



MEMORIA DE CALIDADES



96 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, GARAJES Y TRASTEROS, JARDINES Y AREAS RECREATIVAS PRIVADAS. EL BERCIAL. GETAFE (MADRID)

01. ESTRUCTURA.

Estructura de hormigón armado mediante forjados bidireccionales y/o losas. Cimentación y pantallas de contención según conclusiones del estudio geotécnico. Cumpliendo el Código Técnico de la Edificación - CTE.

02. CUBIERTA.

Cubierta plana en todo el edificio, con impermeabilización y aislamiento térmico según CTE. Cubierta transitable con acabado de gres antideslizante en terrazas y no transitable con acabado de grava para mantenimiento de instalaciones.

03. FACHADA.

Fachada de panel arquitectónico o similar color blanco y entrepaños de panel

Esta memoria de calidades es meramente orientativa, careciendo el presente documento de carácter contractual y estando sujeta a modificaciones por la Dirección Facultativa a fin de adecuarla a las necesidades del proyecto, y aquellas que por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas vengan impuestas por autoridad competente o sean de obligado cumplimiento, así como a la disponibilidad de existencias sin que ello pueda suponer una disminución de las calidades inicialmente previstas. Las imprecisiones de la memoria de calidades se determinarán en fase de Proyecto de Ejecución y nunca con posterioridad a la formalización del contrato de compraventa.

composite, cámara de aire con aislamiento térmico y acústico según CTE y trasdosado autoportante con aislamiento térmico interior y doble placa de yeso laminado.

Las fachadas podrán presentar zonas revestidas de ladrillo visto y/o placas cerámicas de primera calidad.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR.

Carpintería exterior compuesta por ventanas y puertaventanas de Aluminio lacado con rotura de puente térmico (RPT), oscilobatientes y doble acristalamiento con vidrio bajo emisivo, según proyecto.

Cajón de persiana con aislamiento térmico y persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico.

Terrazas transitables dotadas de barandillas metálicas con vidrio de seguridad sobre los antepechos otorgando amplitud y luminosidad.

Tendederos con frente acristalado y perfil soporte metálico lacado según proyecto.

05. CARPINTERÍA INTERIOR.

Puerta de entrada a vivienda blindada con mirilla, Acabada en wengué en el exterior y lacada en blanco en el interior.

Puertas de paso interiores lacadas en color blanco con entrecalles horizontales y plafón de vidrio en acceso a salón-comedor y cocina. Herrajes de cierre y seguridad cromados con condena en cuartos de baño y aseo

Armarios empotrados modulares, forrados interiormente, con barra de colgar y balda maletero. Puertas batientes con el mismo acabado que las puertas de paso.

06. PARTICIONES Y TABIQUERÍA.

Divisiones interiores entre estancias compuesta por tabique autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico interior.

Separación entre viviendas mediante hoja de ladrillo perforado fonorresistente y trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico interior en ambas caras.

Separación de viviendas con zonas comunes mediante hoja de ladrillo perforado fonorresistente, enlucido de yeso hacia la zona común y trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico interior hacia la vivienda.

Los espesores del aislamiento térmico y acústico, serán los necesarios para el cumplimiento de los criterios de protección frente al ruido y el ahorro energético

establecidos en el CTE.

07. SOLADOS.

Solado general de vivienda mediante gres imitación madera. En cuartos húmedos, gres procelánico en cocina y baño principal y gres de primera calidad en el resto.

El rodapié de las viviendas será del mismo tipo que las carpinterías, lacado en blanco.

Solados de las terrazas se ejecutarán con gres cerámico clase 3 para exteriores.

08. REVESTIMIENTOS.

Falso techo de yeso laminado en toda la superficie de vivienda.

Alicatado de suelo a techo en cocinas y baños con azulejo cerámico de primera calidad.

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en color suave en estancias y color blanco en cocina y baños.

09. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, inodoros con tanque de doble descarga, bañeras de chapa de acero esmaltada y platos de ducha de baja silueta (Planas).

Griferías monomando cromadas, incorporando perlizadores.

Tomas bitérmicas de alimentación y de desagüe para lavadora y lavavajillas.

Toda la instalación de fontanería y saneamiento irá empotrada y entubada según la Normativa vigente. Para la evacuación de agua se empelarán "bajantes acústicas" que garanticen un correcto comportamiento frente al ruido en cumplimiento de las exigencias del CTE.

Para la producción de agua caliente sanitaria, ACS, el edificio dispondrá de una caldera de condensación de gas natural apoyada por una instalación de energía solar térmica con paneles solares ubicados en cubierta. Cada una de las viviendas dispondrá de un contador individual para el control del consumo.

10. ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN.

Grado de electrificación elevado en viviendas según REBT.

Instalación de electricidad y alumbrado empotrada y entubada según REBT.

Mecanismos eléctricos de 1ª calidad.

11. CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN.

Calefacción centralizada, mediante caldera de condensación de gas natural, con contadores térmicos de energía individuales para cada una de las viviendas.

Sistema de calefacción invisible realizado mediante suelo radiante por tubería de agua y termostato programable digital situado en el salón. En baños se instalará radiador-toallero en color blanco.

Preinstalación de aire acondicionado con bancadas en cubierta para la colocación de las "unidades exteriores", patinillo practicable de distribución hasta vivienda, desagüe de condensados en baño secundario para las "unidades interiores", conductos y rejillas de impulsión en todas las habitaciones y salón bajo falso techo, y retorno por plenum.

12. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN.

Ventilación de viviendas mediante un sistema individual de ventilación mecánica controlada de simple flujo higrorregulable, con salida individual a cubierta, de acuerdo a las exigencias del CTE.

La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante un sistema de microventilación incorporado en las carpinterías de ventana de salones y dormitorios.

La cocina contará con salida de humos independiente para la campana extractora de humos.

13. TELECOMUNICACIONES.

Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.

Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón.

Sistema de video portero en acceso a urbanización y portero electrónico en portales y local de portería.

14. ZONAS COMUNES.

Portales de diseño, empanelado de madera o similar, incluyendo piezas de espejo, con puertas de acceso de tubo de acero y chapa lacada según proyecto, con paños de vidrio de seguridad y zonas de vinilo opal.

Portales y rellanos de planta solados de gres de primera calidad y falso techo de yeso laminado en toda la superficie.

Las escaleras en ámbito sectorizado estarán soladas de piedra artificial ó gres.

Todas las zonas comunes (portales, escaleras, rellanos de planta, pasillos de trasteros, etc...) se pintarán en blanco o color suave en plástico satinado tanto en paredes como en techos.

Iluminación de elementos comunes con detectores de presencia y lámparas LED de bajo consumo.

Ascensores eléctricos de última tecnología y muy reducida sonoridad, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable.

15. SOTANO Y GARAJE.

Puerta de acceso a garaje de chapa prelacada, basculante y con apertura automática, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con mando a distancia y sistema de seguridad.

Puertas de trasteros serán de chapa aluminizada o galvanizada.

Solados de garajes y zonas de trasteros de hormigón de cuarzo pulido.

En garaje, las paredes se pintarán con colores a determinar por la Dirección Facultativa.

Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje, según normativa y CTE.

16. URBANIZACIÓN EXTERIOR.

Zona común privada con espacios ajardinados, de paseo y de estancia cubiertos y descubiertas, donde se combinarán los pavimentos de gres y hormigón.

El ajardinamiento se realizará mediante plantas de especies autóctonas, con bajo consumo hídrico y sistema de riego automático.

Piscina con forma rectangular para uso exclusivo de la comunidad con cerramiento

perimetral y un área anexa para descanso.

Zona especial para juegos infantiles con pavimento de caucho.

Toda la urbanización estará vallada y protegida con control de acceso en la entrada principal.

17. ESPACIOS COMPLEMENTARIOS DE COMUNIDAD.

Se dispondrá de los siguientes espacios ubicado en la planta baja del edificio:

Dos salas polivalentes, multifuncionales, equipadas con instalaciones.

18. MOBILIARIO E INSTALACIONES DE COCINA

Cocina amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad. Encimera de cuarzo compacto. Fregadero con grifería monomando de bajo caudal + aireador para reducir el consumo de agua.

Electrodomésticos: Campana extractora, Vitrocerámica y Horno.