

## MEMORIA DE CALIDADES



### ESTRUCTURA

Estructura ejecutada con pilares y vigas planas de hormigón armado, forjado unidireccional a base de semiviguetas de hormigón pretensado separadas 70 cms entre ejes y bovedilla de hormigón.

Cimentación realizada mediante pantalla perimetral de contención de hormigón armado. Zapatas aisladas y corridas unidas por vigas de atado, muros de contención de hormigón armado con acabado visto.

Se cumplirá la Normativa específica del Código Técnico de la Edificación. Se cumplirán los preceptivos Documentos Básicos del CTE, y la EHE-08 Estructuras de Hormigón, además de las Normas Tecnológicas que puedan ser de aplicación.



### TABIQUERÍA

**Divisiones entre viviendas:** se ejecutarán con doble tabique prefabricado de yeso de alta densidad de Panel System o similar con aislamiento de lana mineral en el interior garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación. Opcionalmente se ejecutarán con tabiquería cerámica.

**Particiones en cada vivienda:** Las particiones interiores, se ejecutarán, preferentemente con tabique prefabricado de yeso de alta densidad de Panel System, sobre bandas elásticas, para evitar transmisiones de ruido y evitar microfisuras por dilataciones del material. Opcionalmente se ejecutarán con tabiquería cerámica.

Falsos techos con Placas de Yeso laminado en cocina, baños y pasillo distribuidor



### AISLAMIENTOS

Aislamiento de fachadas mediante sistema fixrock o similar.

Aislamiento acústico a ruidos de impacto tipo fompex bajo pavimento de viviendas.

## 75 VIVIENDAS, GARAJE Y TRASTEROS EN PARCELA C2-B EN EL SECTOR AR.1 EN TEMPRANALES, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, MADRID

---



### SOLADOS Y ALICATADOS

Suelo en gres imitación madera en gran formato, en hall, pasillos distribución, salón y dormitorios.

Rodapié lacado a juego con carpintería interior.

El baño principal se solará con baldosa de gres gran formato, mínimo 60x60 cm y alicatado con gres Porcelánico de 30x60 a elección de la dirección facultativa.

El baño general se solará con baldosa de gres de 45x45 a elección de la D.F. y se alicatará con azulejo de 30x60 cm a elección de la D.F.

La cocina se alicatará con gres 30x60 cm en blanco mate a elección de la D.F. A la altura aproximada de 1.20 mts., llevará un listélo o cenefa metálica de aluminio que bordea perimetralmente la cocina.

Se colocará gres antideslizante en cumplimiento con la normativa en tendedero y terraza.

Las zonas comunes de portales se solarán baldosa de piedra natural.

El garaje se ejecutará con un pavimento continuo en hormigón pulido color gris.



### PINTURAS

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales.



### CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de entrada a viviendas Acorazada con terminación acabado lacado blanco.

Puertas de paso de viviendas DM macizo de 40 mm acabadas en laminado semilacada color blanco con entrecalles y manivela de diseño. En el caso de la puerta de salón, esta será vidriera.

Armarios empotrados con hojas correderas o abatibles según casos lacados en blanco con entrecalles. Interior de armario forrado y vestidos con balda de maletero y barra metálica.



### **CARPINTERIA EXTERIOR**

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico o PVC, con hojas abatibles y practicables (oscilobatientes en una hoja) lacada en color a elegir por la Dirección Facultativa. Con sistema compacto de persiana, en aluminio extrusionado.

Persianas enrollables de lamas de aluminio extrusionado, con doble enganche y poliuretano inyectado (aislante térmico/acústico) en su interior. Color a juego de la carpintería exterior. Motorización de persianas en toda la vivienda.

Acristalamiento de puertas y ventanas de viviendas con vidrios tipo climalit con cámara de aire.



### **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos.

Instalación de video portero electrónico con cámara de acceso a urbanización y teléfono standard con monitor en cada una de las viviendas.

En las terrazas se instalará toma de corriente estanca para usos varios y uno o varios puntos de luz, según sus dimensiones.

Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.

Interruptores tipo Olas Niessen, Simón 82 o similar, estancos en terrazas.



### **FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS**

Tuberías de distribución de agua en polietileno y bajantes sanitarias de PVC insonorizadas.

Lavabo sobre encimera de la marca Roca modelo Hall o similar.

Inodoro y bidé de la marca Roca serie The Gap o similar.

## 75 VIVIENDAS, GARAJE Y TRASTEROS EN PARCELA C2-B EN EL SECTOR AR.1 EN TEMPRANALES, SAN SEBASTIAN DE LOS REYES, MADRID

---

Grifería marca Hansgrohe modelo Focus E o similar en lavabo y bidé y grifería termostática en bañera/ ducha de Hansgrohe modelo Ecostat o similar, con inversor automático en ducha del baño principal y secundario con rociador modelo Raindance S 120 de Hansgrohe o similar para la ducha.

Bañera marca ROCA modelos Princess o Contesa (según tamaño), o similar.

Plato de ducha marca ROCA modelo Malta o similar.

Toallero eléctrico calefactable en baño principal.



### CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Calefacción mediante suelo radiante por tubería de agua en polietileno y termostatos ambiente sectorizado por habitaciones.

Se adopta el sistema con calderas individuales para cada vivienda. La caldera será del tipo mixto estanco de condensación para calefacción y agua caliente sanitaria.

Apoyo a la producción de agua caliente por paneles solares situados en la cubierta del edificio.

Llave de corte general a la entrada de la vivienda y de corte independiente en los cuartos húmedos.

Instalación completa de climatización mediante conductos, máquina interior y exterior de la marca Mitsubishi o similar.



### INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN DE VIVIENDAS

La instalación de ventilación de las viviendas se realizará mediante un sistema de ventilación mecánica controlada, con aireadores en ventanas de dormitorios y salón, extracción en baños y cocinas y columnas de extracción verticales con un extractor por portal.



### **ZONAS COMUNES EXTERIORES**

Doble Valla de seguridad a largo de la parcela.

Garita de vigilancia en la urbanización.

Detectores de presencia para iluminación en portales y hall de planta.

Ascensores de última tecnología y seguridad.

Ajardinamiento con especies vegetales de bajo consumo hídrico.

Piscina de adultos con iluminación sumergida.

Área de césped natural en torno a la piscina.

Zona de juegos infantil equipada y protegida con suelo de goma.

Pista de pádel iluminada o zona deportiva multiusos.

Zona habilitada para bicicletas.

Riego automático para todas las zonas verdes.

Cocinas amuebladas.