



# Memoria de Calidades

11 viviendas libres

1, 2 y 3 dormitorios con garaje y trastero

C/ Guayanas, Colmenar Viejo - Madrid

601 22 73 26



RESIDENCIAL DOS, S. COOP. MAD.

**Ksanet**

## ● Movimiento de tierras

**Excavaciones:** La correspondiente a 1 planta de sótano para garajes, trasteros e instalaciones (14 plazas de aparcamiento, 13 trasteros, instalaciones).



## ● Red horizontal de saneamiento

Instalación con tuberías y registros de PVC en la red colgada registrable de saneamiento.

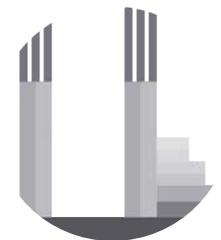


La red enterrada de saneamiento en PVC en diámetros a definir con arquetas y pozos prefabricados de Polietileno Alta Densidad, con registros metálicos.

## ● Cimentación y Muros

**Cimentación:** Zapatas aisladas arriostradas en pilares o corridas en muros de hormigón armado o pilotes de hormigón según estudio Geotécnico.

**Muros:** Contención de tierras mediante zapatas corridas y zapatas aisladas arriostradas. Pilotaje o muros pantalla según Estudio Geotécnico.



## ● Estructura

**Estructura:** Mediante pilares metálicos y de hormigón en sótano y vigas de hormigón armado, con forjados unidireccionales o bidireccionales con viguetas de hormigón, mediante bovedillas cerámicas o de hormigón, según Instrucción de Hormigón Estructural EHE-08.



## Albañilería

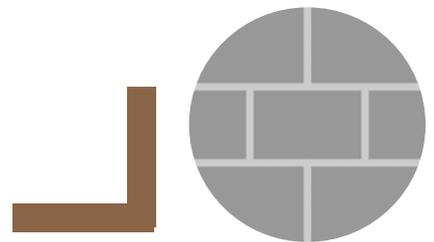
### Fachada:

La fachada del edificio RESIDENCIAL GUAYANAS tiene imagen e identidad propia. El cerramiento exterior de viviendas se resuelve con sistema SATE|ETICS (External Thermal Insulation Composite Systems), en color blanco y ocre tostado, mejorando así la envolvente térmica del edificio: revoco exterior con malla sobre aislamiento térmico, sobre ½ pie de fábrica de ladrillo tosco, trasdosado al interior con PYL (Placa de yeso laminado) con doble placa y aislamiento termoacústico de lana de roca en su interior y acabado en pintura plástica lisa.

Peanas de ventanas en aluminio igual a la carpintería, paso de puerta porcelánico a juego con solado y albardillas de aluminio igual a la carpintería.

### Particiones interiores:

- Tabiquería interior de viviendas de PYL, con doble placa y aislamiento termoacústico de lana de roca en su interior. Acabado en pintura plástica lisa.
- Separación de zonas comunes y entre viviendas, mediante ½ pie de ladrillo hueco doble guarnecido con yeso negro, trasdosado por ambas caras con PYL y aislamiento termoacústico de lana de roca en su interior. Acabado en pintura plástica lisa.
- Falsos techos de PYL, en vestíbulos, cocina, pasillo, pasos de instalaciones y cuartos húmedos de vivienda acabados en pintura plástica lisa.
- Tabiques en tendederos: ladrillo visto, enfoscados o mortero igual color resto de fachada.
- En portal y vestíbulo de planta y escaleras, tabiques de ½ pie de fábrica de ladrillo tosco con aislamiento a una cara y trasdosado de PYL con doble placa y enlucida de yeso a la otra para acabado en pintura plástica lisa.
- Tabiques de ½ pie en sótanos y sectorizaciones, tabicón de hueco doble en separación de cuartos de instalaciones y trasteros, acabado en enfoscado para pintar.
- Tabiques de zaguán de vehículos igual al resto de fachada y techos de PYL o similar.



## ● Cubiertas, Impermeabilización y Aislamientos

Cubierta acabada en teja curva con aislamiento térmico e impermeabilización, realizada según normativa vigente.



## ● Solados y Alicatados

**Comunes:** solado de piedra y/o baldosa de gres porcelánico formato medio/grande y/o Solado Tech Step Square 61 x 61 cm. Peldaños en escalera de piedra 1ª calidad o gres o Tech Step Square 61 x 61 cm. de GRATO y barandillas en acero y vidrio.

**Viviendas:** salón, dormitorios y distribuidor: tarima flotante laminada AC4 y/o Tech Step formato 22,8 x 180 cm. de GRATO, color a elegir por la D.F.

**Cocina:** gres porcelánico en suelos de formato medio y/o Tech Step 22,8 x 180 cm. de GRATO. Paredes en baldosa porcelánica, alicatado y/o pintura según ubicación. A elegir por la D.F.

**Baños:** gres porcelánico en suelos de formato medio y/o Tech Step 22,8 x 180 cm. de GRATO. Paredes en baldosa porcelánica, alicatado y/o pintura según ubicación. A elegir por la D.F.

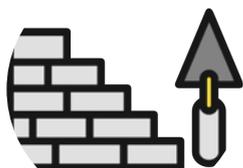
**Terrazas y tendederos:** solados con baldosa de gres de exteriores antideslizante o Tech Step Square 61 x 61 cm. de GRATO.

**Garajes:** pavimento de hormigón pulido con pintado de plazas, flechas y numeración.

**Rampa garaje:** pavimento de hormigón texturizado para paso de carruajes.

**Trasteros:** pavimento de hormigón pulido.

**Zonas comunes:** Solado antideslizante.



## ● Carpintería metálica y cerrajería

**Ventanas y puertas balconeras:** PVC lacado con rotura de puente térmico (RPT), lacado en color RAL según proyecto, tipo monoblock, con persianas de PVC o aluminio. Doble vidrio y cámara de aire, con características de aislamiento térmico, acústico y de seguridad según normativa. Las ventanas serán correderas y/u oscilobatientes según diseño de proyecto.

**Contraventanas:** todas las ventanas con contraventanas de aluminio lacado plegables hacia el exterior.

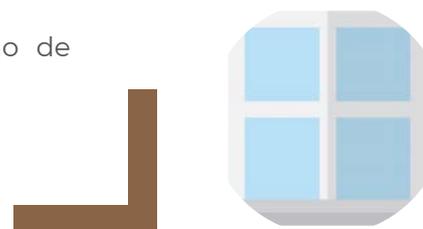
**Barandillas:** las barandillas de terraza de tubos de acero galvanizado lacados según color de fachada.

**Puertas de acceso a urbanización y portales:** de acero lacado color a elegir por la D.F.

**En garaje y trasteros:** puertas de chapa o contra-incendios RF (resistentes al fuego) pintadas, según normativa.

**Registros de acometidas:** de cerrajería lacados según diseño de proyecto.

**Puerta de garaje:** automática con mando a distancia y sistemas de seguridad en apertura y cierre con célula fotoeléctrica.



## ● Carpintería de madera

**Puerta de acceso a vivienda:** blindada normalizada, con cerradura de seguridad y acabada a dos caras, lacado en blanco.

**Puertas de paso:** abatibles y correderas según ubicación. Acabado en lacado blanco.

**Puertas de salón y cocina:** abatibles y/o correderas según ubicación, acabado lacado en blanco.

**Armarios empotrados:** modulares tipo monoblock con puertas correderas o abatibles, laminados interiormente en melamina blanca y acabado exterior lacado en blanco.

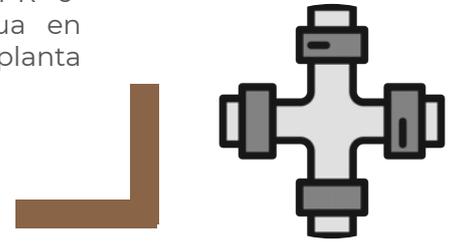
**Molduras, cercos y rodapiés:** lacados en blanco, acorde con el resto de carpintería interior.



## ● Fontanería

**Instalación interior:** tuberías de polipropileno copolimerizado PPR o similar, en viviendas para agua caliente y fría. Toma de agua en tendedores (según diseño de proyecto), terrazas privadas de planta ático y planta baja.

**Bajantes:** de polipropileno multicapa insonorizadas, red separativa de pluviales y fecales.



## ● Aparatos sanitarios y grifería

**Aparatos sanitarios:** En color blanco de primera calidad en porcelana. Lavabo y ducha en baño principal. Modelos a definir por D.F. Válvulas de corte en aparatos sanitarios.

**Grifería:** cromada monomando.



## ● Electricidad y puesta a tierra

**Red de puesta a tierra:** según REBT (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) vigente.

**Instalación eléctrica:** según REBT. Toma de luz en terrazas privadas de planta ático y planta baja (según proyecto).

**Instalaciones:** de TV, FM, telefonía y televisión por cable con tomas en el salón, cocina y todos los dormitorios, adaptado al nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.



## ● Instalaciones de telecomunicaciones y seguridad

**Instalación completa:** según Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones a redactar, en cumplimiento del nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.

**Video portero automático:** conectado a entrada de la urbanización y a portal.



## ● Calefacción

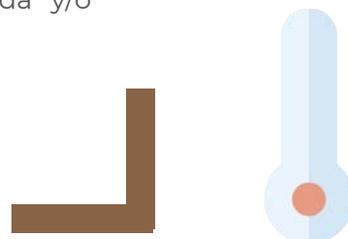
Aeroterminia: Todas las viviendas contarán con un sistema de Aeroterminia y para que disfrutes del máximo confort en tu nueva casa se colocará suelo radiante-refrescante para la climatización.

Este sistema destaca por aportar de manera uniforme calor en invierno y frescor en verano, garantizando altos ahorros energéticos, más confort y eficiencia. Al no necesitar radiadores, se dispondrá de más espacio útil en la vivienda y se facilitará el amueblamiento de las diferentes estancias.

En los baños, el suelo será solo radiante –no refrescante– para evitar posibles condensaciones.

La producción de calefacción/climatización y de producción de agua caliente sanitaria (ACS) se conseguirá con equipos individuales de aeroterminia de alta eficiencia ubicados en la terrazas de vivienda y/o espacio habilitado en el interior.

El control de temperatura en las estancias principales se conseguirá con el empleo de un termostato.

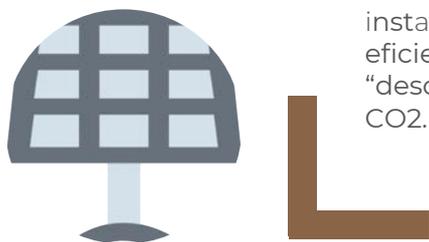


## ● Energía solar

El edificio cuenta con paneles de captación fotovoltaica para cubrir parte de las necesidades energéticas de la aeroterminia centralizada.

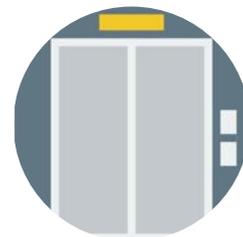
La producción fotovoltaica se ajusta perfectamente a la demanda de la aeroterminia, ya que los paneles solares producen más electricidad justo en los momentos en los que la aeroterminia tiene más demanda.

La combinación: aeroterminia individual + suelo radiante/refrescante + instalaciones fotovoltaica, es la combinación perfecta en términos de eficiencia y de ahorro energético, garantizando además la “descarbonización” de la promoción, ya que no hay emisiones directas de CO2.



## ● Aparatos Elevadores

**Núcleos de comunicación:** ascensor electromecánico sin cuarto de máquinas. Capacidad de carga 630 kg (8 personas), puertas de apertura embarque sencillo, indicadores de posición en pasillo, maniobra con microprocesadores, selectiva en bajada.



## ● Vidriería

**Viviendas:** ventanas y puertas balconeras con rotura de puente térmico, doble acristalamiento con cámara tipo 6/9/4 con características de aislamiento térmico, acústico y de seguridad según normativa vigente.

**Portales:** tipo 4+4 m de seguridad con butiral transparente.



## ● Pinturas

**Pintura plástica lisa:** en tonos claros en interior de viviendas.

**Tendederos:** enfoscado o pintura, mismo color que el resto de fachada o resto de vivienda.

**Zonas comunes:** plástica lisa.

**Pintura de garaje:** plástica en 2 colores.



## ● Instalación contraincendios

**Instalación:** según CTE DB-SI y memoria gráfica, con extintores, pulsadores, BIEs, luminarias de emergencia, etc.



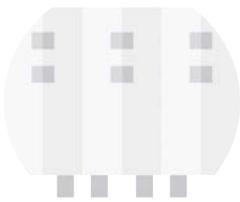
## ● Instalaciones de ventilación mecánica y ventilación de viviendas en cuartos húmedos

**Instalación de ventilación de garajes:** instalación en garaje de ventilación natural y mecánica, detección y extracción de monóxido de carbono a cubierta y admisión de aire del exterior según normativa vigente, con extractores en sótano.

**Instalación de ventilación de viviendas:** en viviendas según CTE-DB-HS, mediante conductos a cubierta con adaptadores y bocas de extracción de aire y bocas de impulsión, higrorregulables.



## ● Varios



**Buzones postales:** acceso por Calle Guayanas.

**Cuarto de basuras:** en planta baja, zona comunitaria.

## ● Muebles de cocina

Cocina amueblada con hasta seis muebles altos y bajos de gran capacidad, según tipología de vivienda.

