

MEMORIA DE CALIDADES

El Viso
URBANIZACIÓN

86 VIVIENDAS ADOSADAS
PARCELA RU 2.8 EN VILLALBILLA (MADRID)



ESTRUCTURA, FACHADA Y CUBIERTA

Estructura general de la vivienda con forjados de hormigón armado.

Fachada de ladrillo cara vista combinada con enfoscado y pintado según proyecto. Aislamiento térmico en cámaras de aire mediante espuma de poliuretano proyectado y/o lana de roca, cámara de aire y tabique interior en las fachadas que delimitan con exterior proporcionando así un gran confort térmico y acústico con el consiguiente ahorro energético.

Cubierta plana no transitable, con acabado en grava en viviendas sin bajocubierta.

Cubierta de teja de color gris oscuro en viviendas con cubierta inclinada.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior en ventanas y puertas balconeras en aluminio con rotura de puente térmico y ventilación incluida cumpliendo con Código Técnico de la Edificación. Ventanas abatibles y puertas balconeras practicables según proyecto.

Persianas enrollables con cajón de PVC y lamas de aluminio lacado e inyectado de material aislante térmico, en huecos de salón, dormitorios y cocina.

Vierteaguas y albardillas de aluminio lacado o chapa lacada.

Acristalamiento aislante mediante sistemas de vidrio con cámaras de aire estancas.

Colocación de vidrios de seguridad en las zonas inferiores según normativa.

El diseño de nuestras fachadas en su conjunto permite alcanzar unos valores de aislamiento acústico y térmicos excelentes.

Puerta de entrada a la vivienda acorazada de la marca DIERRE o similar, con cerradura de seguridad y acabado interior a juego con el resto de la carpintería interior. Herrajes en color inox.



CARPINTERÍA INTERIOR

Opción A: Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas con tablero de DM lacado blanco liso.

(Cercos y molduras a juego. Herrajes de diseño color inox y condena interior en baños)

Opción B: Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas con tablero de DM lacado blanco con entrecalle.

(Cercos y molduras a juego. Herrajes de diseño color inox y condena interior en baños)

Opción C: Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas con tablero de DM acabado en color madera tono claro.

(Cercos y molduras a juego. Herrajes de diseño color inox y condena interior en baños)

Opción D: Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas con tablero de DM acabado en color madera tono oscuro.

(Cercos y molduras a juego. Herrajes de diseño color inox y condena interior en baños)

ARMARIOS EMPOTRADOS

Armarios modulares, con puertas abatibles, en función de la tipología de los huecos indicados en planos comerciales, con hojas macizas con el mismo acabado que la opción elegida para la carpintería interior.

Interior del armario en madera de aglomerado revestido de melamina acabado en color textil, color wengué y color gris claro. Formación de maletero y barra de colgar.

Cercos y molduras en madera rechapada.

Herrajes de diseño color inox.



TABIQUERÍA INTERIOR

Divisiones interiores ejecutadas mediante sistemas constructivos de primera tecnología: tabiques de yeso armado con fibra de vidrio, o bien tabique de alma metálica y placas de yeso laminadas, consiguiendo mediante este sistema un mayor grado de planeidad en los acabados favoreciendo la terminación con pinturas lisas a la vez que se proporcionan unos valores de aislamiento acústico y térmico muy elevados.

PINTURA Y FALSOS TECHOS

Paramentos verticales en salón, dormitorios y pasillo pintados con plástico acabado liso en color a elegir (RAL 1013, RAL 9002, RAL 9016 y NCS S1002-B) y plástico liso blanco en techos.

Falso techo de placas de yeso laminado pintado en plástico liso blanco en cocina, baños y determinadas zonas de paso.



INSTALACION DE FONTANERIA, GAS y CALEFACCION

Instalación de fontanería individualizada desde cuadro de contadores de la compañía suministradora, según las Normas Básicas de Ministerio de Fomento y la compañía suministradora, distribución interior de vivienda mediante sistema de colectores.

Bajantes insonorizadas según proyecto y desagües en tubería de polipropileno o PVC de primera calidad en zonas vivideras.

Instalación de tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas en cocina.

La producción de calefacción y agua caliente sanitaria se obtienen mediante caldera mural de condensación de gas natural, con control mediante termostato digital instalado en el salón. Radiadores de aluminio.

Instalación de grifo en jardín posterior.

Las viviendas cuentan también con una instalación solar térmica o bien una instalación de Aerotermia de ACS, como complemento a la instalación de agua caliente sanitaria, para proporcionar un mayor confort y un gran ahorro energético.



SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos sanitarios de porcelana sanitaria esmaltada en color blanco de primera marca.

Lavabos con semipedestal y/o mueble de baño con cajón de cierre progresivo y extracción total, según planos comerciales. Acabado del mueble a elegir por el cliente entre 4 opciones diferentes.

Bañera y platos de ducha acrílicos.

Grifería cromada monomando de primera calidad.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica con canalización bajo tubo según REBT y Normas de la compañía suministradora.

Mecanismos, automatismos de mando y protección de primera marca.

Viviendas con cuadro de electrificación elevado.

El control de acceso se realizará mediante terminal de portero automático entre la puerta de acceso principal y la vivienda.

Instalación de telecomunicaciones según normativa vigente. Registro de telecomunicaciones preparado para que desde el mismo sea posible dotar a la vivienda con las novedades tecnológicas más actuales (TV por cable CATV, Telecomunicaciones de Banda Ancha TBA, Smart TV, fibra óptica, Telefonía sobre IP (VoIP), acceso a internet,...) sin necesidad de hacer ningún tipo de obra adicional, mediante la simple instalación por el operador que presta el servicio.

Todas las estancias vivideras disponen de:

Tomas RJ45 que permiten tanto la transmisión de datos (Red de área local, acceso a internet) como de voz mediante IP (telefonía) o la instalación de un Smart TV.

Toma de antena (RTV) para la instalación de televisión. El salón y el dormitorio principal cuentan además con salida de Telecomunicaciones de banda ancha (TBA) para cable coaxial que permitirá el acceso a la televisión por cable o CATV (Cable Antenna Television), si el Operador presta este servicio.

Instalación de antena exterior para servicios de radio FM y de TV para canales digitales terrestres.

Además de CATV, dicho cable coaxial también puede proporcionar servicios de telefonía y acceso a Internet, es decir, triple play.

Toma de TV y doble enchufe en jardín posterior.



AIRE ACONDICIONADO

Preinstalación para la futura instalación por parte del cliente de las máquinas de aire acondicionado, mediante conductos en planta baja y primera.

La preinstalación consta de previsión de electrificación elevada en la vivienda, que permite contratar la energía necesaria, línea de alimentación eléctrica desde el cuadro de la vivienda a la ubicación de la unidad exterior, el baño donde se aloje la unidad interior tendrá instalado un registro en falso techo y existirá una previsión de desagüe, línea frigorífica e interconexión eléctrica entre unidad interior y exterior, red de conductos de fibra de vidrio tipo Climaver o similar para la impulsión de aire, rejillas de impulsión, regulación manual y rejillas de retorno de lamas a 45º, así como previsión de canalización y cable para termostato.

Se prevé para futura climatización de salón, dormitorios y despacho o salón familiar si procede.

SOLADOS Y ALICATADOS

Planta baja y planta primera soladas con pavimento laminado AC4 con cuatro opciones a elegir por el cliente.

Rodapié de madera aglomerada de 10 cm revestido en color blanco.

Cocina y baños con solado de baldosa de gres y alicatado cerámico de primera calidad.

En baños, el cliente podrá elegir entre varias opciones de alicatados.

Instalación de sistemas de aislamiento acústico frente a ruido de impacto, para mejora del confort acústico de la vivienda.

Escalera interior solada en piedra natural.



CERRAMIENTOS PERIMETRALES

Vallado del perímetro del conjunto para garantizar su uso privado.

Accesos comunitarios directos desde el exterior de la promoción mediante puertas con cerradura.

Viviendas 58 a 86, acceso mediante cancela exterior de vehículos con apertura manual con preinstalación para automatización por el cliente.

Puertas abatibles automatizadas mediante mando y llave en acceso a viario privado de viviendas 1 a 57.

PAVIMENTOS EXTERIORES

Pavimento de acceso a viviendas y garaje en hormigón impreso.

Aparcamiento exterior de vivienda con pérgola decorativa y solado en hormigón impreso.



GARAJE CERRADO EN VIVIENDAS

1, 29, 30, 57, 58, 67, 68, 76, 77 Y 86.

Puerta de garaje seccional con apertura manual con preinstalación para futura automatización por el cliente.

Pavimento de garaje en hormigón pulido.

ZONAS COMUNES

Urbanización privada con zonas verdes con tratamiento paisajístico, dotadas con riego automático programable por goteo y drenaje.

Paseos peatonales en hormigón poroso o impreso según proyecto, y viario privado para tránsito de vehículos con acabado en hormigón pulido.

Área de picnic.

Zona de recreo con juegos infantiles.



PISCINA COMUNITARIA

Piscina de adultos y piscina infantil con cloración salina.

Instalaciones de depuración.

Zona de solárium.

Aseos y botiquín.



OPCIONES DE BAJOCUBIERTA

1.- OPCIÓN CÁMARA:

Cubierta con estructura aligerada acabada en chapa, con acceso desde la planta primera con escalera escamoteable.

Instalación en punta de electricidad, fontanería y desagües.

Iluminación y ventilación natural mediante carpintería de aluminio con rotura de puente térmico sin persiana.

Paredes, suelos y techos sin acabados.

2.- OPCIÓN TRASTERO:

Cubierta con estructura aligerada acabada en chapa, con acceso desde la planta primera con escalera escamoteable.

Instalación en punta de fontanería y desagües. Dotación eléctrica según REBT.

Iluminación y ventilación natural mediante carpintería de aluminio con rotura de puente térmico sin persiana.

Trasdosado de cámaras y falso techo con placas de cartón yeso.

Pavimento laminado AC4 a juego con el resto de la vivienda.

Pintura en paredes y techo a juego con el resto de la vivienda.

3.- OPCIÓN BUHARDILLA DIÁFANA:

Cubierta con estructura de hormigón armado acabado en chapa. Acceso mediante escalera acabada con piedra natural y barandilla de cerrajería según proyecto.

Iluminación y ventilación natural mediante carpintería de aluminio con rotura de puente térmico con persiana.

Trasdosado de cámara con aislamiento y falso techo con placas de cartón yeso.

Pavimento laminado AC4 a juego con el resto de la vivienda.

Instalación de electricidad, telecomunicaciones y calefacción.

Instalación en punta de fontanería y desagües.

Pintura en paredes y techo a juego con el resto de la vivienda.

SOSTENIBILIDAD

En hi! Real Estate nos preocupamos por la sostenibilidad y diseñamos su vivienda adaptando las soluciones constructivas más innovadoras y los productos más avanzados para proporcionar un alto grado de sostenibilidad en la edificación y en el mantenimiento cotidiano.

Para favorecer la sostenibilidad y el ahorro energético su vivienda incorpora:

- Materiales de aislamiento térmico de alta calidad y prestaciones consiguiendo un gran aislamiento térmico.
- Vidrios aislantes con cámara de aire estanca.
- Perfilería de aluminio con rotura de puente térmico para evitar transmisiones térmicas elevadas.
- Instalación solar térmica para reducir el consumo en la producción de agua caliente sanitaria.
- Instalación de aireadores en grifería y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro de consumo de agua.
- Instalación de tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas.
- Termostato DIGITAL para mayor precisión de la temperatura ambiente, con el consiguiente ahorro energético.



SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

En cumplimiento con la normativa vigente se contrata con una compañía de seguros de primera línea una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y la solidez del edificio, así como a un Organismo de Control Técnico que supervisará el proyecto y la obra en todas sus fases.

OBSERVACIONES: La presente Memoria de Calidades podrá sufrir variaciones por motivos técnicos, de Imposición oficial o exigencias del mercado; así como por aquellos que a criterio de la Dirección Facultativa sean necesarios. Las posibles variaciones serán sin menoscabo de lo calidad final.

La organización de los garajes, por lo que a accesos y distribución de plazas se refiere, será propuesto por la promotora en función de sus necesidades comerciales.

Promueve: VELAZQUEZ CAPITAL INVESTMENTS S.L., S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid. Tomo 35.933, Folio 151, Hoja M-645628. C.I.F.: B-87806949. Domicilio social: Avda. Tenerife, 3, Puerta A, Edificio 1 de San Sebastián de los Reyes (Madrid). Comercializa: HIGH INNOVATION REAL ESTATE, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara. Tomo 563, Sección 8ª, Folio 86, Hoja GU-8571, Inscripción 1ª. C.I.F.: B-19287812. Domicilio social: Plaza de Europa, 3. 19002 Guadalajara.

Construye: HIGH INNOVATION OBRAS Y SERVICIOS, S.L. Inscrita en el Registro Mercantil de Guadalajara. Tomo 563, Sección 8ª, Folio 110, Hoja GU-8574, Inscripción 1ª. C.I.F.: B-19287853. Domicilio social en Plaza de Europa, 3. 19002 Guadalajara.

