

# Memoria de calidades Balcón de Miramadrid

## 43 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

### ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN:

Estructura general de la vivienda de hormigón armado. Forjado unidireccional sobre pórticos de vigas y pilares de hormigón in situ, según cálculo de estructura. Escaleras-Losas de hormigón in situ o prefabricadas, según cálculo de estructura.

Cimentación profunda mediante pilotes in situ y zapatas sobre pozos. Muros de contención donde sea estrictamente necesario por topografía de las parcelas y de las calles perimetrales, mediante muro prefabricado de hormigón acabado liso, según cálculo.

Solera de hormigón HA-25 N/mm<sup>2</sup>, y mallazo, sobre encachado de piedra caliza 40/80. Acabado pulido como terminación en solera de garaje.

### FACHADAS:

Fachada de ladrillo cara vista hidrófugo y de baja absorción. Aislamiento térmico en cámaras de aire mediante espuma de poliuretano proyectado/ Lana de roca en su caso.

### CUBIERTA:

Cubierta inclinada con acabado en teja de hormigón. Cubierta plana transitable en las terrazas.

Acabado Cubierta inclinada: Teja de hormigón.

Acabado Cubierta transitable: La cubierta plana transitable de planta primera y bajo-cubierta en baldosa de gres antideslizante.

### TABIQUERÍA:

MEDIANERAS CON VIVIENDA: Tabiquería de fábrica + placa cartón-yeso.

INTERIORES DE VIVIENDA: Placa cartón-yeso.

ZONAS HÚMEDAS: Placa cartón-yeso hidrófuga.

### CARPINTERÍA EXTERIOR:

Carpintería exterior en ventanas y puertas balconeras en aluminio lacado con rotura de puente térmico y ventilación incluida cumpliendo con Código Técnico de la Edificación. Se colocarán en baños vidrios traslúcidos.

Persianas enrollables de aluminio lacado e inyectado de material aislante térmico en todas las carpinterías de aluminio, salvo en los baños que no llevarán persianas.

### ACABADOS INTERIORES:

PAVIMENTOS: Planta baja vivienda, baños y cocinas: Material cerámico 1ª calidad Saloni. Planta primera y bajo cubierta: Tarima multicapa flotante de la marca L'Antic Colonial de Porcelanosa. Rodapié 12 cm acabado como carpintería. Pavimento garaje hormigón pulido con zócalo cerámico (1 m de altura). Escaleras soladas en piedra natural.

ALICATADOS Y CHAPADOS: Alicatado gran formato en baños y cocina gres de primera calidad, Saloni.

CARPINTERÍA DE MADERA: Puerta de acceso a vivienda acorazada lacada en blanco en su cara interior. Carpintería interior en huecos de puertas de paso con hojas lisas macizas lacadas en blanco con entrecalle; la puerta de acceso al salón llevará vidrio traslúcido. Puerta interior chapada en madera lacada en blanco de acceso al garaje. Armarios modulares empotrados, con puertas abatibles o correderas en función de los planos comerciales, macizas lacadas en blanco con entrecalle. Interior del armario en madera de aglomerado revestido de melamina con formación de maletero y barra de colgar. Herrajes de diseño de color inoxidable en puertas y armarios. En planta baja ropero vestido y barra de colgar (salvo viviendas de esquina).

CERRAJERÍA INTERIOR: Cerrajería interior en barandillas, con perfiles de tubo de acero laminado en frío, y con acabado lacado al horno.

REVESTIMIENTOS: Ladrillo en fachada de salida a terraza de bajo cubierta. Chapado en entrada de planta baja con granito cinza pinhel, según planos de proyecto.

**FALSOS TECHOS:** Falso techo placas cartón yeso en cocina, baños, bajo cubierta, pasillos y zonas de paso de instalaciones. Registrables en baños donde se prevea la colocación de las máquinas de aire acondicionado por parte del cliente.

**PINTURAS:** Pintura plástica acabado liso en color en paredes y blanca en techos de toda la vivienda incluida la bajo cubierta.

### INSTALACIÓN DE VIVIENDAS:

**SANEAMIENTO:** Instalación de saneamiento con bajantes insonorizadas y desagües en tubería de PVC, arquetas, y registro según normativa con red separativa. Sumideros necesarios según CTE en terrazas.

**GAS:** Instalación individual de gas natural tipo en vivienda para servicio de caldera según normativa de la compañía suministradora. Conexión de red de gas urbana con caldera.

**CALEFACCIÓN:** Instalación individual de calefacción en vivienda, con caldera de condensación mural mixta de gas natural con control mediante termostato digital de gran precisión instalado en salón, para producción de calefacción y agua caliente sanitaria individualizada. Radiadores de aluminio con válvulas termostáticas en todas las estancias.

**REFRIGERACIÓN:** Preinstalación de aire acondicionado en toda la vivienda.

**FONTANERÍA:** Instalación de fontanería individualizada con tubería de polietileno, desde cuadro de contadores de la compañía suministradora, conforme a la normativa actual y las normas particulares de la compañía suministradora. Aparatos sanitarios en color blanco de porcelana vitrificada. Mueble de baño principal con encimera.

**ELECTRICIDAD:** Instalación eléctrica con canalización bajo tubo según REBT, Normas Básicas y Normas de la compañía suministradora. Aplique exterior estanco en fachada delantera y terrazas.

**ESPECIALES:** El control de acceso se realizará mediante terminal de video-portero electrónico conectado entre la puerta de acceso principal de la parcela y la vivienda. Ventilación mecánica de vivienda para cumplimiento del DB HS3 "Salubridad" CTE.

**TELECOMUNICACIONES:** Instalación de telefonía según Normas Básicas y normas de la compañía telefónica. Instalación de Antena exterior para servicios de radio FM y de TV para canales digitales terrestres. Instalación para televisión por cable y líneas RDSI con tomas en salón, dormitorio principal y el resto de la totalidad de las estancias, incluida bajo cubierta. Teléfono y TV con tomas en salón, dormitorio principal y la totalidad de las estancias incluida bajo cubierta salvo baños y aseos. Todas las estancias de la vivienda estarán dotadas de sistema para uso en red de telecomunicaciones.

**PANELES SOLARES:** Instalación solar para vivienda de 3 dormitorios con 3 alturas, con captador solar plano y depósito acumulador, según requisitos del CTE.

### COCINAS:

Cocinas equipadas con mobiliario de laminado de baja presión según planos. Encimeras de Silestone o similar. Equipamiento: Vitrocerámica eléctrica, horno y campana decorativa en acero inoxidable.

### GARAJES:

Señalización y extinción según normativa. Toma de agua y desagüe en garaje para posible instalación de lavadora y secadora. Toma de energía eléctrica en garaje para posible instalación de lavadora / secadora.

### VARIOS ESPECIALES:

**VIVIENDAS:** Aseo de planta baja en viviendas centrales: encimera tipo Silestone o Compac.

**TERRAZAS:** Punto de agua, toma eléctrica y TV en terrazas.

**CERRAJERÍA:** Puertas de acceso a garaje seccional con paneles acanalados de chapa. Preinstalación para su automatización. El cerramiento en frentes de parcela colindantes con zonas públicas, se realizará con cerrajería metálica decorativa; cerramiento perimetral en zonas colindantes con otras parcelas, en malla galvanizada de simple torsión hasta una altura máxima de 2.00m.

**JARDINERÍA:** Punto de agua para riego en jardín, toma eléctrica y TV.

**PAVIMENTOS:** Pavimento de acceso a viviendas solado con baldosa de piedra artificial.

Por razones técnicas o de mercado la Propiedad podrá variar los materiales y componentes de esta memoria de calidades pudiendo sustituirlos por otros, de igual calidad o superior. Ref:09/2013

CALIFICACIÓN  
ENERGÉTICA: **C**