



Memoria de Calidades

11 viviendas libres

1 y 2 dormitorios con garaje y trastero

Calle 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

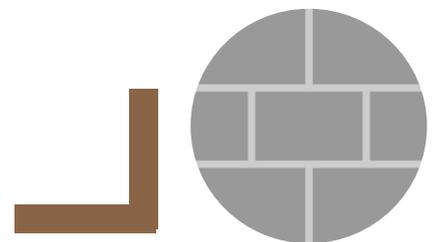
Fachada:

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 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 de porcelánico a juego con solado y albardillas de aluminio igual a la carpintería.

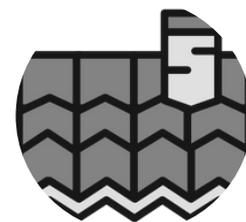
Particiones interiores:

- 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 o 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 61x61cm. Peldaños en escalera de piedra 1ª calidad o gres o Tech Step Square 61x61cm y barandillas en acero y vidrio.

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

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

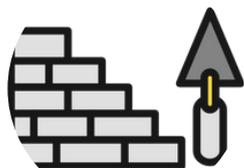
Terrazas y tendederos: solados con baldosa de gres de exteriores antideslizante o Tech Step Square 61x61cm.

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.

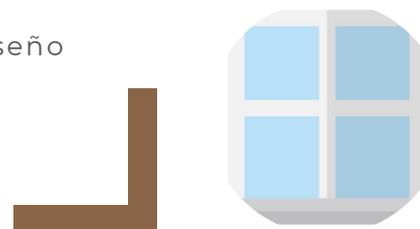
Barandillas: las barandillas de terraza de tubos de acero galvanizado lacados según color de fachada.

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) 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.

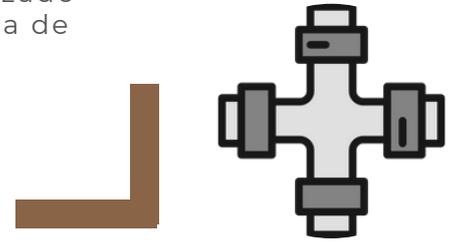
Molduras, cercos y rodapiés: lacados en blanco, acorde con el resto de carpintería interior.



● 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.

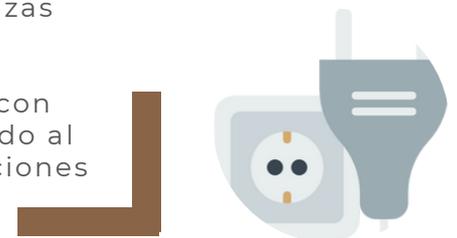


● Electricidad y puesta a tierra

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).

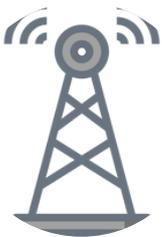
Instalaciones: de TV, FM, telefonía y televisión por cable con tomas en el salón, cocina y todos los dormitorios, adaptado al nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.



● 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.



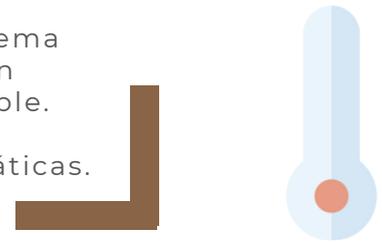
● Calefacción

Caldera: caldera de condensación individual mixta (Cal.+ ACS) de gas natural, con regulación de temperatura constante. Bajo consumo y alto rendimiento sobre el PCI.

Shunt: de gases modulares de doble pared, realizadas en polipropileno.

Instalación interior: de calefacción en viviendas con sistema bitubo en tubería de polietileno reticulado multicapa con colectores enterizos. Termostato de ambiente programable.

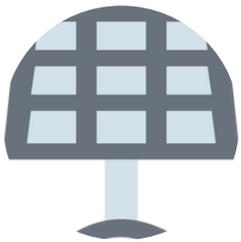
Radiadores: de aluminio inyectado con válvulas termostáticas. Toalleros en los baños.



● Energía solar

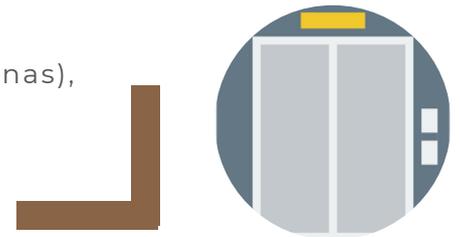
Instalación de paneles solares centralizados en la cubierta del edificio, con instalación completa de depósitos de almacenamiento y expansión, reguladores, redes primaria y secundaria de circulación y suministro, etc., y demás elementos necesarios para su total funcionamiento.

Contadores volumétricos para circuito de A.C.S. de la instalación solar.



● 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.



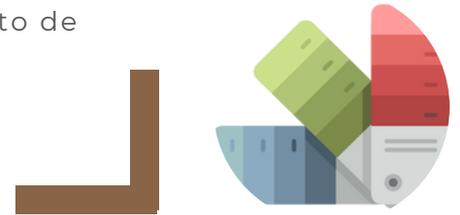
● Pinturas

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.



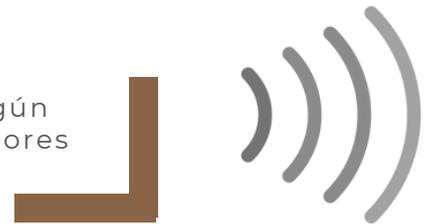
● Instalación contra incendios

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.

