



MEMORIA DE CALIDADES

0.1. ESTRUCTURA

Entramado estructural ortogonal a base de pilares y forjado de HORMIGÓN ARMADO, en plantas superiores e inferiores.

0.2. FACHADAS

Las fachadas estarán formadas por diversos materiales destacando la capa exterior de piedra natural en plantas de vivienda, el doble aislamiento térmico-acústico (interior y exterior) sobre muro base de ladrillo y el tabique de terminación de doble placa de yeso laminado.

0.3. CUBIERTAS

Cubierta plana no transitable, visitable únicamente para conservación y mantenimiento, con doble capa de impermeabilización, aislamiento térmico-acústico y protección pesada.

0.4. TABIQUERIA INTERIOR

Tabiquería interior, entre las diferentes estancias, compuestas por doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero intermedia en ambas caras y aislamiento interior térmico-acústico de lana de roca.

Las separaciones entre viviendas estarán formadas por ladrillo macizo perforado fonorresistente y/o ladrillo hueco doble, trasdosado a ambos lados mediante placa de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico-acústico.

0.5. CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIERÍA

Carpintería exterior de perfil de P.V.C. con terminación en tono claro y rotura de puente térmico.

Ventanas con un elemento de apertura de tipo "OSCILOBATIENTE" en dormitorios y baños.

En los salones las puertas de acceso a las terrazas serán de tipo corredera de grandes dimensiones, según proyecto.

Persianas en dormitorios de aluminio con aislamiento y terminación en color de la carpintería y accionamiento eléctrico.

Los tendederos cubiertos interiores de vivienda llevarán vidrio translúcido. En los tendederos

descubiertos de viviendas en ático serán de lamas de aluminio a juego con la carpintería.

Los vidrios de ventanas serán de doble acristalamiento, con cámara intermedia, de "baja emisividad" y control del factor solar.

0.6 CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a vivienda acorazada, altura especial de 210 cm., sobre precero metálico con terminación lacada.

Las puertas de paso interiores tendrán terminación lacada y junta de goma. Todas las puertas abatibles de paso tendrán 40 mm. de grosor y altura especial de 210 cm., herrajes de acero inoxidable y apertura mediante manivela.

Las puertas de paso correderas en salones serán lacadas a juego con las abatibles y con la misma altura de 210 cm.

Los armarios serán todos empotrados con puertas practicables de terminación lacada a juego con las puertas de paso.

Todos los armarios estarán vestidos interiormente. Los armarios de dormitorios dispondrán de cajonera y baldas.

0.7 HALL Y SALÓN – COMEDOR

El hall de entrada y el salón – comedor tendrán solado de piedra natural con rodapié del mismo material y gran altura.

Los paramentos verticales estarán pintados en color, con terminados en plástico semisatinado liso, y el techo en color blanco con terminación en plástico mate liso. Estarán dotados de falso techo de placa de yeso, con terminación de escayola perimetral decorativa en salón, y cortinero en acceso a terrazas.

0.8 PASILLOS

Los pasillos estarán solados con piedra natural igual que la del salón y rodapié del mismo material y gran altura. Se pintarán sus paramentos como el salón – comedor, y estará dotado de falso techo.

0.9 COCINA Y TENEDERO

Los suelos de la cocina y el tendedero estarán realizados en material porcelánico. Las paredes de la cocina contarán con zonas alicatadas de material cerámico de gran formato a juego con su mobiliario.

Los paramentos verticales del tendedero se alicatarán con material cerámico.

La cocina contará con falso techo de placa de yeso laminado, en su caso, con registros según proyecto, e iluminación empotrada en el mismo.

La cocina se amueblará con mobiliario de alta gama de acabado estratificado de gran dureza.

La encimera será de SILESTONE o similar, realizándose del mismo material la zona de paramento vertical, campana extractora y muebles altos. El fregadero de acero inoxidable se encontrará bajo encimera y tendrá grifería monomando.

Tanto la cocina como el tendedero estarán equipados con electrodomésticos de primera marca, siendo:

Placa de inducción de 3 focos, campana extractora decorativa, horno, microondas, lavavajillas y lavadora-secadora.

10. DORMITORIOS

Dormitorios principal y secundarios, (en aquellas viviendas que lo contengan según planos). Los dormitorios tendrán suelo de tarima flotante de madera con tabla ancha, y rodapié lacado de diseño y gran altura.

Los paramentos verticales están acabados con pintura plástica lisa semisatinada en color, y blanca mate en techos.

Los dormitorios se dotarán de falso techo de placa de yeso laminado, contando con foseado para cortinero.

11. BAÑO PRINCIPAL

Las paredes y el solado irán revestidos según el diseño del baño con material porcelánico de gran formato.

Contará con falso techo de placa de yeso laminado pintado en plástico satinado e iluminación empotrada en el mismo, con registros según proyecto.

El Lavabo será de diseño, ubicado sobre mueble bajo.

El inodoro y el bidé serán en color blanco.

El plato de ducha plano, de gran formato, acrílico y realizado en color blanco. Grifería de la ducha de gran tamaño, termostática, chorros de hidromasaje y terminación cromada. Columna con salida de ducha efecto lluvia, teléfono de ducha independiente y mampara de cristal.

El baño estará dotado de espejo sobre lavabo,

12. BAÑOS SECUNDARIOS (SEGÚN PLANOS)

El solado será de material porcelánico de grandes dimensiones. El revestimiento vertical será de material porcelánico.

Los baños contarán con falso techo de placa de yeso laminado e iluminación empotrada en el mismo con registros según proyecto.

El lavabo, baño e inodoro (en aquellas viviendas que lo contengan según planos) serán de color blanco.

Lavabo integrado en mueble, con grifería tipo monomando y espejo sobre lavabo.

La bañera (en aquellas viviendas que lo contengan según planos) tendrá hidromezclador termostático y mampara de cristal de 80 cm.

El plato de ducha (en aquellas viviendas que lo contengan según planos) dotado con columna hidrostática, llevará incorporado una mampara de vidrio.

13. ASEO DE CORTESIA (SEGÚN PLANOS)

El aseo estará realizado con suelo de piedra natural y parámetros verticales pintados, excepto los de la bañera, que serán de piedra natural hasta 210 cm. de altura.

El frente del lavabo irá con espejo colgado. El aseo contará con falso techo de placa de yeso laminado e iluminación empotrada en el mismo con registro (según proyecto).

La bañera tendrá hidromezclador termostático y mampara de cristal de 80 cm.

Los sanitarios y grifería tendrán un acabado especial de diseño, y el lavabo irá ubicado sobre mueble bajo.



14. TERRAZAS (SEGÚN PLANOS)

Las terrazas de las viviendas estarán soladas con material porcelánico adecuado a exteriores con terminación de imagen madera.

Las terrazas cubiertas llevarán un falso techo de lamas para exteriores.

Las terrazas llevarán petos de barandilla de vidrio con pasamanos de acero inoxidable, (en aquellas viviendas que lo contengan según planos).

15. CLIMATIZACIÓN

El sistema de climatización de calefacción será mediante suelo radiante por agua, consiguiendo el más alto confort, mediante instalación general comunitaria con caldera de gas natural y control de consumo individual.

La refrigeración de las viviendas se producirá con la utilización de sistema de instalación general comunitaria y control de consumo individual.

Las unidades interiores de las viviendas serán, con distribución a estancias mediante conductos, rejillas y difusores, en dormitorios y salón.

16. INSTALACIONES

Agua caliente sanitaria.

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante instalación general comunitaria, caldera de gas, acumulador, control de gasto individual, y apoyo de paneles solares.

Iluminación Eléctrica.

La cocina estará dotada de aparato de iluminación empotrado en el falso techo tipo DOWN LIGHT tipo LED.

Los baños y aseo se entregarán también con aparatos de iluminación DOWN LIGHT tipo LED.

La terraza cubierta se dotará de aparatos de iluminación DOWN LIGHT tipo LED.

Electricidad, Televisión y Telefonía.

La instalación eléctrica de las viviendas se realizará en cumplimiento del reglamento electrónico de B.T. y con potencia suficiente, según cada vivienda, para satisfacer la potencia de los aparatos eléctricos incluidos.

Se dota a la promoción de antena parabólica de T.V., así como antena colectiva de T.D.T. y F.M. (digital). Preinstalación de televisión por cable hasta la caja de conexión en vivienda, con dos puntos de TV en salón – comedor y un punto en dormitorios y cocina.

Instalación de fibra óptica hasta la caja pau en el interior de la vivienda. La conexión desde ésta hasta las tomas de datos o telefonía (rj45) en Salón Comedor, dormitorios y cocina será con cable de Ethernet.

Las viviendas estarán dotadas de toma de teléfono en Salón - Comedor, dormitorios principal, secundarios y cocina.

Instalación de Video Portero integrado en el aparato de domótica según proyecto.

17. DOMÓTICA

Las viviendas contarán con un sistema de domótica que permitirá el control de las siguientes funciones:

- Detección de humo.
- Detección de inundación con corte automático de electro válvula.
- Conexión con conserjería
- Función de video portero integrada.

18. SEGURIDAD DE LA URBANIZACIÓN

El conjunto de la urbanización estará dotado de un sistema de seguridad integral mediante la coordinación de la seguridad física y la protección electrónica. Todo ello respetando el derecho a la intimidad de sus ocupantes.

Se establece un único acceso principal exterior a la urbanización con portería de control comunicada interiormente con cada vivienda.

En la portería se centralizará el sistema de vigilancia visual por cámaras de TV de los elementos comunes, así como en el acceso exterior y del interior del garaje.

También se tendrá centralizado el control electrónico de los accesos a cubiertas para mejorar la seguridad de las viviendas.

19. PORTALES Y ESCALERAS

El solado del soportal principal de acceso exterior a portería se realizará en piedra natural.

Los portales, así como las escaleras y distribuidores, estarán solados con piedra natural.

20. ASCENSORES

Se colocarán ascensores con puertas automáticas y cabina adaptada a uso de personas con movilidad reducida. Sistema de rescate automático en caso de corte del suministro eléctrico. Acabados de cabina y puerta en acero inoxidable.

21. GARAJES Y TRASTEROS

La terminación del pavimento de garaje será de microaglomerado asfáltico.

Preinstalación de recarga eléctrica de vehículos eléctricos en garaje.

El solado de los trasteros será cerámico de gres.

22. URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

Urbanización.

La urbanización interior se compone de zonas de recorridos peatonales a los portales, áreas de juegos, piscina y zonas ajardinadas con terminación en diversas especies, parterres vegetales decorativos y riego automático.

Área de juegos infantil

El área de juegos infantil estará dotada de mobiliario de juegos infantiles y pavimento elástico anticáidas homologado.

Piscina.

Piscina de adultos con depuración por electrolisis salina (agua salada) tipo "Munich", dotada de iluminación nocturna.

Dotación de vestuarios comunitarios masculinos y femeninos en zona común.

Pista de Pádel.

Paramentos verticales acristalados y pavimento de césped artificial.

Gimnasio.

Sala Fitness, dotada de aparatos de gimnasio.

23. NOTA

- Las Viviendas participarán en los gastos comunes del Edificio y zonas interiores de éste, de conformidad con su cuota de propiedad; en cuanto al mantenimiento, gastos y conservación de la urbanización, en la que está enclavado el edificio, participará con el resto de las viviendas de la urbanización.

- Los Garajes solo participarán en los gastos propios del local-garaje donde están ubicadas las plazas y en un porcentaje sobre los gastos del control de acceso al conjunto o urbanización. Asimismo, no participarán en los gastos de conservación, mantenimiento y limpieza de los portales del edificio donde estén enclavados, pasos o zonas interiores de éste.

- El Edificio tiene uso característico residencial vivienda colectiva, con locales y garaje.

- Se encuentra a disposición de los interesados el Libro del Edificio.

- Los contratos de compraventa que se celebren no incluyen Convenio de arbitraje.

(Folleto informativo de acuerdo con la Ley 2/1999 del 17 de marzo de Medidas para la Calidad de la Edificación de la Comunidad de Madrid).

- La dirección facultativa se reserva el derecho de modificar estas calidades por otras similares en el transcurso de la obra, por razones técnicas.

- Esta memoria de calidades se supeditará al plano y características físicas de cada vivienda, describiendo y afectando únicamente lo reflejado en aquel.