

Memoria de calidades

VIVIENDAS Y ATICOS CON GARAJE, TRASTEROS, PISCINA Y ZONAS AJARDINADAS
C/ MARIA TERESA 18, MADRID

Elementos Estructurales

- Cimentación con muros y zapatas de hormigón armado de acuerdo con el correspondiente Estudio Geotécnico.
- Estructura de hormigón armado: forjados reticulares bidireccionales con bovedilla de hormigón prefabricado y losas macizas de hormigón armado en zonas puntuales.
- Control de calidad de estructura por Organismo independiente.

Fachada

- Fachada ventilada compuesta por cerramiento de ½ pie de ladrillo perforado con revestimiento de piedra caliza ventilada y gres en fachada principal, enfoscado interiormente con mortero de cemento, aislamiento térmico, cámara de aire y trasdosado interior de doble placa de cartón-yeso con aislamiento añadido. Mortero monocapa en fachada interior.

Cubierta

- Cubierta plana invertida transitable en terrazas y zonas de instalaciones.

Distribución Interior

- Separación entre viviendas mediante doble perfilera de acero galvanizado con doble placa de cartón-yeso a cada lado, separadas por aislamiento acústico y térmico. Lámina acústica bituminosa adherida sobre placa intermedia, entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes.
- Tabiquería interior de vivienda realizada con perfilera de acero galvanizado con doble placa de cartón-yeso a cada lado, con aislamiento acústico y térmico en el interior.

Revestimientos

- Zonas comunes con revestimiento de gres porcelánico acabado tipo piedra natural.
- Pavimento general de la vivienda con tarima vinílica de 1ª calidad y acabado tipo madera.
- Paramentos horizontales y verticales con pintura plástica lisa de 1ª calidad y color claro.
- Baños acabados en gres de 1ª calidad en suelo y paramentos verticales, combinados con pintura lacada.

- Pavimento de gres antideslizante para exteriores en terrazas.

Carpintería exterior

- Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico, abatible o corredera según zonas.
- Persianas de aluminio del color de la carpintería y aislamiento inyectado en dormitorios.
- Doble acristalamiento tipo Climalit, con vidrio aislante de control solar hacia el exterior de la vivienda, formado por vidrio de 4 mm de espesor, cámara de aire de 16mm y vidrio de 6mm. Este vidrio reduce hasta en un 40% las pérdidas de calor en invierno y la ganancia de calor en verano.
- En zonas donde sea necesario se pondrá un cristal de seguridad laminar.

Carpintería Interior

- Puerta de entrada a vivienda blindada, con acabado de DM lacado por el interior a juego con las puertas interiores.
- Puertas de paso de DM lacadas en color blanco, pantografiadas y herrajes acabados en acero inoxidable.
- Armarios empotrados modulares con frente entero de DM lacado en color blanco, barra de colgar y maletero. Tiradores acabados en acero inoxidable.

Electricidad

- Instalación eléctrica con grado de electrificación elevada, de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Videoportero con teléfono mural en vestíbulo o cocina.
- Mecanismos de 1ª calidad.
- Iluminación con luminarias led empotradas en baños.
- Instalación completa de Infraestructura para telecomunicaciones: antena para TV, canalización de teléfono y preinstalación para los servicios de telecomunicación por cable (RTV, RDSI, etc) de acuerdo con la Reglamentación de telecomunicaciones.

Fontanería y saneamiento

- Red de distribución de agua fría y caliente con tubería multicapa debidamente protegida y aislada térmicamente. Cada cuarto húmedo dispondrá de llaves de corte y habrá una general para toda la vivienda.
- Producción de agua caliente sanitaria y calefacción mediante caldera individual de gas de alto rendimiento (de condensación)

- Paneles solares en cubierta para producción de ACS como apoyo a la caldera individual. Contador de calorías en cada vivienda.
- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco de 1ª marcas. Grifería monomando 1ª calidad en todos los baños. Sifones de botella cromados.
- Saneamiento con red separativa, en PVC.
- Mueble de baño acabado en madera de 2 cajones y lavabo.

Climatización

- Producción de Calefacción y agua caliente sanitaria mediante caldera individual de gas de alto rendimiento energético.
- Instalación de calefacción mediante suelo radiante por tubería de agua y termostato programable digital ubicado en salón. Mayor rendimiento energético de todo el sistema y ahorro de costes.
- Preinstalación de aire acondicionado en todas las estancias de la vivienda y espacios en azotea para equipos exteriores.

Ventilación

- Sistema de ventilación mecánico individual por vivienda, con extractor en cubierta, que permite garantizar la calidad del aire interior optimizando el gasto energético.

Cocina

- Cocinas completamente amuebladas con muebles altos y bajos, conjunto integrado de inducción + horno, fregadero con grifería y campana extractora. Tomas bitérmicas en lavadora y lavavajillas para mayor eficiencia energética.

Zonas Comunes

- Portal accesible decorado con vegetación, gres con acabado en piedra natural.
- Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas, para 6 personas, accesible. Puertas automáticas telescópicas en cabina y piso.
- Iluminación con detectores de presencia.

Garaje

- Plazas de garaje en planta de sótano.
- Pavimento de hormigón pulido.

- Puerta de acceso al aparcamiento motorizada, con apertura automática mediante mando a distancia. Acceso directo de las viviendas al aparcamiento.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en aparcamiento, conectado con el contador de cada una de las viviendas.
- Trasteros para cada vivienda en planta de sótano.

Domótica

- Preinstalación domótica para control de acceso, calefacción, aire acondicionado, iluminación, simulación de presencia, detección de CO2, gas o inundación y motorización de persianas (en caso de contratarse). Control desde Smartphone vía App.

- *Esta memoria de calidades estará sujeta a las modificaciones que, por causas técnicas, o de cualquier otra índole que sea necesaria, pueda incorporar la Dirección Facultativa de la obra.*

Opciones de Personalización

PINTURA VIVIENDAS

Elección del color en los paramentos verticales de las viviendas:

- Color blanco mate
- Color gris claro NCS S 1002-R50B

Los techos irán pintados en blanco mate en las 2 opciones.

SOLADO VIVIENDA

Elección del color de la tarima general de la vivienda:

- Tarima vinílica acabado madera oscura
- Tarima vinílica acabado madera clara

ACABADOS BAÑOS

Elección de las combinaciones alicatadas en baños:

- Acabado gris cemento o piedra. Solado mismo tono.
- Acabado tipo madera. Solado entonado con acabado piedra.

COCINAS

ACABADOS MUEBLES COCINA

Elección de acabado en cocinas:

- Cocina en color blanco mate
- Cocina combinada, acabado color piedra clara en muebles bajos y laterales y acabado roble en muebles altos

ENCIMERAS COCINA

Elección de encimeras de silestone en lugar de laminado alta presión:

- Blanco Norte
- Gris expo

Extras

Se ofrece la posibilidad de contratar los siguientes extras:

- **CLIMATIZACIÓN POR AIRE ACONDICIONADO**

A partir de la preinstalación de aire acondicionado en cada una de las dependencias de la vivienda, se podrá contratar un sistema de bomba de calor con equipo en cubierta del edificio y unidades interiores tipo Split con termostato independiente.

- **MOTORIZACIÓN DE PERSIANAS**

Para su apertura automática y posibilidad de controlar de manera centralizada.

- **DOMÓTICA**

A partir de la preinstalación domótica de proyecto, se podrán contratar paquetes aislados para control de calefacción, aire acondicionado, accesos, iluminación, apertura de persianas, detección de CO₂, gas e inundación. Todo ello controlable desde una aplicación en el móvil.

- **CARGADOR VEHÍCULO ELECTRICO**

A partir de la preinstalación de vehículo eléctrico de proyecto, conectada con el propio contador de la vivienda, se podrá contratar el cargador para el vehículo eléctrico.