

# CONJUNTO DE 61 VIVIENDAS VPPL CON GARAJES Y TRASTEROS EN PARCELA SP-01 DE LA MANZANA PRP1 (SECTOR PP7) EN MÓSTOLES 28935 (MADRID)

## Memoria de Calidades



### Estructura

Estructura convencional de pilares de hormigón armado, y vigas planas, con forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla. El forjado de techo de sótano será bidireccional para soportar mayores cargas, incluyendo el peso de las tierras del jardín.

Los muros de planta sótano, que actúan en sus bordes como contenedores de tierra, se ejecutarán con pantalla de pilotes, con cámara bufa que sirve de trasdós y cerramiento visto hacia el garaje. Cimentación directa por zapatas tradicionales de hormigón armado.

Se cumplirá la Normativa específica del Código Técnico de la Edificación, y la EHE-08 Estructuras de Hormigón.



### Fachadas y distribuciones interiores

Las fachadas combinan zonas de ladrillo cara vista color suave, ladrillo perforado revestido con mortero monocapa (opcionalmente panel prefabricado de hormigón), y zonas con panel de chapa del mismo RAL de la carpintería. Se ejecutarán de exterior a interior, en fábrica de 1/2 pie de ladrillo, aislamiento térmico, cámara de aire y trasdosado de tabique cerámico enlucido para pintar (opcionalmente paneles de placa tipo panel System, o yeso laminado tipo pladur o similar).

Todas las particiones interiores se ejecutarán con tabique cerámico enlucido para pintar (opcionalmente paneles de placa de yeso tipo panel System, o yeso laminado tipo pladur o similar). La separación entre viviendas, y entre viviendas y servicios comunes, se ejecutará con doble capa del sistema a utilizar y aislamiento intermedio entre capas, garantizándose así el cumplimiento de las condiciones acústicas en los edificios según el CTE.



### Cubiertas

La cubierta plana se ejecutará con un mortero de formación de pendientes, una imprimación oxiasfáltica, doble lámina asfáltica, poliestireno extrusionado, capa de mortero de protección y un solado final en gres para exteriores con junta marcada. En caso de cubierta no transitable el acabado será de geotextil sobre el aislamiento y capa de canto rodado de 5 cm de espesor.

En la zona ajardinada (techo de garaje), se utilizará además un tratamiento anti raíces con una pendiente > 1,5 % con sumideros y canaletas para conseguir un rápido desagüe y evitar encharcamientos.



### Carpintería exterior

La carpintería exterior será abatible de aluminio lacado en RAL a definir por DF, con rotura de puente térmico y apertura practicable, utilizando doble acristalamiento del tipo Climalit o similar en ventanas y serán de seguridad, según normativa, en ventanales y balconeras con acceso a patios y

#### NOTA.

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo en consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.

terrazas, con persianas incorporadas del tipo “mono-block”. (Serán persianas de aluminio térmico con poliuretano inyectado en su interior, y del mismo RAL que la carpintería).

La puerta de acceso a los portales será de acero y chapa pintada, con grandes paños de vidrio stadip y zonas de vinilo opal que marque referencias evitando accidentes.



## Carpintería interior

Toda la carpintería interior (puertas, y frentes de armario) serán macizas de DM lacadas en blanco, con rehundidos en “pico de gorrión” o similar, de disposición horizontal para conseguir un efecto de modernidad y sencillez. Son puertas del tipo MINGUELA MML-4, u otras de similares características (4 líneas horizontales separadas de forma equidistante). Los herrajes serán cromados en tono mate, con condena en baños. La puerta del salón incorpora plafón vidriado liso.

Los armarios serán modulares tipo monoblock de hojas lacadas a juego con las puertas de paso, forrados interiormente en tablero melamínico en haya vaporizado o blanco, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, lacada en color blanco al interior, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad del tipo FICHET o similar.



## Solados y Alicatados

En general, los suelos de la vivienda serán de tarima flotante en compuesto de resinas estratificadas de base ecológica y alta resistencia en color preferentemente claro (haya, roble o similar), en tabla ancha y rodapié, y contarán con lámina anti impacto.

En baños y cocina se solarán con gres antideslizante en formato grande (preferentemente 40x40 cm o similar). Los portales, rellanos de planta y escaleras, se ejecutarán preferentemente en granito gris claro. (Opcionalmente los ámbitos bajo rasante se podrán ejecutar en piedra artificial micro china)

Las zonas de exterior (porches y terrazas de jardín), combinarán varios tipos de pavimentos, adoquín de cemento coloreado, piedra artificial símil granito, gres para exteriores, hormigón impreso, u otros de coste contenido y fácil mantenimiento. Los suelos de los garajes se ejecutarán en hormigón pulido en color gris, pintándose con banda blanca o amarilla el marcado de plazas de garaje.

Tanto las cocinas como los cuartos de baño irán alicatados hasta el techo en plaqueta de gres de formato rectangular en formato grande. En cocinas será plaqueta en color blanco brillo. A una altura aproximada de 1,20 m, llevará un listelo o cenefa metálica de aluminio que bordea perimetralmente la cocina.

Los porches y terrazas se solarán en gres para exteriores, con junta vista.



## Pinturas, Techos y Revestimientos

La pintura de toda la vivienda será lisa en color muy suave, tanto en techos como en paredes. Los techos de cocinas y cuartos de baño, se pintarán en plástico liso de color blanco.

Todas las zonas comunes, (portales, escaleras, pasillos, etc), se pintarán en blanco o color suave en pintura plástica, tanto en paredes como en techos.

Se colocará falso techo de escayola en cocinas, baños y pasillos distribuidores de viviendas, mientras que el resto de techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior pintura.

### NOTA.

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo en consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



## Electricidad y alumbrado

La instalación eléctrica será entubada y empotrada en tubo artiglás de los diámetros correspondientes, con cableado del tipo PIREPOLL o similar, para un aislamiento de 750 V.

Desde el cuadro general se dispondrán interruptores diferenciales y magneto-térmicos en base a los circuitos en que se seccione la vivienda, estableciendo un nivel medio de contratación de 9,2 KW para cada vivienda, al estar prevista la pre-instalación para aire acondicionado.

Los mecanismos serán del tipo BJC CORAL color Aluminio Mercurio, u otro de similares características. Todas las dependencias de la vivienda (dormitorios, salón y cocina), estarán dotadas de pre instalación de TLCA, punto de toma de telefonía, TV y FM y estará adaptada a la Ley 1/1998 para recepción de señales de comunicación.

Todas las viviendas contarán con instalación de video portero. La instalación incorpora una red equipotencial de puesta a tierra, en previsión de descargas fortuitas, y se ejecutará siguiendo las instrucciones que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las normas específicas de la Compañía Suministradora.



## Fontanería

La red de agua fría y agua caliente sanitaria se desarrollará en tubería de polietileno reticulado de alta densidad, multicapa o similar.

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada de color blanco, modelo ODEON UP COMPACT de JACOB DELAFON o similar, con grifería monomando del tipo ALEO+ de JACOB DELAFON o similar. Los inodoros contarán con mecanismo de doble descarga para ahorro de consumo de agua. Toda la red de desagües, será de PVC, con botes sifónicos del mismo material.



## Calefacción

Calefacción y agua caliente centralizada mediante la colocación de grupos térmicos compuestos por caldera de baja temperatura. El sistema de calefacción se distribuirá desde los cuartos de calderas a todas las viviendas, incluyendo contador individual de kilocalorías para consumo diferenciado.

La red de distribución interior de la vivienda se ejecutará con colector y sistema de reparto bitubular, desarrollándose con tuberías de polietileno reticulado de alta densidad, multicapa o similar. Los radiadores serán de aluminio, y se colocará un termostato ambiente en el salón.

Según establece el Código Técnico de la Edificación, se colocarán en cubierta paneles solares como apoyo en la producción de ACS.

Las viviendas tendrán además pre-instalación completa de aire acondicionado por conductos de fibra de vidrio.



## Urbanización y varios

El conjunto dispone de un espacio ajardinado común, para uso y disfrute de los vecinos, incluyendo espacios para paseos, zonas de estancia, juegos infantiles, áreas ajardinadas y piscina.

Los ascensores serán automáticos, autopropulsados, que no precisan cuarto de maquinaria en cubierta, con dimensión de cabina con capacidad para minusválidos, cumpliendo así la ley de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

### **NOTA.**

**Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo en consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.**