



MEMORIA DE CALIDADES



EDIFICIO CON PISCINA DE 24 VIVIENDAS, TRASTEROS, PLAZAS DE GARAJE Y LOCAL COMERCIAL, EL BERCIAL. GETAFE (MADRID)

Esta memoria de calidades de fecha 1 de Diciembre de 2.023 sustituye a cualquier otra anterior.

01. ESTRUCTURA.

Estructura de hormigón armado con forjados bidireccionales en planta baja y unidireccionales y losas en el resto. Cimentación y pantallas de contención según conclusiones del estudio geotécnico, cumpliendo el Código Técnico de la Edificación - CTE.

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.

02. CUBIERTA.

Las cubiertas son planas en todo el edificio. Se impermeabilizan con doble lámina, garantizando su estanqueidad. También están dotadas de doble placa de aislamiento térmico sobre viviendas, lo que mejora considerablemente el confort interior. 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 color blanco y ladrillo gres/Clinker visto, cámara de aire con aislamiento térmico y acústico y trasdosado autoportante con aislamiento térmico interior y doble placa de yeso laminado, dotan a la vivienda de una envolvente de altas prestaciones desde el punto de vista energético.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR.

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

Cajón de persiana con aislamiento térmico y persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico, motorizadas en salón y dormitorios.

Terrazas de viviendas dotadas de barandillas de peto panel arquitectónico y vidrio de seguridad otorgando amplitud y luminosidad.

05. CARPINTERÍA INTERIOR.

Puerta de entrada a vivienda blindada lisa lacada en color blanco con mirilla, junta de goma y homologación acústica 30db.

Puertas de paso interiores macizas lisas lacadas en color blanco con junta de goma, con interior en poliestireno extruido.

Herrajes de cierre y seguridad cromados con condena en cuarto de baño y dormitorio principal.

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

06. PARTICIONES Y TABIQUERÍA.

Divisiones interiores entre estancias compuestas por tabique autoportante de doble placa de yeso laminado, por ambas caras, con aislamiento térmico y acústico interior.

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

Aislamiento térmico mejorado en suelos de viviendas sobre zonas no calefactadas. 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 porcelánico imitación madera, incluso en cocina y baños. El rodapié de las viviendas será como las carpinterías interiores en blanco.

Solados de las terrazas se ejecutarán con gres antideslizante 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 gres.

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en color blanco.

09. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada marca Roca, inodoros con tanque de doble descarga y tapa amortiguada, muebles lavabo con cajones en baños con grifería monomando cromadas marca Roca y platos de ducha de baja silueta (Planas) con columna de ducha termostática marca Roca.

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.

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 REFRIGERACIÓN MEDIANTE SUELO RADIANTE/REFRESCANTE.

La instalación de calefacción, refrescamiento y producción de agua caliente sanitaria se produce mediante sistema de aerotermia.

La calefacción y el refrescamiento se realiza mediante sistema de suelo radiante aprovechando los mismos circuitos.

La regulación de temperatura verano/invierno se llevará a cabo con termostatos digitales en dormitorios y salón.

12. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN.

Ventilación de viviendas mediante un sistema individual mecánico controlado de simple flujo autorregulable, 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 exteriores de salones y dormitorios.

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

13. TELECOMUNICACIONES.

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

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

Sistema de videoportero en acceso a urbanización y portal conectable a la pantalla de control multifunción de la domótica individual de cada vivienda.

14. DOMOTICA

Instalación de domótica compuesta por pantalla multifunción táctil color, contacto magnético en puerta de entrada a vivienda, detectores de inundación en baños y cocina con electroválvula de corte de suministro, detector de incendios, control de persianas motorizadas en salón y dormitorios, integración del videoportero, control de toda la iluminación en accionamiento, preinstalación sistema conectable a central de alarmas.

Todo controlado a través de app para móvil o internet.

15. ZONAS COMUNES.

Instalación de iluminación en portales, escaleras, vestíbulos de ascensor y zona de garaje con encendido mediante detector de presencia.

Portales y rellanos de planta solados de gres de primera calidad y falso techo de yeso laminado en toda la superficie. 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. Ascensor con capacidad para 8 personas o 630kg, eléctrico 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.

16. GARAJE

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

Solados de garajes de hormigón de cuarzo pulido.

Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje, según normativa y CTE. Preinstalación para futura instalación de tomas de corriente para vehículos eléctricos.

17. URBANIZACIÓN EXTERIOR.

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

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

Piscina de forma rectangular para uso exclusivo de la comunidad con cerramiento perimetral. Toda la urbanización estará vallada.