

MEMORIA DE CALIDADES

PROYECTO BÁSICO 48 VIVIENDAS, TRASTEROS, GARAJE Y URBANIZACIÓN

PARCELA RM-4.3 VALENOSO. BOADILLA DE MONTE

CIMENTACIÓN:

Cimentación superficial mediante zapatas, con pozos de hormigón en masa hasta el firme, según normativa EHE-08 y Código Técnico de la Edificación – Seguridad Estructural. Contención de tierras con muros de hormigón armado, acabado para dejar visto según zonas.

ESTRUCTURA:

Estructura de hormigón armado, a base de pórticos y forjados bidireccionales, según normativa EHE-08 y Código Técnico de la Edificación – Seguridad Estructural.

CUBIERTAS:

Cubiertas inclinadas mediante forjado inclinado de hormigón, impermeabilización, aislamiento térmico y acabado con teja cerámica plana lisa.

Terrazas a base de cubierta plana transitable invertida, con impermeabilización, aislante térmico y solado de gres antideslizante.

ALBAÑILERÍA:

FACHADAS: Ladrillo cara vista en tonos claros, con aislamiento de poliuretano proyectado por el interior y trasdosado con placa de yeso laminado sobre estructura auto portante rellena con manta de lana mineral termo-acústica.

PARTICIONES INTERIORES DE VIVIENDAS. Tabiquería a base de placa de yeso laminado, por cada lado de la perfilería galvanizada auto portante, con relleno interior de lana mineral acústica.

SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS: Fábrica de ladrillo hueco doble de 8 cm, trasdosado por cada lado con placa de yeso laminado sobre estructura auto-portante y relleno interior con lana mineral acústica.

SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES. Fábrica de ladrillo tosco de ½ pie de espesor, trasdosado por el lado de la vivienda con placa de yeso laminado sobre estructura auto-portante rellena con lana mineral acústica; y por el lado de la zona común guarnecido y enlucido de yeso para pintar.

INSTALACIONES: En general, fábrica de ladrillo tosco de ½ pie de espesor enfoscado con mortero de cemento al interior. En cuartos de instalaciones generadoras de ruido irán trasdosados con ladrillo hueco doble y con aislante acústico de lana mineral en la cámara.

ENTRE TRASTEROS: Fábricas de ladrillo hueco doble, enfoscado con mortero de cemento al interior, acabado con pintura blanca.

ENTRE TRASTEROS Y APARCAMIENTO: Fábrica de ladrillo tosco de ½ pie de espesor, revestido con enfoscado de mortero de cemento en ambas caras.

CÁMARA BUFA EN TRASTEROS: Fábrica de ladrillo hueco doble revestido con enfoscado de mortero de cemento por el lado del trastero.

CARPINTERÍAS:

VENTANAS Y BALCONERAS: carpintería de aluminio perfil europeo con rotura de puente térmico, sistema de ventilación por micro apertura. En cualquier caso la carpintería exterior se ajustará al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

VIDRIOS: Doble acristalamiento tipo Climalit 6/12/4 en ventanas y doble acristalamiento tipo Climalit con seguridad tipo Stadip 4+4/12/4+4 en balconeras.

PERSIANAS: De aluminio térmico en cajón monoblock térmico. En viviendas de planta baja persianas de seguridad.

PUERTA DE ACCESO A VIVIENDA: Puerta blindada con cerradura de seguridad y paletón anti-palanca, acabado lacado a juego con la carpintería de madera de interior de viviendas.

PUERTAS DE PASO INTERIOR EN VIVIENDAS: Puertas de tablero aglomerado de fibras DM lacada, con herrajes en acero inoxidable. Condena con posibilidad de apertura desde el exterior en baños y dormitorio principal.

ARMARIOS EMPOTRADOS: Frentes de armarios empotrados con hojas abatibles o correderas, de tablero aglomerado de fibras DM lacado, con interiores acabados en melamina, cajonera, balda maletero y barra de colgar cromada.

CERRAJERÍA:

CERRAMIENTO DE PARCELA: Vallado metálico a base de chapa de acero estirado tipo Deployé sobre murete de hormigón visto. Accesos de vehículos y peatonales a base de cancelas metálicas a juego con el vallado (motorizada la cancela de vehículos).

DIVISIÓN DE TERRAZA PRIVADA CON URBANIZACIÓN: Vallado metálico a base de chapa de acero estirado tipo Deployé sobre murete de hormigón visto.

DIVISIÓN ENTRE TERRAZA/JARDÍN PRIVADO: Vallado metálico con malla simple torsión, tupido con brezo decorativo.

SOLADOS

PORTALES Y ESCALERAS: Baldosa de gres porcelánico de primeras calidades.

ZONAS ESTANCIALES DE VIVIENDAS: Tarima de madera natural, de lama ancha, acabado mate, con lámina aislante anti-impacto bajo plastón. Rodapié perimetral de porte en tabla aglomerada de resinas DM lacado a juego con puertas de paso.

COCINAS Y BAÑOS: Solados con baldosa de gres porcelánico rectificado de gran formato.

GARAJE: Pavimento de hormigón coloreado, endurecido con cuarcita y con acabado pulido. Rampa exterior de garaje solada con baldosa tipo punta de diamante. Rampas interiores de poca pendiente en hormigón rayado antideslizante.

TENEDEROS, TRASTEROS, ASEOS PISCINA, CUARTOS DE INSTALACIONES Y BASURA: Solados con baldosa de gres antideslizante, con rodapié del mismo material.

URBANIZACIÓN: Solado a base de gres de exteriores, acabado en tierra vegetal para jardines privados y acabado césped sembrado en jardines de zonas comunes.

PORCHES DE JARDINES PRIVADOS. Solado de gres antideslizante.

TERRAZAS: Solado de gres antideslizante, con rodapié del mismo material en fachadas.

TECHOS

VIVIENDA: Zonas sin falso techo con enlucido de yeso (dormitorios). Salones, vestíbulos, pasillos y cuartos húmedos con falso techo liso continuo en toda la vivienda, a base de placas de yeso laminado (hidrófugo en cuartos húmedos), acabados con pintura plástica lisa. Moldura sencilla en salón, dormitorio principal y hall.

GARAJE: Guarnecido de yeso proyectado, acabado liso y pintado.

TERRAZAS VOLADAS: Falso techo liso continuo a base de placas de yeso laminado hidrófugo apto para exteriores, acabado con pintura plástica lisa.

PORTALES: Falso techo liso continuo a base de placas de yeso laminado, con fosa perimetral y acabado con pintura plástica lisa.

ACABADOS EN PARAMENTOS VERTICALES

ZONAS ESTANCIALES DE VIVIENDAS: Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado.

BAÑOS: Alicatado de paredes concretas (húmedas) con piezas de gres porcelánico rectificado de alta resistencia y fácil limpieza. El resto acabado en pintura plástica lavable lisa sobre placas de yeso laminado hidrófugo.

COCINAS: Alicatado de paredes concretas (húmedas y de trabajo) con piezas de gres porcelánico rectificado de alta resistencia y fácil limpieza. El resto acabado en pintura plástica lavable lisa sobre placas de yeso laminado hidrófugo.

TRASTEROS: Enfoscado de mortero de cemento, acabado con pintura plástica.

CUARTOS INSTALACIONES: Enfoscado de mortero de cemento, acabado con pintura plástica.

ASEOS PISCINA, CUARTO DE BASURA: Gres cerámico en formato comercial.

PORTALES: Revestimiento a base de tablero fenólico sobre rastreles, con cantoneras metálicas.

EQUIPAMIENTO DE BAÑOS

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, con lavabo bajo encimera. Grifería monomando cromada.

Bañeras de chapa esmaltada y platos de ducha de grandes dimensiones, con grifería termostática cromada inferior y rociador flexible de ducha con anclaje superior en baño principal. En el resto de baños / aseos grifería monomando cromada.

Válvula de desagüe en aparatos sanitarios del tipo click-clack, acabado cromado.

Espejo liso, canto pulido, sobre encimera.

Radiador - toallero en baño principal.

EQUIPAMIENTO COCINAS

Cocinas completamente amuebladas, con encimeras tipo SILESTONE (con rebajes para escurridor).

Electrodomésticos: fregadero de acero inoxidable de un seno grande bajo encimera y grifería monomando cromada, cocina de inducción, horno, campana extractora.

INSTALACIONES EN VIVIENDAS

Calefacción con caldera individual y radiadores de chapa de aluminio.

Preinstalación de aire acondicionado por conducto, a falta de máquinas y termostato ambiente.

Calificación energética B.

ZONAS COMUNES.

ASCENSOR: Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas, con cabina equipada.

SEGURIDAD: Garita de vigilancia junto a la entrada peatonal principal.

PISCINA: Piscina con rebosadero tipo Múnich, revestimiento de paredes y fondo con baldosín vitrificado tipo Gresitte y solado exterior de playa con hormigón poroso continuo color blanco. Depuración por sales comunes, sin cloro.

PISTAS DE PÁDEL: Pista de pádel de tennisquick, con paredes en muros de hormigón y malla simple torsión, red e iluminación incluida.

MOBILIARIO, ILUMINACIÓN Y DECORACIÓN DE URBANIZACIÓN: bancos, papeleras, iluminación decorativa con farolas, balizas y apliques.

JARDINES COMUNES: Praderas y zonas de solárium con césped sembrado, plantas aromáticas autóctonas de fácil y bajo mantenimiento, y árboles de porte según zonas, con sistema de riego automático por goteo y aspersores.

ILUMINACIÓN: Luminarias con lámparas tipo Led en portales, escaleras, garaje y urbanización.

OPCIONES:

***OPCIONAL: INSTALACIÓN COMPLETA DE AIRE ACONDICIONADO (Consultar precio)**

***OPCIONAL: PERSIANAS MOTORIZADAS (Consultar precio)**

***OPCIONAL: PACK DOMÓTICA (Consultar precio)**

Domótica básica para control de seguridad (alarma y detectores de humos), encendido/apagado de luces, motorización de persianas y encendido/apagado de calefacción.

Instalación completa de alarma de seguridad con detectores volumétricos de presencia e intrusión conectada con la garita de vigilancia y con la domótica básica.

Sistema de detección de humos en cocina, conectada con la garita de vigilancia la domótica básica.

***OPCIONAL: PISCINA EN JARDIN PRIVATIVO (VIVIENDAS 1B-A, 1B-B, 1B-C, 4B-A, 4B-B, 4B-C). (Consultar precio)**

Piscinas de 3x6 o 2,5x6 metros.

***OPCIONAL: AJARDINAMIENTO JARDÍN PLANTAS BAJAS (Consultar precio)**

Ajardinamiento de jardines privativos de planta baja con césped sembrado y riego por aspersores.

En Madrid a 25 de junio de 2015.

