



**MEMORIA DE CALIDADES**  
**“VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS CON SÓTANO”**  
**10 VIVIENDAS, RESIDENCIAL HERNÁN COSTÉS**  
**BOADILLA DEL MONTE**

**CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Cimentación de hormigón armado según cálculo de estructura.

Estructura de muros de carga de ladrillo cerámico macizo de 1 pie de espesor y/o pilares, y vigas de hormigón armado con acero para apoyo de forjados unidireccionales de canto 25+5 formados por nervios in-situ de hormigón armado y bovedilla o losas de hormigón armado de acero según las zonas.

Estructura de sótano con muros de carga de hormigón armado en líneas de fachada y muros de carga de fábrica de ladrillo cerámico macizo de 1 pie de espesor en líneas de medianerías.

Los muros perimetrales, tendrán 2 huecos para ventilación y tragaluz.

Los muros perimetrales irán impermeabilizados en su cara externa con capa asfáltica impermeable, con drenaje en pie de muro y posterior relleno.

**CUBIERTA**

Cubierta plana transitable en Planta de Cubierta y no transitable en las terrazas sin puerta de acceso, ambas de tipo invertida, con impermeabilización asfáltica bicapa con terminación en hormigón impreso y en grava la no transitable.

**FACHADA Y AISLAMIENTO**

Revestimiento exterior de fachada realizado de piedra caliza de color claro de primera calidad y piedra natural en tonos grises en combinación con mortero color, acabado raspado según diseño. Vierteaguas y albardillas metálica galvanizada acabada en color RAL.

Cerramiento compuesto por cámara de aire y aislamiento térmico acústico de lana mineral adherida con mortero adhesivo hidrófugo sobre la cara interior del cerramiento de fachada.

Trasdoso de ladrillo cerámico revestido con guarnecido y enlucido de yeso maestreado, para pintar o alicatado según estancia en planta baja y primera y sin trasdós ni revestimiento (acabado en bruto con ladrillo y muro de hormigón) en sótano.

Aislamiento acústico entre viviendas medianeras con doble membrana bituminosa con carga mineral garantizando un adecuado confort térmico y acústico en plantas vivideras.



### DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Tabicón de ladrillo hueco doble cerámico, recibido con mortero de cemento en particiones interiores, listo para guarnecer y enlucir o alicatar según estancia.

### PINTURAS, YESOS, FALSOS TECHOS

Guarnecido de yeso negro y enlucido de yeso blanco maestreado en paredes, listo para pintar.

Falso techo de escayola lisa en planta baja y primera, así como formación de falsas vigas dónde sea necesario para cubrir el paso de instalaciones.

Pintura en paramentos interiores horizontales blanca, y blanca o color en paramentos verticales, acabado liso, lavable y de excelente cubrición. Aplicación de dos manos, incluso mano de fondo, tendido de Aguaplast, lijado y plastecido en interiores de paredes, techos y cuartos húmedos; en estancias de planta baja y primera.

### REVESTIMIENTOS

#### **Escaleras**

Escalera desde planta baja hasta planta primera revestida de piedra natural de primera calidad con tabica, huella y zanuín del mismo material.

Tiro de escalera desde sótano a planta baja con peldaño de hormigón armado sin revestir. Barandilla de obra, con murete de ladrillo cerámico sin revestir.

#### **Solados**

En planta baja y primera solado de gres de primera calidad, recibido con adhesivo cementoso, rejuntado de junta fina y rodapié de DM lacado en blanco.

Cuartos húmedos solados en gres de primera calidad recibido con adhesivo cementoso y rejuntado de junta fina.

El sótano irá en solera de hormigón, acabado en bruto.

El porche trasero irá acabado en solado cerámico porcelánico, color a elegir por el cliente.

Solárium acabado en hormigón impreso, plantilla y color a criterio de la dirección facultativa.

#### **Alicatados**

Revestimiento cerámico de primera calidad recibido con adhesivo cementoso y rejuntado de junta fina en paramentos verticales de cuartos húmedos.



### **Sótano**

Paramentos horizontales en bruto, y paramentos verticales terminados en ladrillo en la medianería y muro visto de hormigón en el resto de paredes.

### **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**

Tomas de agua para lavadora y lavavajillas. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de 1ª calidad con grifería mezcladora monomando cromado, de Roca o similar, con aireador y enlaces de alimentación flexibles. Columna hidromasaje en dormitorio principal.

### **CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO.**

#### ***Ventanas.***

Carpintería de aluminio lacado color, serie alta con rotura de puente térmico, en ventanas y puertas de carpintería exterior (abatibles y fijos), instalada sobre precerco de aluminio.

Todas las ventanas irán dotadas de guías de persiana, capialzados monobloc y persianas de aluminio.

Acristalamiento con vidrio tipo Climalit de doble cristal y cámara deshidratada intermedia de elevado confort térmico y acústico.

#### ***Escalera escamoteable***

Escalera escamoteable en madera de 1200x600 de acceso a Planta de Cubiertas, rematada con claraboya de apertura telescópica, con cúpula parabólica bivalva.

### **BARANDILLAS INTERIORES.**

La barandilla de escalera de planta baja a primera será de cerrajería, diseño a elegir entre una amplia gama.

La barandilla de sótano se realizará de fábrica de ladrillo, acabado en bruto, sin revestir.

### **BARANDILLAS EXTERIORES.**

Las barandillas de las terrazas en fachada trasera cuyo acceso está desde el dormitorio principal de planta primera, serán de vidrio color oscuro dando un enfoque altamente estético al conjunto.

### **CARPINTERÍA INTERIOR.**

Puerta de entrada de seguridad compuesta por hoja metálica de acero laminado y galvanizado con acabado lacado más un fijo de vidrio, marco metálico atornillado, cerradura con bombillo de seguridad, sistema de cierre bisagra antipalanca, pomo, manilla y mirilla telescópica.



Puertas de paso interior, de líneas modernas, lacadas en blanco y con herrajes cromados en mate.

Hojas de armario macizas lacadas en blanco, de líneas modernas. Todos los armarios irán vestidos, con balda maletero y barra de colgar.

### INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.

Las viviendas cumplirán con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con mecanismos de primera calidad. Viviendas dotadas con puntos de luz, toma de teléfono y tv, antena, timbre y portero automático.

La parcela trasera irá dotada con un punto de luz en porche.

La parcela delantera está provista de enchufe para carga de vehículos eléctrico

En la cubierta irán instalados paneles fotovoltaicos para demanda eléctrica de la vivienda y para la bomba de geotermia

### CLIMATIZACIÓN

La vivienda está dotada de suelo radiante, en planta baja y primera, sistema líder en climatización y ahorro energético, alimentado a su vez por una caldera de geotermia Caldera ecoGEO C1 1-9 kw EH Ecoforest monofásica o similar.

El suelo radiante está realizado con tubo de polietileno de alta densidad reticulado, placas de aislamiento de poliestireno de primera calidad y un armario de colectores por planta

Este sistema de calefacción está regulado por termostatos situados en, salón, cocina y despacho en planta baja y en dormitorios en planta primera

### INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO, AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de fontanería realizada con tubería de polietileno reticulado, llaves de corte en zonas húmedas y acceso a vivienda e instalación de saneamiento realizado con tubería de PVC.

Las viviendas irán dotadas, de un aseo, un baño y un baño completo.

La parcela está dotada de un punto de agua fría.

El sótano quedará provisto de una arqueta de bombeo, incluida bomba para aguas limpias.

Saneamiento de PVC, con conexionado al alcantarillado general.

### ACCESO A LA VIVIENDA Y URBANIZACION

El acceso a cada una de las viviendas está compuesto por un cerramiento de parcela delantera con puerta metálica corredera de dos hojas automatizadas, muro de ladrillo, enfoscado con mortero de cemento color a elegir por D.F. en ambas caras, o cerramiento de bloque a cara vista.



Tendrá un pasillo de acceso a la vivienda acabado en solado cerámico porcelánico, color a elegir por el cliente. El porche y la acera perimetral a la vivienda terminación con el mismo acabado. Las viviendas pares presentarán de 3 a 5 peldaños en el porche de entrada a la vivienda (pudiendo aumentar los peldaños por cuestiones técnicas)

Se dispondrá de una zona de estacionamiento para dos vehículos, terminado en adoquín-celosía, color y modelo a elegir por la dirección facultativa.

La separación medianeras entre las distintas viviendas, se realizará mediante malla de simple torsión tensado por bastidores verticales metálicos en separaciones laterales. El cerramiento en parcela trasera se realizará mediante muro compuesto por una parte ciega de bloque de hormigón a cara vista y una parte metálica.

### COCINAS.

Las cocinas se entregarán sin amueblar, adaptando los puntos de electricidad, fontanería y salida de humo, al diseño de la cocina elegida por el cliente.

**FIRMA**

**FIRMA**

**LA CONSTRUCTORA**

**LA PROPIEDAD**