



MEMORIA DE CALIDADES

Promoción: Viviendas multifamiliares, 69 y 57 viviendas garajes, trasteros y zonas comunes

Situación: Avd. del Santo Angel de la Guarda (Madrid).

Nombre comercial: Atalayas de la Dehesa, Torres I y II

Fecha redacción: Mayo de 2020

- **ESTRUCTURA**

Estructura formada por muros, zapatas, losas, pilares y forjados de hormigón armado conforme al estudio geotécnico del terreno y a las indicaciones del organismo de control técnico (OCT)

- **FACHADA**

Fachadas compuestas por aleros, revestimiento exterior de cerámica o acabado sistema SATE según zonas y vidrios en carpinterías de aluminio.

Fábricas de ladrillo compuestas por ½ pie de ladrillo macizo con acabado en sistema SATE o cerámica y cámara enfoscada en el interior formada por aislamiento térmico a base de lana de roca, subestructura metálica para soporte de placa de yeso laminado, con acabado de pintura lisa. En Fachadas de planta baja se terminará con aplacado de piedra

- **CUBIERTA Y TERRAZAS**

Cubierta plana invertida, con aislamiento térmico al exterior y acabado con una capa de grava, en zona no transitable.

En zona de terrazas acabado de madera sintética con toma de agua, eléctrica e iluminación. Los tendederos y terrazas anexas se solarán con gres. Los petos y barandillas serán de vidrio y cerrajería en el exterior del edificio, en el interior serán de cerrajería.

- **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, sistema de corredera en salón. Doble acristalamiento con cámara de aire intermedia y vidrios según orientación y transmitancia térmica del perfil.

Persianas motorizadas en dormitorios.

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de entrada a la vivienda blindada en blanco con cerradura de seguridad, tirador exterior, mirilla óptica, bisagras antipalanca y varios puntos de anclaje.

Puertas de paso lisas de 2.20 m de altura lacadas en blanco, y cercos del mismo material, con junta elástica para mejorar la estanqueidad acústica, resbalón magnético y manivelas lisas satinadas en color cromo.

Armarios empotrados lacados en blanco revestidos con acabado interior texturizado con entrepaño superior y barra de colgar.



- **DIVISIONES INTERIORES**

Separación entre viviendas mediante tabique compuesto con placa de yeso laminado, aislamiento térmico-acústico a base de lana de roca, ½ pie de ladrillo tosco, placa de yeso laminado y lana de roca en su interior terminado para pintura lisa.

División interior de la vivienda formada por tabique con placa de yeso laminado a cada lado y lana de roca en su interior terminado para pintura lisa. En zonas húmedas la placa es hidrófuga.

- **FALSOS TECHOS**

Techos de placa de yeso laminado en todas las estancias, hidrófugo en zonas húmedas, acabado con pintura plástica color blanco.

- **PAVIMENTOS**

Salón, dormitorios, baños, cocinas, lavaderos y zonas comunes: gres porcelánico rectificado gran formato siendo el mejor material por su inercia térmica para los sistemas de suelo radiante/refrescante.

- **PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES**

Paramentos verticales acabados con pintura plástica lisa en toda la vivienda.

- **CUARTOS DE BAÑO**

Armario de baño colgado, con lavabo incorporado y cajones

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca con cisterna oculta

Platos de ducha y bañeras con mampara.

Acabados de material cerámico rectificado en duchas y pintura en paramentos.

Grifería monomando con economizadores de ahorro y grifería termostática en duchas y bañeras.

- **COCINA**

Las cocinas se entregan amuebladas con muebles bajos y altos y encimera de cuarzo compacto y con electrodomésticos (horno eléctrico de acero inoxidable, placa inducción, campana extractora oculta, microondas de acero inoxidable, fregadero de acero inoxidable y frigorífico)

- **FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

Instalación de fontanería, según normativa e instrucciones de la compañía suministradora, compuesta por contadores individuales y distribución de agua caliente y fría realizadas en tuberías de polietileno reticulado, con llaves de corte en cada cuarto húmedo. Desagües de aparatos realizados en PVC.

- **CALEFACCIÓN, REFRIGERACIÓN y AGUA CALIENTE SANITARIA**

La producción tanto de ACS como de calefacción/refrigeración será colectiva mediante geotermia. El sistema de calefacción/refrigeración de las viviendas será mediante suelo radiante/refrescante para un mayor confort y disponibilidad de los espacios. Cuenta con control individual por estancias de temperatura y contadores individuales de consumo.

La geotermia se trata de una fuente renovable y ecológica que extrae la energía de las profundidades de la tierra con gran eficiencia permitiendo ahorros importantes en el consumo energético.



- **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Instalación eléctrica conforme a normativa vigente para baja tensión y normas particulares de la empresa suministradora con el nivel de electrificación según normativa.
Video portero en color, buzones, zona de conserjería y paquetería
Mecanismos eléctricos de diseño en color blanco.
Instalación de tomas de TV, datos en salón, dormitorio principal y cocina.
Antena parabólica para recepción de canales digitales.
Terrazas con toma eléctrica estanca e iluminación.

- **DOMÓTICA**

Control por estancia del sistema de suelo radiante/refrescante y de los sistemas de oscurecimiento. Sistema de detección de inundación en locales húmedos. Pantalla de control integrada con video portero.

- **VENTILACIÓN**

Ventilación de doble flujo controlada y continua de la vivienda con recuperador de calor en interior de vivienda, no siendo necesaria la apertura de las ventanas para ventilación. Introducción de aire tratado del exterior.

- **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A**

El edificio tendrá calificación energética A. Esta calificación supone una significativa reducción en las emisiones de CO₂ y un ahorro significativo en el consumo de energía para calefacción, refrigeración y Agua Caliente Sanitaria

- **ELEMENTOS COMUNES**

Vallado perimetral de la parcela
Zonas exteriores con pavimento antideslizante y/o ajardinamiento del resto de parcela en los espacios sobre sótano.
Video portero en color.
Zona de conserjería con espacio para paquetería.
Alumbrado completo de todas las zonas comunes con lámparas de led de bajo consume activadas con detectores de presencia.
2 ascensores de alta capacidad para 9 personas cada uno, eléctricos con puertas automáticas
Piscina adultos de dimensiones 5 x 16,50 m.
Piscina infantil de dimensiones 5 x 3,50 m
Sala de bienestar comunitaria para eventos de comunidad equipada con cocina, electrodomésticos, mobiliario, TV y wifi comunitaria.
Zona infantil exterior
Circuito cerrado de televisión para control de accesos

- **PLANTA SÓTANO (GARAJE Y TRASTEROS)**

Puertas automáticas de acceso a garaje con perfiles de acero laminado y chapa perforada para ventilación. Instalación de sistema de accionamiento de apertura automática mediante mando a distancia
Contador general con preinstalación para recarga de vehículos eléctricos para todas las plazas
Solera de hormigón pulido.
Pintura plástica en paramentos de aparcamientos con banda coloreada. Señalización de plazas de aparcamiento.
Pintura al esmalte sobre cerrajería metálica.
Iluminación del aparcamiento con encendido temporizado por apertura de puerta de garaje y control de presencia.
Trasteros pintados, solados con baldosa de gres.