

12+14 VIVIENDAS LIBRES, LOCALES COMERCIALES, GARAJE, TRASTEROS, ZONAS
COMUNES Y PISCINA SOBRE LA PARCELAS RC 6.12.1 y 6.12.2, ETAPA 3 SECTOR UZPp. 2.04
“DESARROLLO DEL ESTE – LOS BERROCALES - MADRID

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

- De hormigón armado conforme normativa CTE y Código estructural, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.

ESTRUCTURA

- De hormigón armado con vigas generalmente planas.

PLANTAS SÓTANO

- Muros de hormigón armado o pantalla de pilotes debidamente impermeabilizado.
- Acabado superficial a base de hormigón pulido. Rampa de acceso hormigón “in situ” cepillado, regleteado o impreso con resina antipolvo.
- Garaje con acceso desde el exterior a través de puerta automática.
- Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor con parada en todas las plantas. Comunicación directa con garaje y trasteros.
- Instalación contra incendios y ventilación cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE).

CUBIERTAS

- General del edificio sobre viviendas:** Plana invertida, convenientemente aislada e impermeabilizada según CTE.
- La cubierta sobre el garaje** y otras estancias no habitables de sótano o baja tipo transitable sin aislamiento debidamente impermeabilizada.

FACHADAS

- Fachadas con cumplimiento de la normativa acústica CTE-DB-HR y de la demanda energética CTE-DB-HE-1.
- Tratamiento selectivo de fachadas al exterior con diferente tratamiento según zonas con revestimiento monocapa sobre fábrica de ladrillo en diferentes tonalidades y puntualmente o paneles de hormigón prefabricado.
- Petos de terraza en paneles de hormigón prefabricado y puntualmente de vidrio.
- Trasdosado al interior mediante cámara de aire con aislamiento y trasdosado con tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con aislamiento.

COMPARTIMENTACIONES

- Separación entre viviendas** mediante fábrica de ladrillo, guarnecido de yeso y trasdosado auto-portante con paneles de yeso laminado PYL y aislamiento acústico por ambas caras, según CTE.
- Separación de viviendas con zonas comunes** de ladrillo tosco trasdosado de doble placa de yeso laminar PYL (tipo Pladur) con aislamiento al interior, reforzado en hueco de ascensor, y enlucido al exterior
- Tabiquería general interior de vivienda** a base tabiques auto-portantes con doble placa de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con aislamiento en su interior en los espesores necesarios, según zonas y CTE. En cuartos húmedos placas hidrófugas.
- Refuerzo de estructura metálica interior en zonas de disposición de muebles altos en cocinas.
- Trasteros e instalaciones** de sótano y planta baja de ladrillo revestido de yeso a dos caras salvo los cuartos húmedos que irán enfoscados de cemento o alicatados según Normativa.

AISLAMIENTO TÉRMICO

- En fachadas, enfoscado previo, cámara de aire, con poliuretano proyectado, fibra de vidrio o lana de roca y aislamiento en el interior del trasdosado de tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL de lana de roca o fibra de vidrio conforme al CTE.
- En cubierta plana tipo invertida mediante planchas de poliestireno extruido en espesor conforme CTE y demanda energética.

- En viviendas de planta baja y en vuelos sobre soportales y terrazas, aislamiento continuo según zonas y conforme al CTE.
- El acristalamiento de las viviendas es doble con cámara de aire y vidrio bajo emisivo de tipo Climalit.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Aluminio lacado en color o PVC, con rotura de puente térmico (RTP), tipo monoblock, homologadas y con clasificación frente al aire, agua, viento, ruido y térmica cumpliendo la normativa vigente, incorporando sistema de microventilación, y de muy baja transmitancia térmica.
- Persianas enrollables de lamas, en dormitorios y salón, de aluminio lacado, inyectado con poliuretano.
- Acristalamiento en ventanas con doble vidrio tipo Climalit bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y con cámara de aire.
- En puertas balconeras de terrazas, tendedores y salida a jardines con doble vidrio laminar por ambas caras. Cumpliendo CTE., según despieces y aperturas.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda blindada.
- Puertas interiores lisas madera DM, acabado lacado en blanco satinado de 35 mm. de grosor.
- Rodapié: aglomerado de D.M., lacado satinado en blanco.
- Armarios modulares acabados exteriormente en madera lisa lacada en blanco e interiormente acabados en melanina, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

SOLADOS

- **Viviendas:**
- General (Vestíbulo, distribuidor, salón y dormitorios): Gres porcelánico, con rodapié de DM lacado en blanco.
- Cocina y baños: Gres porcelánico.
- Terrazas y tendedores: Gres porcelánico antideslizante, con rodapié de gres.
- Terraza de viviendas de planta baja: Gres porcelánico antideslizante, con rodapié de gres.

- **Zonas comunes:**
- Portales, rellanos y escaleras: Gres porcelánico, con rodapié del mismo material.
- Locales comunitarios: Gres porcelánico, con rodapié del mismo material.
- Rellanos y pasillos de escaleras: Terrazo y rodapié del mismo material.
- Control acceso, paquetería, vestíbulos bajo rasante y cuartos de instalaciones: Gres, con rodapié del mismo material.
- Cuarto de basuras y aseos de urbanización: Gres.
- Soportal y urbanización: Baldosa de hormigón.
- Zona de juego de niños: Baldosas de seguridad.
- Playa de piscina: Piedra artificial “in situ”.
- Escaleras: Peldaño de terrazo americano o gres, con zanquín del mismo material.

- **Trasteros**
- Zona común de trasteros e interior trasteros: Gres, con rodapié del mismo material.

- **Aparcamientos:**
- Garaje: Tratamiento de cuarzo pulido.
- Rampa: Hormigón cepillado, con tratamiento de resina antipolvo.
- Markado de plazas de garaje y señalización: Pintura al clorocaucho.
- Espera de rampa: Adoquín de hormigón negro.

PARAMENTOS VERTICALES

- **Viviendas:**
- General (Vestíbulo, distribuidor, salón y dormitorios): Pintura plástica lisa.
- Cocina: Revestimiento en el frente de encimera, resto pintura plástica lisa
- Baños: Cerámica esmaltada, en toda su altura.
- Terrazas y tendedores: Monocapa y panel de hormigón.

Zonas comunes:

- Portales: Pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso, empanelado en madera, piedra o revestimiento vinílico tipo textil y espejo.
- Cuarto de basuras y aseos de urbanización: Cerámica esmaltada.

- Escaleras, rellanos, pasillos, vestíbulos de ascensores de planta bajo rasante, vestíbulos de independencia, zona común de planta sótano, cuartos de instalaciones secos, control y paquetería: Pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso o sobre pladur.
- Cuartos de instalaciones húmedos: Pintura plástica lisa sobre enfoscado de mortero.
- Locales comunitarios: Vidrio, Pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso o sobre pladur.
- Soportales: Monocapa.

➤ **Trasteros**

- Zona común de trasteros e interior trasteros: Pintura plástica lisa, sobre enlucido de yeso.

➤ **Aparcamientos:**

- Garaje y rampa interior: Pintura plástica lisa, sobre enfoscado de mortero o sobre muro de hormigón y trasdosado interior de chapa de acero mini onda galvanizada.
- Rampa exterior garaje: Muro de hormigón visto y pintura plástica lisa sobre enfoscado de mortero

PARAMENTOS HORIZONTALES (TECHOS)

➤ **Viviendas:**

- General (Vestíbulo, distribuidor, salón y dormitorios): Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminado.
- Cocina y baños sin maquinaria de clima: Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminado WA hidrófugo.
- Baños con maquinaria en techo: Falso techo de lamas de aluminio.
- Terrazas y tendederos: Lamas de aluminio.

➤ **Zonas comunes:**

- Portales: Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminado con fosa.
- Escalera: Pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso.
- Escaleras, rellanos, pasillos, vestíbulos de ascensores de planta bajo rasante, vestíbulos de independencia, zona común de planta sótano, cuartos de instalaciones secos, control, paquetería, local de comunidad y gimnasio: Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminar (pladur) donde exista éste.
- Aseos de urbanización: Pintura al temple lisa sobre falso techo de yeso laminar WA (pladur hidrófugo).
- Cuarto de basuras, calderas y jardinería: Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminar WA (pladur hidrófugo) y aislamiento específico
- Cuartos de instalaciones húmedos, ventilación y RITI: losa vista de hormigón.
- Soportal: Falso techo de lamas de aluminio.

➤ **Trasteros**

- Zona común de trasteros: Falso techo registrable, acabado vinílico
- Interior de trasteros: Pintura plástica lisa, sobre enlucido de yeso.

➤ **Aparcamientos:**

- Garaje y rampa interior: Losa vista.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- De loza vitrificada. Los inodoros dispondrán de cámara de doble descarga.
- Bañera en chapa de acero esmaltada o plato de ducha de resina en baños según distribución.
- Griferías monomando cromada.

COCINA

- Amueblada con muebles altos y bajos según distribución.
- Dotación de horno, placa de inducción y campana extractora.
- Fregadero con grifería monomando cromada.

INSTALACIONES

- De fontanería, electricidad, calefacción y prevención de incendios, según normativa vigente.

➤ **Fontanería:**

- Agua Fría Sanitaria (AFS): suministro a los diferentes puntos según la normativa vigente (viviendas, garaje, zonas comunes, etc).
- Agua Caliente Sanitaria (ACS): sistema de producción por aerotermia individual.
- Toma de agua fría, caliente y de desagüe independiente para lavadora y lavavajillas.
- Toma de agua en terraza principal.
- Red separativa de saneamiento en el interior del edificio. Red de baldeo en el garaje.

➤ **Calefacción y A.C.S.:**

- Sistema de producción de calefacción, refrigeración y Agua Caliente Sanitaria mediante sistema de aerotermia individual.
- Sistema de climatización mediante suelo radiante-refrescante.
- Regulación de temperatura en salón.
- Regulación de temperatura con ~~erono~~termostatos en salón y un termostato en cada dormitorio.

➤ **Energía Eléctrica y Telecomunicaciones:**

- Grado de electrificación elevado en viviendas.
- Videoportero electrónico con teléfono mural en cada vivienda.
- Antena colectiva TV/FM. y parabólica.
- Toma TV y teléfono en salón, cocina y dormitorios según normativa vigente.
- Toma de datos en salón, cocina y todos los dormitorios.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en garajes según normativa vigente.

➤ **Ventilación:**

- Ventilación mecánica controlada de las viviendas: sistema individual, autorregulable, con aporte de aire por sistema de microventilación incorporado a la carpintería exterior.
- Ventilación de garaje: Aporte natural de aire, extracción mecánica de garaje, detectores de CO, conductos de chapa de acero galvanizado.
- Ventilación de trasteros: ventilación natural, por plenum, a través de rejillas situadas en el falso techo de los pasillos distribuidores.
- Ventilación del cuarto de basuras: admisión natural y extracción mecánica a cubierta.

➤ **Ascensores:**

- Con puertas automáticas y paradas en todas las plantas, incluidos los sótanos (garaje y trasteros).

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES.

- Piscina y aseos comunitarios.
- Locales de comunidad.
- Zona de juegos infantil con suelo de goma anti-impactos.
- Conserjería y Paquetería.
- Amueblamiento de urbanización mediante bancos y papeleras.
- Jardinería con plantas autóctonas y riego automático por goteo y difusión en urbanización.
- Iluminación de bajo consumo en accesos, viales interiores y jardines.
- Instalación comunitaria de paneles fotovoltaicos en cubierta para usos comunitarios.