

MEMORIA DE CALIDADES

UT

RESIDENCIAL LAS TERRAZAS DEL SOTO

Promoción de 18 viviendas unifamiliares pareadas

Parcela R-5, Sector "Soto del Henares"

Torrejón de Ardoz, Madrid

MEMORIA CALIDADES

La memoria de calidades que se acompaña podría sufrir ligeras modificaciones o ajustes en la elaboración del Proyecto Ejecución o bien en el transcurso de las obras o por exigencias de cumplimiento normativo o de concesión de Licencias, de la propia Promotora o del Arquitecto autor del proyecto. En cualquier caso, cualquier cambio o modificación de calidad que se produzca será desde los parámetros de calidades similares o mejoradas a las que ahora se recogen.

Cimentación y Estructura

- Cimentación compuesta por zanjas corridas, zapatas aisladas y muros de hormigón.
- Forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla apoyadas sobre pórticos formados por pilares, vigas y zunchos de hormigón armado, con muros perimetrales de hormigón armado en sótano.
- Se tendrá en cuenta el Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE en sus Exigencias básicas de Seguridad Estructural (SE Seguridad Estructural). En sus Documentos básicos DB- SE-AE (Acciones en la edificación), DB-SE-C (Cimientos), DB-SE-A (Acero), DB-SE-F (Fabrica), así como lo dispuesto en la EHE (Instrucción de hormigón estructural), en la EFHE (Instrucción para el proyecto y la ejecución de forjados unidireccionales de hormigón estructural realizados con elementos prefabricados)

Fachadas y Cerramientos Exteriores

- Las fachadas combinan zonas de ladrillo cara vista gresificado color crema, con ladrillo perforado revestido con mortero monocapa en color blanco y paneles de chapa del mismo color que la carpintería de la vivienda. Aislamiento térmico-acústico según CTE.

- Los cerramientos exteriores a calle, combinarán fábrica de ladrillo revestida con mortero monocapa y el forro metálico de lamas que oculta los armarios de acometida de las instalaciones. Se incluye la puerta de acceso peatonal ejecutada en chapa de acero pintada del mismo color que la cerrajería del resto de la vivienda.
- El resto de cerramiento de la parcela será de malla electrosoldada tipo Hércules o similar sobre muro de 0.90cm de fábrica de ladrillo visto.

Albañilería

- La separación entre viviendas se ejecutará con doble tabique de ladrillo hueco doble, con aislamiento intermedio de lana mineral. Aislamiento térmico acústico según CTE.
- Las separaciones en distribuciones interiores de la vivienda se ejecutarán con tabique de ladrillo cerámico gran formato
- Los techos de planta baja y alta que oculten instalaciones, llevarán falso techo de placa de yeso laminado tipo PLADUR o similar, lo que facilitará el encaje de luminarias empotradas así como la instalación de conductos del aire acondicionado.
- Los falsos techos sobre porches y zonas voladas exteriores serán de escayola endurecida.

Aislamientos e impermeabilizaciones

- Aislamiento térmico y acústico en cumplimiento de las condiciones fijadas en el CTE para el ahorro de energía y la protección frente al ruido.
- Suelos flotantes sobre forjados para aislamiento acústico.

Cubierta

- Cubierta plana accesible para alojamiento de instalaciones, entre otros posibles usos, con sistema de cubierta formado por doble lámina impermeabilizante y aislamiento térmico acústico en cumplimiento de las condiciones fijadas en el CTE y con terminación en grava.

Revestimientos y falsos techos

- Los techos de planta baja y alta que oculten instalaciones, llevarán falso techo de placa de yeso laminado tipo PLADUR o similar, lo que facilitará el encaje de luminarias empotradas así como la instalación de conductos del aire acondicionado.
- Los falsos techos sobre porches y zonas voladas exteriores serán de escayola endurecida.
- En planta sótano, se dejarán los techos en yeso, si bien la zona del vestíbulo y distribuidor donde arrancan las escaleras llevará falso techo de características similares al del resto de la vivienda

Solados y alicatados

- Solado de gres extruido esmaltado en planta baja a elegir por la DF.
- Solado de pavimento laminado flotante tipo AC-4 en planta alta, excepto en baños (a elegir entre varias opciones definidas por la DF).
- Solado mediante baldosas de gres en baños a elegir por la DF.
- Alicatado de cocina y baños mediante azulejos cerámicos a elegir por la DF. En la cocina a la altura aproximada de 1.20 mts., llevará un listelo o cenefa metálica de aluminio, que bordea perimetralmente la misma.

Residencial Las Terrazas del Soto, 18 viviendas unifamiliares pareadas

- . Los porches y terrazas se solarán en gres rústico, con junta vista, a elegir, por la DF.
- . El cuarto de instalaciones y el trastero se solará en hormigón pulido.

Carpintería metálica, cerrajería y vidrios

- Carpintería exterior abatible de aluminio lacada en color gris antracita con rotura de puente térmico y microventilación.
- Persianas de aluminio con capialzados de PVC sistema compacto monobloc del mismo color que la carpintería.
- Puerta exterior de acceso a vivienda esmaltada en el mismo color que la carpintería exterior de la vivienda, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad, con 5 puntos de cierre.
- Acristalamiento de viviendas mediante doble vidrio y cámara de aire tipo Climalit o similar, disponiendo de vidrios de seguridad en todas las partes bajas, en cumplimiento de las condiciones fijadas en el CTE, tanto en materia de seguridad como de ahorro energético.

Carpintería de Madera

- Puertas de paso interiores 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.
- La puerta de la cocina incorporará plafón vidriado liso.
- Armarios empotrados, lacados en blanco siempre a juego con las puertas de paso. Se entregarán forrados interiormente en tablero melamínico, incluyendo balda, maletero y barra de colgar.

- Los herrajes serán cromados, con condena en baños y dormitorios .

Pinturas

- Pintura plástica lisa en color suave a elegir por la DF en el interior de la vivienda, a excepción de techos de baños y cocina que irán en color blanco.
- Esmalte sobre carpintería metálica.

Instalación de electricidad

- Instalación según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con grado de electrificación elevado que garantiza al menos 9kw por vivienda.
- Mecanismos eléctricos BJC coral gris sombra o similar.

Insatlación de telecomunicaciones

- Instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.
- Toma de T.V. en salón, cocina y dormitorios.
- Toma de teléfono en salón, cocina y dormitorios, siendo doble en salón y dormitorio principal.
- Toma para servicios de TBA (telecomunicaciones banda ancha) en salón y dormitorio principal.
- Vídeo portero, en la zona de hall de entrada a la vivienda, con pulsador de apertura automática de la puerta de calle.

Instalación calefacción y preinstalación aire acondicionado

- Calefacción mediante caldera mural mixta de gas natural, individual, con circuito estanco de condensación, modelo ISOFAST CONDENS F30 E o similar, regulada con termostato digital situado en salón y elementos de radiación mediante radiadores de aluminio con válvulas termostáticas para la regulación en los dormitorios.
- Preinstalación de aire acondicionado en vivienda mediante conductos.

Instalación de fontanería, acs y aparatos sanitarios

- Producción de agua caliente sanitaria mediante caldera mural mixta de gas natural, individual, con circuito estanco de condensación, con apoyo de instalación de energía solar para reducir el gasto energético según CTE, dotado de acumulador de agua de 150 litros.
- Red de agua fría y caliente mediante conducciones de polietileno reticulado y desagües de PVC.
- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco Gala Smart o similar.
- Bañera de chapa de acero esmaltado en color blanco en baño común de planta primera.
- Plato de ducha en color blanco en dormitorio principal de planta primera.
- Grifería cromada con salidas hidromezcladoras de agua fría y caliente, tipo monomando, con airadores y pulsadores de ahorro consumo en inodoros de la marca Grohe o similar.
- Mueble de baño de dos senos en baño dormitorio principal planta primera y de un seno en baño común de planta primera, a elegir por la DF.
- Tomas de agua en patio trasero jardín planta baja y en cuarto de instalaciones.

Instalación de ventilación

- Sistema de ventilación mecánica en el interior de las viviendas, en cumplimiento con las condiciones fijadas en el CTE para la calidad del aire interior.
- Conductos de extracción y admisión de humos de caldera individual de vivienda.
- Conductos de extracción de humos de campana.

Varios

- Buzón metálico de cartelería instalado en el vallao de la parcela, además de un punto de luz y el número señalizador que le corresponde a cada casa.
- Las tierras del jardín, se dejarán presentadas en horizontal.
- Puerta de acceso de vehículos de cerrajería y automatizadas.
- Zonas comunes exteriores:
 - Piscina.
 - Juegos infantiles privados.
 - Zona privada de esparcimiento.