

## PROPUESTA MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN:

Cimentación superficial mediante losa de subpresión armada, de espesor variable, todo ello según normativa EHE-08 y CTE-SE y de acuerdo a las recomendaciones del Estudio Geotécnico.

Contención de tierras con muros-pantalla de hormigón armado, acabado para dejar visto según zonas.

### ESTRUCTURA:

Estructura de hormigón armado, a base de pórticos y forjados bidireccionales, según normativa EHE-08 y CTE-SE.

### CUBIERTAS:

Sobre edificio, cubierta plana no transitable invertida, compuesta por mortero de formación de pendientes, doble capa de impermeabilización, aislante térmico, geotextil y acabado de grava.

Terrazas de áticos a base de cubierta plana transitable invertida, compuesta por mortero de formación de pendientes, doble capa de impermeabilización, aislante térmico, geotextil y solado de gres antideslizante.

### ALBAÑILERÍA:

FACHADAS: Ladrillo cara vista, con aislamiento por el interior acorde a normativa y trasdosado con placa de yeso laminado sobre estructura auto portante rellena con aislamiento térmico-acústico. Cantos de forjado de fachadas interiores con fábrica de ladrillo revestida de chapa grecada con aislamiento térmico-acústico. En fachadas norte se utilizará el sistema de soporte y sujeción de ladrillo cara vista tipo Halfen, o similar. Este sistema permite una continuidad del aislamiento por delante de los cantos de forjado que elimina los puentes térmicos en estos puntos.

PARTICIONES INTERIORES DE VIVIENDAS. Tabiquería a base de placa de yeso laminado por cada lado de la perfiles galvanizada auto portante, con relleno interior de aislamiento térmico-acústico.

**SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS:** Fábrica de ladrillo cerámico raseado a ambas caras, trasdosado por cada lado con placa de yeso laminado sobre estructura auto-portante y relleno interior con aislamiento térmico-acústico.

**SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS Y ZONAS COMUNES.** Fábrica de ladrillo cerámico, raseado y trasdosado por el lado de la vivienda con placa de yeso laminado sobre estructura auto-portante rellena con aislamiento térmico acústico; y por el lado de la zona común acabado en yeso para pintar.

**CUARTOS DE INSTALACIONES:** En general, fábrica de ladrillo cerámico enfoscado con mortero de cemento al interior. En cuartos de instalaciones generadoras de ruido irán trasdosados con ladrillo cerámico y con aislamiento térmico-acústico en la cámara. En cuartos con instalaciones húmedas se revestirán las paredes con alicatado cerámico.

**ENTRE TRASTEROS:** Fábricas de ladrillo cerámico, enfoscado con mortero de cemento al interior, acabado con pintura blanca.

**ENTRE TRASTEROS Y APARCAMIENTO:** Fábrica de ladrillo cerámico, revestido con enfoscado de mortero de cemento en ambas caras y acabado con pintura en ambas caras.

**CÁMARA BUFA EN TRASTEROS:** Fábrica de ladrillo cerámico con enfoscado de mortero de cemento por el lado del trastero.

#### **CARPINTERÍAS:**

**VENTANAS Y BALCONERAS:** carpintería de aluminio perfil europeo con rotura de puente térmico. En cualquier caso la carpintería exterior se ajustará al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. Tamaños y aperturas según memoria de carpinterías de proyecto.

**VIDRIOS:** Doble acristalamiento tipo Climalit en ventanas y doble acristalamiento tipo Climalit con vidrios de seguridad tipo Stadip en salidas a terrazas.

**PERSIANAS:** De aluminio térmico en cajón monoblock térmico. En viviendas de planta baja, al exterior rejas de protección. En salones, persianas de gran tamaño motorizadas.

**PUERTA DE ACCESO A VIVIENDA:** Puerta blindada con cerradura de seguridad y paletón anti-palanca, acabado lacado a juego con la carpintería de madera de interior de viviendas.

**PUERTAS DE PASO INTERIOR EN VIVIENDAS:** Puertas de paso correderas y batientes de tablero aglomerado de fibras DM lacada, con herrajes en terminación inox. Condena con posibilidad de apertura desde el exterior en baños y dormitorio principal.

**ARMARIOS EMPOTRADOS:** Frentes de armarios empotrados con hojas abatibles o correderas, de tablero DM lacado, con interiores acabados en melamina, balda para maletero y barra intermedia.

### **CERRAJERÍA:**

CERRAMIENTO DE PARCELA: Vallado metálico a base de pletinas de acero galvanizado lacadas, sobre murete de hormigón visto. Accesos de vehículos y peatonales a base de cancelas metálicas a juego con el vallado (motorizada la cancela de vehículos).

DIVISIÓN DE TERRAZA PRIVADA CON URBANIZACIÓN: Vallado metálico a base de chapa de acero microperforada sobre murete de hormigón visto o de ladrillo cara vista.

### **SOLADOS**

PORTALES, ESCALERAS Y DISTRIBUIDORES DE PLANTA: Baldosa piedra natural antideslizante.

ZONAS ESTANCIALES DE VIVIENDAS: Pavimento laminado flotante. Rodapié perimetral en tablero DM.

COCINAS Y BAÑOS: Solados con baldosa de gres porcelánico de alta calidad.

GARAJE: Pavimento de hormigón con acabado pulido. Rampa exterior de garaje con solera de hormigón escobada o cepillada. Rampas interiores de poca pendiente en hormigón con tratamiento antideslizante.

TENDEDEROS: Solados con baldosa de gres antideslizante, revestimiento paramentos verticales de frontal y lateral en gres.

TRASTEROS Y CUARTOS DE INSTALACIONES: Solados con baldosa de gres, con rodapié del mismo material.

URBANIZACIÓN: Solados a base de los siguientes materiales: gres de exteriores, hormigón impreso, hormigón semipulido y acabado césped natural o artificial según zonas.

TERRAZAS: Solado de gres antideslizante, con rodapié del mismo material.

### **TECHOS**

VIVIENDA: Falso techo liso en toda la vivienda, a base de placas de yeso laminado (hidrófugo en cuartos húmedos), acabados con pintura plástica lisa.

PORTALES: Falso techo liso continuo a base de placas de yeso laminado, con fosa perimetral y acabado con pintura plástica lisa.

### **ACABADOS EN PARAMENTOS VERTICALES**

ZONAS ESTANCIALES DE VIVIENDAS: Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado.

BAÑOS Y COCINAS: Alicatado de paredes con piezas de gres de gran formato.

TRASTEROS: Enfoscado de mortero de cemento, acabado con pintura plástica.

CUARTOS INSTALACIONES: Enfoscado de mortero de cemento, acabado con pintura plástica.

PORTALES: Pintura plástica lisa sobre yeso laminado con revestimientos puntuales a base de tableros de DM lacado.

### **EQUIPAMIENTO DE BAÑOS**

Aparatos sanitarios de porcelana esmaltada en blanco, con lavabo bajo encimera en baños y aseos. Grifería monomando cromada.

Bañeras de chapa esmaltada reforzada y platos de ducha de porcelana, con grifería termostática cromada y rociador flexible de ducha con anclaje.

Válvula de desagüe en aparatos sanitarios del tipo click-clack, acabado cromado.

Espejo liso, canto pulido, sobre encimera.

### **EQUIPAMIENTO COCINAS**

Cocinas completamente amuebladas.

Electrodomésticos: fregadero de acero inoxidable de un seno grande bajo encimera y grifería monomando cromada, placa vitrocerámica, campana extractora, horno, microondas en columna con el horno, frigorífico visto con acabado inox, lavavajillas y lavadora de libre instalación.

### **INSTALACIONES EN VIVIENDAS**

Calefacción y agua caliente sanitaria con caldera mixta individual de condensación, con apoyo de placas solares. Sistema de suelo radiante en todas las estancias. Dos termostatos, ambos con posibilidad de control remoto, uno en zona de día y otro en zona de noche.

Pre-Instalación de aire acondicionado por conductos con reserva de espacio en cubierta para unidad exterior.

Viviendas con certificado de calificación energética B.

Instalación de telecomunicaciones con tomas para TV y TF en salón, cocina y todos los dormitorios. Cada vivienda cuenta con la preinstalación necesaria para poder disfrutar de la televisión por cable y digital.

#### **ZONAS COMUNES.**

**ASCENSOR:** Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas, con cabina equipada y capacidad para 6-8 personas.

**MOBILIARIO, ILUMINACIÓN Y DECORACIÓN DE URBANIZACIÓN:** bancos, papeleras, iluminación decorativa con farolas, balizas y apliques. Iluminación LED en zonas comunes con detectores de presencia.

**JARDINES COMUNES:** Zonas de solárium con césped sembrado, arbolado, plantas aromáticas autóctonas de fácil y bajo mantenimiento, con sistema de riego automático por goteo y aspersores.

**LOCAL DE COMUNIDAD:** Local de comunidad climatizado dotado de espacios de reunión, aseo adaptado, office y almacén.

**GARITA DE CONTROL:** Garita de control con video vigilancia de accesos.

**ZONAS DE JUEGOS:** Área Infantil (0 a 6 años) con columpios y zona de juegos con césped artificial.

**PISCINAS:** Dos piscinas, una de ellas de chapoteo infantil.

Acceso a garaje, con mando a distancia.

Sistema de ventilación forzada e instalación de protección contra incendios.

Preinstalación para recarga de coches eléctricos.

#### **SEGUROS y CONTROLES DE CALIDAD:**

En cumplimiento con la normativa vigente se contrata con una compañía de seguros de primera línea una póliza de garantía decenal.

#### **SOSTENIBILIDAD:**

- Instalación de paneles de energía solar para producción de agua caliente sanitaria.
- Iluminación de bajo consumo en accesos y zonas comunes de urbanización.
- Preinstalación para recarga de coches eléctricos.

84 VIVIENDAS, TRASTEROS, GARAJE Y PISCINA.  
PARCELA 8ª, UE-2A, "PUERTA DE MADRID".  
ALCALA DE HENARES. MADRID

**CANO Y ESCARIO**  
ARQUITECTURA

En Madrid a 18 de Abril de 2018.