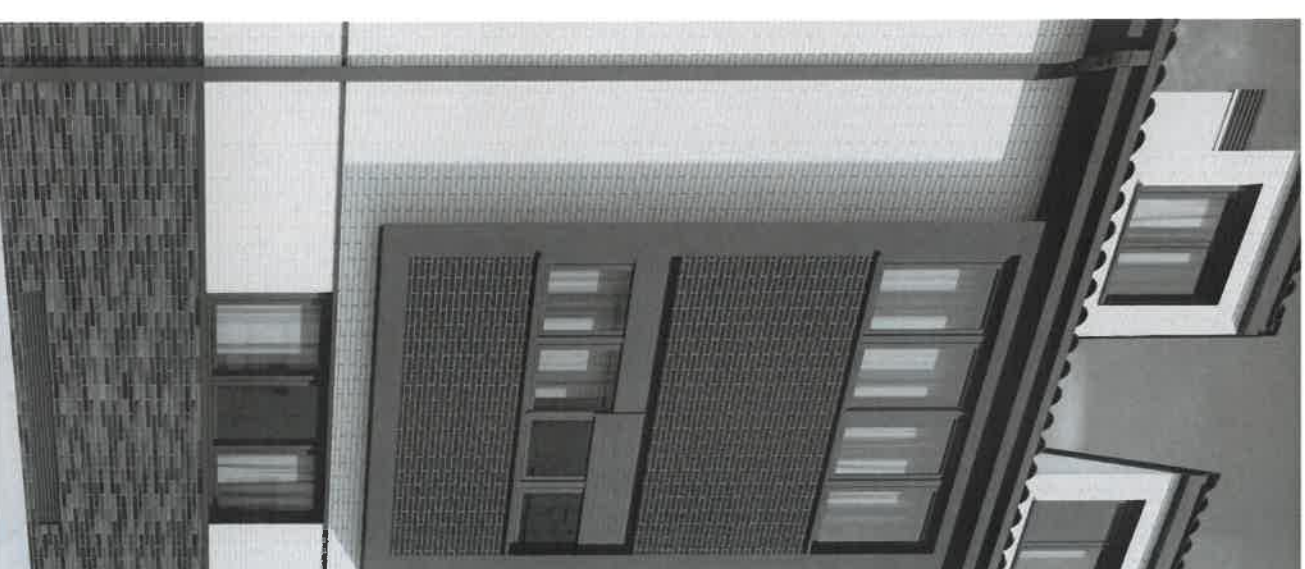
- Puerta de entrada a vivienda blindada.
- Puertas interiores lisas madera, macizas acabado lacado en blanco de 35 mm de grosor.
- Frentes de armarios acabados exteriormente en madera lisa o melamina e interiormente en melamina texturizada incluyendo maletero y barra de colgar.



PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Viviendas:

- Pavimentos de gres de primera calidad en toda la vivienda.
- Pavimento cerámico antideslizante en exteriores y terrazas.
- 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, PVL o escayola donde sea necesario por distribución. En cuarto húmedos pintura al temple liso sobre PVL o escayola.



Zonas comunes:

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

Portales en planta baja: puntualmente zócalo de ladrillo de cara vista 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 alcatados de gres según normativa y pintados al temple liso o gota fina.

Acceso garaje: pavimento de hormigón regleteado o impreso "in situ", o adoquín de hormigón. Paramentos verticales enfoscados y pintados.

PINTURAS



- Viviendas: en paramentos verticales pintura plástica lisa color suave. En paramentos horizontales pintura plástica lisa salvo cuartos húmedos pintados al temple liso sobre escayola o yeso laminar.
- Zonas comunes: pintura plástica o plástica reforzada 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.
- Griferías monomando cromada incorporando perlizadores.



INSTALACIONES

- De fontanería, electricidad, calefacción y prevención de incendios, según normativa vigente y con espacios registrables por planta centralizado para las redes verticales de suministro.

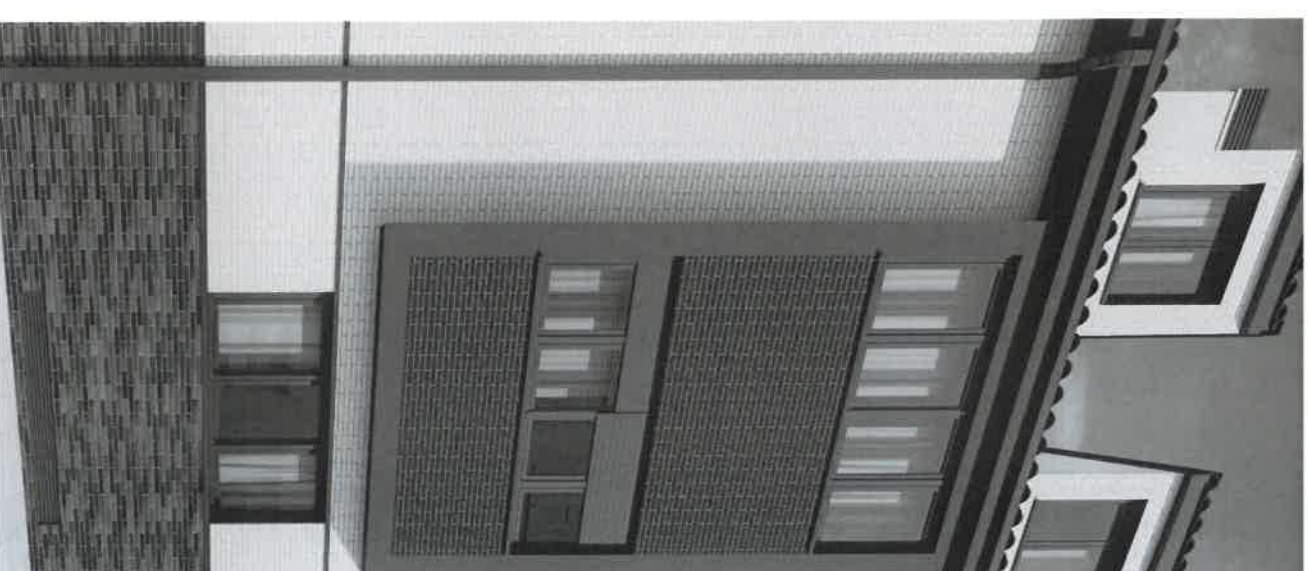
Fontanería:

- Toma de agua fría, caliente y de desagüe independiente para lavadora y lavavajillas.

Calefacción y A.C.S.:

- Climatización (Calefacción y Refrigeración) mediante suelo radiante/refrescante y agua caliente mediante sistema Centralizado de Aerotermia con contadores individuales.
- Regulación de temperatura mediante termostato individual en dormitorios y salones.

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



Energía Eléctrica y Telecomunicaciones:

- Portero electrónico con teléfono mural en cada vivienda.
- Antena colectiva TV/FM.
- Toma TV y teléfono/datos en salón-cocina y dormitorios según normativa vigente.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en garaje según normativa vigente

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 (baja, primera y segunda) y en sótano (garaje).



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.

