



MEMORIA DE CALIDADES BÁSICAS

Cimentación y Estructura.

Cimentación formada con zapatas corridas de hormigón armado. Muros de carga de fábrica de ladrillo resistente. Forjados de viguetas de hormigón y bovedillas. En planta sótano muros de contención de tierras de hormigón armado.

Cubiertas y fachada

Cubierta plana invertida, no transitable, formada por mortero de cemento en formación de pendientes, láminas impermeabilizantes, aislamiento termo-acústico y capa de gravilla seleccionada.

Fachada interior y exterior formada con ladrillo cara vista trasdosado con mortero de cemento, aislamiento termo-acústico y trasdosado autoportante de placas de yeso laminado (Tipo Pladur).

Separación entre viviendas.

Fábrica de ladrillo cerámico perforado de 1 pie de espesor y aislamiento termo-acústico, terminado en placa de yeso laminado (Tipo Pladur).

Tabiquería interior.

La separación entre habitaciones estará formada con placas autoportantes de yeso laminado (Tipo Pladur) sobre perfilera metálica, y aislamiento termo-acústico de fibra mineral en su interior, para conseguir un aislamiento a ruido entre habitaciones superior a 33 dB.

Carpintería exterior y vidriería.

Ventanas y puerta de salida al exterior, formada con perfiles de aluminio extrusionado lacado, con rotura de puente térmico, acristaladas con vidrio tipo Climalit, con cámara de aire intermedia y composición: 4-12-6 mm, 4+4-10-4+4 mm o 4+4-10-6 mm, según la posición en que estén situadas. Ventanas oscilobatientes y correderas, según casos.

Sistema compacto de persiana y capialzado. Lamas enrollables de aluminio lacado con aislamiento térmico en su interior.

Carpintería.

Puerta acorazada en acceso a vivienda, con chapa de acero en su interior. Precerco metálico, cerradura de seguridad y cuatro puntos de anclaje.



Puertas de paso macizas, chapadas y lacadas en color blanco, bisagras y manillas de accionamiento cromadas, condenas desbloqueables en baños, aseos y dormitorio principal. Las puertas de cocina y salón se acristalarán con vidrio traslucido.

Armarios de hojas practicables o correderas, según los casos, lacadas en blanco. Revestimiento interior de tablero melaminado blanco.

Solados y alicatados.

Planta baja – Solada con baldosa de gres.

Planta primera y planta ático – Tarima sintética laminada, flotante, resistencia AC-4 y rodapié lacado en blanco. Gres cerámico en baños y aseo.

Terrazas de planta ático pavimentadas con gres antideslizante.

Peldañado de escalera de bajada a sótano formado con piezas de piedra artificial.

Peldañado de baja a primera y de primera a ático compuestas con tabla de madera en huella y pintura plástica en tabica. Barandilla metálica con pasamos de madera.

Alicatado de baños y aseos con azulejo cerámico.

Pintura.

Pintura plástica lisa, color blanco, en paramentos verticales y horizontales.

Aparatos sanitarios y Fontanería.

Baño principal

Lavabo mod. Prisma, de Roca o similar, sobre mueble base de dos cajones.
Bidé e Inodoro de doble descarga, mod. Meridian, de Roca o similar.
Plato de ducha plano, mod. Neo Daiquiri, de Roca o similar.

Baño secundario

Lavabo mod. Gap, de Roca o similar.
Inodoro de doble descarga, mod. Gap, de Roca o similar.
Bañera cahapa de acero esmaltado, mod. Contesa, de Roca o similar.

Aseo planta baja

Lavabo mod. Gap, de Roca o similar.
Inodoro de doble descarga, mod. Gap, de Roca o similar.
Plato de ducha extraplano, mod. Italia, de Roca o similar.

Grifería

Será cromada, monomando. En duchas y bañera, la ducha de mano será deslizante instalada sobre barra.

Riego y Baldeo

En las terrazas de planta ático y patios de planta baja se instalarán grifos para baldeo y riego de plantas.

Electricidad y telefonía.

Portero eléctrico en acceso a calle, con conexión desde el exterior a telefonillos en planta baja y primera. Mecanismos electricidad marca Niessen, mod. Stile o similar. Tomas de TV, teléfono y datos en salón, cuatro dormitorios, cocinas y ático. Antena colectiva de TV.

Las terrazas y patios contarán con toma de corriente.

Cada una de las viviendas contará con preinstalación para la recarga de vehículos eléctricos.

Instalación de gas y calefacción.

Caldera individual, de alto rendimiento, marca Baxi Roca o similar, situada en interior de armario en planta ático, para producción de calefacción y agua caliente, alimentada con gas natural. Canalizaciones multicapa. Radiadores de aluminio lacado blanco, marca Baxiroca, o similar, con válvulas termostáticas en dormitorios. Termostato programable en salón. Radiador-toallero de acero lacado en baño principal.

Panel solar instalado en la cubierta para precalentamiento de agua caliente sanitaria.

Climatización.

Preinstalación de aire acondicionado para instalación de “splits” en salón, cuatro dormitorios y ático, y para condensadoras en cubierta.

Instalación de ventilación. Chimeneas.

Chimenea para salida de humos de cocina. Chimenea concéntrica para conducción gases de caldera y entrada de aire, conducida hasta la cubierta.

Ventilación mecánica consistente en entrada de aire mediante dispositivo para micro ventilación en la carpintería y salida mediante bocas de extracción en cuartos húmedos y conducida a cubierta.



Protección anti-intrusismo.

Contraventanas metálicas plegables y resistentes al intrusismo en las puertas y ventanas de planta baja. Dispositivos autobloqueantes en las persianas de ventanas de plantas primera y ático.

Varios.

Cuartos de baño y aseo, se equiparán con lámparas tipo “Led”, enrasadas con el falso techo.

Buzón individual para correo en valla de parcela a calle.



Instalaciones en urbanización comunitaria.

Instalación de piscina comunitaria y solárium equipada con los aseos, duchas y cuarto para socorrista reglamentarios.

Instalación de pista vallada reglamentaria para Padel, de 20 x 10 m. con iluminación nocturna.

Instalación de conjunto de juegos infantiles.

Espacios ajardinados con arboles y plantas. Riego por goteo.

Paseos peatonales pavimentados para conectar las instalaciones de la urbanización con la parte trasera de las parcelas privadas.

Cerramiento de parcelas.

Valla metálica en cerramiento exterior e interior de la parcela y en separación entre parcelas. El vallado de la parte trasera tendrá puerta de comunicación con la urbanización interior.

Garaje.

Las viviendas tipo A, tendrán vinculadas dos plazas de aparcamiento en garaje común, con acceso peatonal directo a la planta sótano de la vivienda, mediante puerta metálica RF.

Las viviendas tipos B tendrán espacio para el aparcamiento, sin cubrir, para un vehículo en la parte delantera de la parcela con acceso desde la vía pública, mediante puerta corredera mecanizada.

Características de los sótanos.

El sótano de las viviendas se entregan “en bruto”, es decir, pavimentado con solera de hormigón armado, paredes y techos pintados sobre ladrillo, un punto de luz y tomas de corriente, y canalizaciones en vacío para ampliar. Los sótanos de las viviendas, recibirán iluminación y ventilación natural, desde un patio inglés cerrado con mamparas de aluminio lacado, con rotura del puente térmico, y acristaladas con vidrio doble, con cámara de aire intermedia.

En la solera del sótano se prevé un sumidero para evacuación de agua en caso de inundación.

Madrid, enero 2018.

Nota: Durante el desarrollo del proyecto, la Dirección Facultativa por motivos técnicos o administrativos, se reserva el derecho de efectuar cambios en distribuciones, dimensiones o superficies materiales, sin que ello suponga disminución en cuanto a estas calidades expresadas se refiere.