

TORREJON DE ARDOZ, MADRID.

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

1. Zapatas aisladas de hormigón armado como apoyo de pilares.
2. Pantallas perimetrales de hormigón armado, debidamente empotradas y ancladas al terreno.

ESTRUCTURA

1. Pilares de hormigón armado en todas las plantas, excepto la planta ático donde convivirán con perfiles de acero normalizado.
2. Forjados de losa de hormigón armado en todas las plantas bajo y sobre rasante.

FACHADA

1. Fachadas de ladrillo cara vista con diferentes modelos, según planos de alzado.
2. Carpintería en fachada de PVC y posibilidad de cambio de color del exterior al interior, según criterio de la Propiedad y Dirección Facultativa.
3. Aislamiento térmico en el trasdós con materiales y espesor de acuerdo con cálculo de certificado energético y cumplimiento del CTE.
4. Aislamiento térmico en frentes de forjados mediante material adecuado para evitar puentes térmicos.

CUBIERTA

Cubierta plana no transitable (de uso exclusivo para mantenimiento de instalaciones) compuesta por los siguientes elementos, según orden de instalación:

1. Losa de forjado de hormigón armado.
2. Capa de formación de pendientes mediante mortero de cemento.
3. Imprimación bituminosa e impermeabilización a base de láminas de tela asfáltica.
4. Geotextil (capa 1).
5. Aislamiento térmico de poliestireno extruido de alta densidad, con espesor de acuerdo con cálculo de certificado energético y cumplimiento del CTE.
6. Geotextil. (capa 2).
7. Terminación a base de una capa de canto rodado de espesor variable.

* En terrazas de viviendas de planta ático, ídem a lo anterior a excepción del acabado superficial que se compondrá de capa de mortero de cemento y acabado cerámico para exteriores.

TORREJON DE ARDOZ, MADRID.

MEMORIA DE CALIDADES

TABIQUERÍA

1. En separación entre zonas comunes y viviendas, medio pie de ladrillo cerámico perforado (guarnecido de yeso por una cara), aislamiento acústico y ladrillo cerámico gran formato, guarnecido y enlucido de yeso.
2. En separación entre viviendas, doble tabique de ladrillo cerámico guarnecido y enlucido de yeso en ambas caras externas, con aislamiento acústico interior.
3. En separación entre estancias, tabique de ladrillo cerámico gran formato de 7 cm. de espesor, guarnecido y enlucido de yeso por ambas caras.
4. En trasdosado de fachadas, ladrillo cerámico gran formato de 7 cm. de espesor, guarnecido y enlucido de yeso por su cara externa y aislamiento térmico en su interior, con espesor de acuerdo con cálculo de certificado energético y cumplimiento de lo establecido en el CTE.

CARPINTERÍA EXTERIOR DE PVC

1. Carpintería de PVC en puertas y ventanas, con posibilidad de cambio de color exterior-interior, (según criterio de la propiedad y de la D.F.). Aperturas abatibles, oscilobatientes o correderas según su ubicación, de acuerdo con documentación de proyecto.
2. Doble vidrio con cámara. Vidrio laminar doble en todas aquellas aperturas que por CTE DB-SUA se requiera.
3. Persianas enrollables lacadas del mismo color que la carpintería al exterior, con cajón de persiana de PVC incorporado y aislado térmicamente. Accionamiento mediante cinta empotrada en el propio perfil (en todas las estancias excepto cocinas y baños).

CARPINTERÍA INTERIOR

1. Puertas en entrada a las viviendas blindadas con acabado y decoradas según criterio de la D.F., lacadas en blanco en cara exterior e interior. Cerradura de seguridad, pomo, mirilla y tirador exterior, en acabado cromado.
2. Puertas de paso en tablero MDF lacadas en blanco con acabado según el criterio de la D.F., excepto en cocinas, que serán acristaladas. Herrajes y tiradores en acabado cromado.
* (Únicamente en aquellas viviendas que cuenten con cocina independiente).
3. Armarios empotrados, con puertas de apertura abatible o corredera según criterio de la D.F., de mismo acabado que las puertas de paso.
 - Bisagras de cazoleta y tirador cromados.
 - Balda maletero y barra de colgar.
 - Revestimiento interior de melamina acabado arpillera color crema.

TORREJON DE ARDOZ, MADRID.

MEMORIA DE CALIDADES

SOLADOS

1. Plaqueta cerámica en todas las estancias de viviendas, así como en la conserjería y cuartos de basuras.
2. Cerámica antideslizante para exteriores en terrazas.
3. Plaquetas de semigrés en trasteros, cuartos de servicios comunes e instalaciones.

ALICATADOS

1. Plaqueta cerámica en cocinas, baños, tendederos (donde no haya ladrillo visto ni otros materiales con acabado propio) y cuartos de basuras.

FALSOS TECHOS

1. En viviendas, placas de cartón-yeso en cocinas, cuartos de baño, pasillo-distribuidor y entrada, al objeto de ocultar los conductos y trazado de instalaciones.
2. En áreas exteriores de viviendas, placa de cartón yeso hidrófugo (terrazas y tendederos).
3. En zonas comunes, placas de cartón-yeso (portales, área de escaleras y pasillos distribuidores de acceso a viviendas).

PINTURAS

1. Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en el interior de las viviendas y en los elementos comunes del edificio.
2. Esmalte en cerrajería metálica.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y ACONDICIONAMIENTO

1. Instalación individualizada de aerotermia para calefacción y acondicionamiento de la vivienda, mediante suelo radiante-refrescante en todas las estancias de la vivienda, incluidos cuartos de baño y cocinas.
2. Unidad interior individual situada en tendedero, terraza o espacio habilitado para ello en el interior de cada vivienda, así como unidad exterior individual ubicada en la cubierta comunitaria del edificio, para calefacción y acondicionamiento.
3. Termostato regulador automático de temperatura situado en el salón comedor.
4. Tubería de conducción de multicapa.

PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

1. Preinstalación de refrigeración por sistema de conductos de fibra y rejillas de impulsión en salón y dormitorios, con las siguientes observaciones:
 - No se incluyen las unidades interiores tipo fancoil.
 - La futura instalación de la unidad interior se prevé se realice oculta por falso techo registrable.
 - La unidad exterior (unidad de aerotermia) se ubica en la cubierta del edificio, en el lugar asignado para cada vivienda.

TORREJON DE ARDOZ, MADRID.

MEMORIA DE CALIDADES

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA ACS

1. Instalación comunitaria de aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria ACS, mediante unidades exteriores y acumuladores, situado en cubierta y en cuarto técnico de uso exclusivo.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

1. Instalación eléctrica empotrada según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
2. Mecanismos marca Simón o similar. Modelo por determinar por la propiedad y la D.F.
3. Tomas de antena de TV y FM en salón, dormitorios y cocina.
4. Tomas de telefonía fija en salón, cocina y dormitorios.
5. Toma eléctrica en base estanca en terrazas de vivienda.
6. Video portero en todas las viviendas.
7. Instalación de antena colectiva de TV y FM.
8. Luminarias instaladas en terrazas privadas y zonas comunes del edificio.

FONTANERÍA

1. Instalación individualizada de agua fría e instalación comunitaria de agua caliente, mediante conductos multicapa.
2. Previsión de tomas de agua y desagües en lugar previsto en proyecto, para instalación de lavavajillas (en cocina) y lavadora (en cocina o tendedero).
3. Grifo de agua fría en las terrazas de todas las viviendas y en zonas comunes exteriores.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA

1. Baño principal:

- Plato de ducha marca Jacob Delafon o similar, color blanco, de medidas según el espacio existente.
- Inodoro marca Jacob Delafon o similar, color blanco.
- Conjunto de mueble de baño con lavabo incorporado. Espejo incluido.
- Grifería cromada monomando marca Buades o similar.

2. Baño secundario:

- Plato de ducha marca Jacob Delafon o similar, color blanco, de medidas según el espacio existente.
- Inodoro marca Jacob Delafon o similar, color blanco.
- Conjunto de mueble de baño con lavabo incorporado. Espejo incluido.
- Grifería cromada monomando marca Buades o similar.

TORREJON DE ARDOZ, MADRID.

MEMORIA DE CALIDADES

MOBILIARIO DE COCINA y ELECTRODOMESTICOS

1. Cocinas amuebladas con muebles altos, bajos y encimera según distribución de proyecto y criterio de la dirección facultativa.
2. Preinstalación para lavadora y lavavajillas, en lugar previsto para ello en proyecto (no se suministran).
3. Suministro e instalación de fregadero de acero inoxidable con grifería cromada monomando.
4. Suministro e instalación de campana extractora o grupo filtrante, con conductos de evacuación individualizados por cada vivienda, hasta la cubierta del edificio.
5. Suministro e instalación de placa vitrocerámica, horno eléctrico y microondas.

ZONAS COMUNES

1. Carpintería de PVC o aluminio en cerramiento de portales.
2. Solado de portales y escaleras de acceso a las viviendas en solado porcelánico.
3. Pintura plástica sobre papel con fibra de vidrio (tipo texturglás o similar) en paramentos verticales de escaleras y zona de ascensores y distribución a las viviendas.
4. Falsos techos de placas de cartón-yeso pintado con pintura plástica.
5. Pintura al esmalte en elementos metálicos.
6. Buzones de correos concentrados en la entrada al edificio o de portales.
7. Aparatos de iluminación (downlights o led) empotrados, en todas las zonas comunes y terrazas de las viviendas, excepto en escaleras que no lleven falso techo y terrazas de planta ático, que serán tipo aplique de superficie en pared.
8. Vídeo portero en todas las viviendas.
9. Ascensores acabados en acero inoxidable en todas las plantas. Cabina de acuerdo con la normativa vigente con diseño y materiales según decisión de la D.F.

Zona Común Exterior:

La zona común exterior comprenderá la totalidad del espacio interior de manzana que resulte una vez se edifiquen la totalidad de las cuatro parcelas que la componen.

Al estar ya ejecutadas las zonas comunes de las parcelas colindantes (parcelas RM-5.1 y RM-5.3), únicamente se completarán las zonas comunes de las parcelas objeto del presente proyecto (RM-5.2 y RM-5.4). Cada una de ellas se irán anexionando de forma que el resultado final, estará compuesto por una gran zona de uso común mancomunada, donde se prevé construir junto a la piscina ya existente, un área de juego de niños, solárium, arenero, bancos y maceteros para plantación vegetal.

El diseño de zonas comunes exteriores para las parcelas RM-5.2 y RM-5.4, pensada para su posterior unión con las otras dos ya ejecutadas, se llevará a cabo de forma que, una vez concluida la totalidad de la manzana, el resultado final sea una única zona común, con libre paso entre ellas y posibilidad de uso de todas las personas que compongan la mancomunidad. Para ello se prevé ajustarse a materiales, despieces y composición ya pre-establecida.

TORREJON DE ARDOZ, MADRID.

MEMORIA DE CALIDADES

GARAJE APARCAMIENTO

1. Pavimento de rampa en tramo exterior e interiores en hormigón impreso.
2. Pavimento de hormigón pulido con señalización y rotulación con pintura de las plazas de garaje.
3. Paramentos verticales de hormigón, de yeso o mortero de cemento, pintados con pintura plástica lisa.
4. Paramentos horizontales de solera y pilares, de hormigón visto sin pintar.
5. En muros perimetrales de obra, donde no vaya trasdós de la pantalla, pintura plástica en dos colores marcando claramente dos franjas, una inferior a modo de zócalo y otra superior en color diferenciado.
6. Puerta metálica de acceso rodado con movimiento automático y accionamiento mediante mando a distancia, que se entregará a razón de una unidad por plaza de aparcamiento.
7. Ventilación de extracción forzada mediante conductos de chapa plegada, con funcionamiento automático mediante detectores de CO y central de mando.

TRASTEROS

1. Tabiquería mediante bloque de hormigón visto entre trasteros y entre estos y distribuidor común.
2. Solado de semigrés, tanto en los pasillos de acceso y distribución como en interior de trasteros.
3. Paramentos verticales acabados en pintura plástica.
4. Esmalte en carpintería metálica.