

## MEMORIA DE CALIDADES

### SAN SEBASTIÁN DE LOS REYES CLASS S. COOP. MAD.

#### CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- Contención de tierras mediante pantalla perimetral de pilotes de hormigón armado y/o muro de hormigón con zapatas corridas y solera de hormigón. (Pendiente de la realización del estudio geotécnico).
- Estructura de hormigón armado formada por pilares, muros de hormigón y forjados.

#### CUBIERTA

- Cubierta plana transitable con aislamiento termo-acústico y solado antideslizante.
- Cubierta plana no transitable con aislamiento termo-acústico y acabado en grava.

#### FACHADA

- Fachada resuelta, conforme a diseño de proyecto, mediante una combinación compuesta por aplacado de piedra natural, revestimiento mineral exterior continuo aplicado sobre fábrica de ladrillo, y remates en acabado mineral con efecto granito en petos de terrazas o elementos singulares.
- Aislamiento con las mejores prestaciones técnicas para conseguir un alto grado de confort térmico y acústico, según CTE.

#### TABIQUERIA Y AISLAMIENTOS

- Tabiquería entre viviendas y zonas comunes: doble fábrica compuesta de ladrillo fonoresistente enlucido de yeso y ladrillo cerámico de hueco doble enlucido de yeso, con aislamiento termo-acústico interpuesto.
- Separaciones interiores de vivienda: fábrica de ladrillo cerámico, consiguiéndose unos valores de aislamiento acústico elevados.
- Separación zonas RF (resistencia al fuego): medio pie de ladrillo tosco enfoscado o guarnecido de yeso según zonas.

#### CARPINTERIA EXTERIOR

- Carpintería de aluminio anodizado con rotura de puente térmico.
- Carpintería con doble acristalamiento y cámara de aire estanca. Vidrios laminados anti-impacto en zonas bajas fijas de ventanas y puertas, asegurando un gran confort térmico y acústico.
- Persianas de aluminio con aislamiento y cajón compacto.
- Persianas motorizadas en salón.

## CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de entrada acorazada con precerco metálico.
- Puertas interiores macizas lacadas en blanco, con pernos, manillas y roseta en acabado acero inoxidable.
- Armarios modulares forrados interiormente, con puertas en color blanco a juego con el resto de la carpintería interior, balda para maletero, barra de colgar, pernos y tiradores en acabado acero inoxidable.
- Vestidor con terminación en paredes de yeso pintado y solado en pavimento laminado a alta presión. (En aquellas tipologías de vivienda que incorporen vestidor)

## REVESTIMIENTOS

- Baño principal con solado y alicatado en baldosa de gres de primera calidad en gran formato. Falso techo de placa de yeso laminado.
- Baños secundarios con solado y alicatado en baldosa de gres de primera calidad.
- Falso techo desmontable metálico en baño aislado mediante lana de roca, con preinstalación de maquinaria para el aire acondicionado y falso techo de placa de yeso laminado en el resto de baños.
- Cocina con aplacado de baldosa cerámica de gran formato en paredes y solado de gres porcelánico de primera calidad. Falso techo de placa de yeso laminado.
- Salón, dormitorios, hall y pasillos acabados con pintura plástica lisa.
- Tarima flotante laminada AC4 a alta presión en color roble. Rodapié blanco de 10 cm.
- Lámina acústica anti-impacto bajo el solado en toda la vivienda.
- Terrazas: Solado antideslizante con rodapié del mismo material.
- Tendederos: Mismo solado que en cocina.

## BAÑOS

- Encimera compacta en color claro en baño principal con lavabo de sobre encimera.
- Lavabo con semi-pedestal en resto de baños.
- Plato de ducha plano o bañera de porcelana, según modelo de vivienda.
- Sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco de primera calidad.

## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

- Calefacción y agua caliente mediante caldera individual de condensación de gas natural con producción de agua instantánea y termostato centralizado.
- Se colocarán paneles solares en la cubierta del edificio para producción de agua caliente sanitaria de apoyo a las viviendas para el cumplimiento de las exigencias DB-HE del CTE.
- El sistema de calefacción será mediante suelo radiante, con circuitos realizados mediante tuberías de polietileno reticulado. Se habilitarán armarios de regulación e instalación de control.

## FONTANERÍA

- Tomas de agua en las terrazas.
- Tomas de agua en espacios ajardinados.
- Toma de agua fría-caliente y desagüe para lavaplatos y lavadora.
- Toma de agua para la instalación de frigorífico.

## CLIMATIZACION

- Pre-instalación mediante conductos de distribución a todos los dormitorios y salón, con termostato centralizado.

## ELECTRICIDAD

- Focos downlight en cocinas y tendedero, y halógenos en pasillos, hall, y baños.
- Puntos de luz, bases de enchufe y televisión en todas las terrazas.

## INSTALACIONES ESPECIALES

- Cableado interior y toma de TV satélite en la cocina, salón, dormitorios y terraza.
- Cableado interior, tomas de voz y datos en la cocina, salón y dormitorios.

## PORTAL

- Ascensor con capacidad para 6 personas de primeras marcas comerciales, con parada en todas las plantas incluido el garaje y accesible por minusválidos.
- Pintura plástica lisa y solado de mármol.
- Encendido de luces por zonas con detectores de movimiento.
- Luminarias LED de bajo consumo.

## GARAJE Y TRASTEROS

- Pavimento de hormigón pulido con acabado en cuarzo color gris.
- Paramentos verticales en pintura plástica y hormigón visto.
- Puerta de garaje automatizada con mando a distancia (un mando por plaza de garaje).
- Instalación de protección y extinción contra incendios.
- Instalación de detección de CO y ventilación forzada.

## ZONAS COMUNES

- Piscina exterior con revestimiento tipo gresite.
- Cuarto para comunidad y sala de juegos.
- Gimnasio equipado.
- Pádel.
- Aseos.
- Juegos infantiles.
- Zonas ajardinadas.

## SEGURIDAD

- Cerramiento perimetral de toda la parcela.
- Caseta de control exterior, acondicionada para el servicio de conserjería y vigilancia de los accesos a la urbanización.
- Sistema de video vigilancia exterior con cámaras perimetrales.
- Video portero conectado con la conserjería.

