



## MEMORIA DE CALIDADES.

48 VIVIENDAS, PARCELA 5 SUP-1 LA MAQUINILLA  
35 VIVIENDAS, PARCELA 2B SUP-1 LA MAQUINILLA  
COLMENAR VIEJO – MADRID

### **1.- MEMORIA DE CALIDADES VIVIENDAS, ZONAS GENERALES Y URBANIZACION**

#### 1.1.- SANEAMIENTO

Red horizontal interior de cuartos de baño y cocinas, cuartos de servicios etc., realizada en tubería de PVC.

Botes sifónicos en cuartos de baño.

Conexión de inodoro a bajante directa mediante manguetón.

Bajantes realizadas en tubería de PVC. Sistema separativo.

Ventilación de bajantes.

Registro a pie de bajante.

Red general de evacuación colgada, en tubería PVC.

Red general de evacuación de garaje enterrada en sótano o urbanización, en tubería PVC lisa UNE EN 1401.

Red de tuberías de drenaje tras los muros de sótano

Las redes de fecales y de pluviales serán independientes y con acometidas independientes.

#### 1.2.- CIMENTACIONES

Muros de hormigón armado. Muros con cota de coronación diferentes por banquetes ajuste a topografía.

Zapatas de hormigón armado.

### 1.3.- ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado.

Forjados unidireccionales formados por vigas in situ y bovedillas cerámicas.

### 1.4.- ALBAÑILERÍA

**Cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo visto CLINKER destonificado de la marca PALAU, modelo vulcano** de primera calidad, de ½ pie con mortero de cemento, enfoscado interior con mortero de cemento hidrófugo y ladrillo hueco gran formato en trasdós, recibido con mortero de cemento en formación de cámaras, guarnecidas y enlucido al interior.

Particiones interiores de fábrica de ladrillo hueco gran formato, guarnecidas y enlucidas en ambas caras.

Falsos techos en baños, aseos, distribuidores y cocinas de escayola lisa, será modular en el baño o aseo donde se sitúe la preinstalación de la maquina interior de A/A.

**Yeso proyectado en paramentos verticales.**

### 1.5.- AISLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS

**Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.**

### 1.6.- CUBIERTAS

Cubierta plana solada en zonas transitables de viviendas, y cubierta plana en zonas comunes no transitables acabado en grava.

### 1.7.- CANTERIA Y PIEDRA ARTIFICIAL

Vierteaguas de hormigón polímero.

## 1.8.- SOLADOS Y ALICATADOS

En cocinas: suelos plaqueta de gres porcelánico PAMESA , en paredes alicatado cerámico de primera calidad PAMESA .

En baños: suelos plaqueta de gres PAMESA, en paredes alicatado cerámico de primera calidad PAMESA

En resto de vivienda: pavimento laminado de alta presión tipo AC4 con acanaladura vista 2 mm, acabado en nogal, marca Krono Swiss o similar, en todas las estancias (excepto baños y cocina): rodapié lacado en blanco liso de gran altura.

En portal: solados de granito.

En escaleras comunes interiores: peldaño de granito con banda antideslizante.

En distribución interior del edificio: solados de granito.

En terrazas particulares: gres de exteriores de primera marca.

## 1.9.- CARPINTERÍA EXTERIOR

Huecos exteriores, carpintería de aluminio monoblock lacado en color gris oscuro de 15 micras, con rotura de puente térmico que cumpla con las condiciones del Código Técnico, sellado perimetral de silicona. Accionamiento abatible o corredera según estancias.

Huecos exteriores en estancias vivideras de viviendas, persianas enrollables de aluminio resistente a la intemperie lacado en color gris oscuro, con tambor aislado del exterior para evitar puentes térmicos y filtraciones.

## 1.10.- CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a vivienda blindadas y lacadas en blanco. Manillas de acero inoxidable.

Puertas interiores normalizadas en DM, pantografiadas y lacadas en blanco. Manillas de acero inoxidable.

Armarios monoblock con puertas abatibles DM pantografiadas y lacadas en blanco. Acabado interior en chapado de melamina con balda para maletero y barra de colgar. Tiradores de acero inoxidable.

## 1.11.- CERRAJERÍA

Cerramiento de urbanización mediante **valla de chapa troquelada**, lacada al horno, sobre murete de ladrillo visto, de 2 m de altura el conjunto.

Cierres de terrazas de planta baja con **murete de ladrillo visto y cerrajería con bastidor de tubos de acero y chapa troquelada**, lacado al horno.

## 1.12.- FONTANERIA

Redes generales polietileno y/o cobre y distribución interior de viviendas (agua fría y caliente) realizadas en polietileno, y protegidos con coquilla aislante en distribuciones por falso techo y con tubo corrugado en tramos empotrados.

Válvulas de esfera, para independencia de cuartos húmedos.

**Grifería monomando, cromada Monodín de ROCA en baños.**

En baños **sanitarios de porcelana vitrificada, color blanco, de alta calidad modelo The Gap de ROCA, y bañera de acero con esmalte resistente, color blanco, modelo Contesa de ROCA.**

En baños con lavabo doble se colocará el **modelo Kalahari con seno doble de ROCA**

Tomas de agua y desagüe para lavaplatos y lavadora. Fregadero de acero inoxidable con escurridor y un seno.

## 1.13.- ELECTRICIDAD

Electrificación de viviendas según R.E.B.T. con elementos en cuadro Merlin Gerin

Circuitos con cableado según R.E.B.T.

**Mecanismos marca BJC modelo Coral**, color blanco.

## 1.14.- CLIMATIZACIÓN.

**Preinstalación Aire acondicionado con conductos en falso techo, frío-calor y previsión maquina interior en aseo y exterior en cubierta.**

### 1.15.- CALEFACCIÓN Y ACS.

Instalación de paneles solares térmicos en cada bloque de viviendas, para el 60% del consumo de agua caliente sanitario como mínimo con acumulación del agua producida en termos colectivos de alta capacidad.

**Calderas individuales por vivienda, con control mediante termostato digital modelo Neodens de Baxiroca (potencia según superficie de vivienda).**

Distribución de calefacción realizada en tubería de polietileno-aluminio. Sistema bitubular.

**Radiadores de aluminio**, con válvulas detector, purgador manual y válvulas termostáticas según normativa.

### 1.16.- GAS

Distribución exterior en acero.

Distribución enterrada realizada en polietileno.

### 1.17.- INSTALACIONES ESPECIALES

**Ascensores THYSSEN**, o similar, para 4-6 personas, motor de 2 velocidades de 1m/seg de velocidad, nº arranques/h 90 universal, Motor en interior de hueco, paracaídas, maniobra electrónica, puertas automáticas (interiores y en pisos), señalización en cabina y pulsadores luminosos en pisos.

### 1.18.- PINTURA

**En cocinas y baños pintura plástica lisa en techos en blanco roto.**

**En resto de viviendas pintura plástica lisa en blanco roto.**

En portales, escaleras y descansillos: pintura plástica lisa en blanco o colores suaves.

En garajes pintura plástica en dos colores con cenefa en paramentos verticales y temple liso en horizontales.

## 1.19.- COMUNICACIONES

**Videoportero**, con centralita en portería y un teléfono intercomunicador por vivienda, en cancela principal y en portal.

Radio y televisión formado por: conjunto antenas y captador de señales de televisión y radio, módulos de televisión analógica y digital, módulos de radio en frecuencia modulada en FM analógica y digital, redes de reparto y distribución y red de usuario.

Telefonía básica formada por: punto de interconexión, puntos de distribución, bases de acceso terminal y cableado.

Infraestructura de televisión por cable y banda ancha.

Las bases para los servicios de RTV, TF y TLCA se instalarán en el salón, cocina y todos los dormitorios, según la ley 401/2003 de 14 de mayo.

Instalación eléctrica del RITS e instalación eléctrica del RITI

## 1.20.- URBANIZACIÓN

Rampas de garaje con loseta de punta de diamante.

**Solado gres de primera marca en exteriores, accesos y acerados.**

Puerta motorizada de entrada a garaje.

Luminarias de exterior sobre báculo.

**Piscina exterior (en Parcela 5 y accesible para Parcela 2b)** cumpliendo con el reglamento de piscinas de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid. Adaptada para minusválidos.

**Local Social de comunidad para reuniones, celebraciones etc, (en Parcela 2b y accesible para Parcela 5)** totalmente acabado.

**Toda la Urbanización y viviendas cumplen con las condiciones de accesibilidad para minusválidos.**

Instalación de **Circuito Cerrado de Televisión** para Portales y Zonas de urbanización, controlado desde caseta de vigilancia.

Bancos de madera, papeleras distribuidos por la urbanización.

## 1.21.- COCINA

**Cocina amueblada** con muebles altos y bajos, encimera, fregadero de acero inoxidable y grifo, cajoneras y armarios.

**Placa vitrocerámica de 4 fuegos, campana extractora y horno, acabados en tonos acero inoxidable, de primera marca.**

## **2.- MEMORIA DE CALIDADES DE GARAJES**

### 2.1.- SOLADO

Solado de garaje en hormigón pulido. Pintado de plazas de garaje con pintura blanca de alta resistencia

### 2.2.- VENTILACIÓN FORZADA

Ventiladores centrífugos de extracción. Conductos de chapa galvanizada de con expulsión a cubierta del edificio.

Rejillas de extracción en aluminio anodizado, de simple deflexión, con compuerta de regulación, marca KOOLAIR o similar.

### 2.3.- DETECCIÓN DE CO

Centralita de detección de CO, homologada marca DURAN, o similar, para arrancada de ventiladores.

Detectores de CO, homologados marca DURAN, o similar.

### 2.4.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Boca de incendios equipada, construida en chapa de hierro pulido pintado en rojo con marco, devanadera radial, válvula de latón cromado, manómetro, lanza de 3 efectos y manguera de 45 mm. de diámetro y 20 m. de longitud.

Red de agua realizada en acero galvanizado DIN 2440, sin calorifugar.

Extintores de polvo químico según norma UNE 23110.

Recipientes metálicos para arena y trapos.

Detectores de incendios iónicos homologado repartidos por todo en garaje

Central de detección de incendios con alarma sonora.

Señalización luminosa permanente e iluminación de emergencias.

## 2.5.- FONTANERÍA

Distribución realizada en polietileno reticulado.

## 2.6.- ELECTRICIDAD

Cuadro de mando y protección de garaje formado por armario de superficie, magnetotérmicos, diferenciales, automáticos temporizados y conductores de 4 polos, Merlin Gerin.

Pulsadores estancos de superficie marca BJC o similar.

Tomas de corriente estancas de superficie marca BJC o similar.

Luminarias de techo y apliques de pared estancas.

Distribución mediante líneas realizada con tubo de PVC rígido para montaje visto.

Aparatos de alumbrado de emergencia de 300 lúmenes, marca Daisalux o similar.

