

MEMORIA DE CALIDADES

24 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y ZONAS COMUNES. RMC 16.2 LOS AHIJONES



CIMENTACIÓN

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



ESTRUCTURA

- De hormigón armado con vigas generalmente planas.



PLANTA SÓTANO

- Muros de hormigón armado o pantalla de pilotes debidamente impermeabilizada.
- 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.



Nota: La presente memoria de calidades no tiene valor contractual, y podrá sufrir modificaciones por cuestiones técnicas, legales o administrativas.





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.
- Fachadas SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior) con acabado de mortero y pintura acrílica en diferentes tonalidades. Trasdoso interior con tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) y aislamiento de lana de roca. Puntualmente (entrepauos de ventana y perímetro comunes de planta baja) con aplacado de lamas de aluminio o chapa prelacada de acero grecada, o mediante paneles lisos de aluminio o chapa (cuerpos volados).
- Petos de terraza en fábrica de ladrillo revestida, en vuelos con chapa prelacada en cantos de forjado y descuelgues y barandilla de vidrio.



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

- Las fachadas acabadas con envolvente exterior de aislamiento térmico tipo SATE dispondrán además de trasdosado interior con lana mineral, cumpliendo el CTE.
- Cubierta y forjado de viviendas sobre garaje y soportal con aislamiento térmico XPS o poliuretano proyectado cumpliendo el CTE.
- El acristalamiento de las viviendas es doble de tipo Climalit bajo emisivo con cámara de aire deshidratada.
- 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.





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, tendederos 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

Viviendas:

- General (Vestíbulo, distribuidor, salón y dormitorios): Gres porcelánico, con rodapié de DM lacado en blanco.
- Cocina y baños: Gres porcelánico.
- Terrazas y tendederos: 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 o gres 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.
- Playa de piscina: Piedra artificial "in situ".
- Escaleras: Peldaño de terrazo americano, gres o granito, 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.
- Marcado de plazas de garaje y señalización: Pintura al clorocaucho.
- Espera de rampa: Adoquín de hormigón negro.



PINTURAS Y REVESTIMIENTOS

✓ 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 o gres, en toda su altura.
- Terrazas y tendederos: Acabado en pintura acrílica.

Zonas Comunes:

- Portales: Pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso y puntualmente 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 secas, 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: Pintura plástica lisa sobre enlucido de yeso o sobre pladur.
- Soportales y exterior de zonas comunes de planta baja: Aplacado de chapa de acero o laminas de aluminio extrusionado, grecado sobre SATE.

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 aplacado de chapa de acero o laminas de aluminio extrusionado grecadas.

✓ Paramentos Horizontales (Techos):

Viviendas:

- General (Vestíbulo, distribuidor, salón y dormitorios): Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminado.



Nota: La presente memoria de calidades no tiene valor contractual, y podrá sufrir modificaciones por cuestiones técnicas, legales o administrativas.



- Cocina y baños: Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminado WA hidrófugo. Registros de maquinaria de clima o ventilación mecánica de aluminio o chapa lacados en blanco
- Baños con maquinaria en techo: Registros de aluminio lacado o lamas.
- Terrazas y tendedores: Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminado WA hidrófugo

Zonas Comunes:

- Portales: Pintura plástica lisa sobre falso techo de yeso laminado, puntualmente 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 secas, control, paquetería, local de comunidad,...: 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: losa vista de hormigón o enfoscado.
- Soportal, acceso peatonal y de garaje: 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.
- Griferías monomando cromada.
- Platos de ducha extraplanos de resina.
- Bañera opcional en chapa de acero esmaltada.



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.



Nota: La presente memoria de calidades no tiene valor contractual, y podrá sufrir modificaciones por cuestiones técnicas, legales o administrativas.



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 con termostatos en salón y en dormitorios.

Ventilación de viviendas según CTE-DB-HS,

- 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: natural con extracción a cubierta.

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.

Ascensores:

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

Cocina amueblada:

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



URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES.

- Piscina y aseos comunitarios.
- Local de comunidad.
- 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.



Nota: La presente memoria de calidades no tiene valor contractual, y podrá sufrir modificaciones por cuestiones técnicas, legales o administrativas.





CONTROL DE CALIDAD

- Tanto el proyecto, como la ejecución de la obra estarán permanentemente controlados por una oficina de control técnico independiente, (OCT), así como por una empresa de control de materiales, para garantizar la buena ejecución de la obra.
- Seguro Decenal.

PROMUEVE:



GESTIONA Y COMERCIALIZA:



Calle San Aquilino nº9 Local – 28049-Madrid.
Tlf: 914491596 comercial@ingescasa.es



Nota: La presente memoria de calidades no tiene valor contractual, y podrá sufrir modificaciones por cuestiones técnicas, legales o administrativas.