



**42 VIVIENDAS VPPB, GARAJES, TRASTEROS Y ZONAS COMUNES SOBRE LA PARCELA T-12C SECTOR UZP.  
2.01 “DESARROLLO DEL ESTE – EL CAÑAVERAL” - MADRID**

**MEMORIA DE CALIDADES**

**CIMENTACIÓN**

- De hormigón armado según normativa EHE-08 y CTE, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.

**ESTRUCTURA**

- De hormigón armado con vigas generalmente planas.

**PLANTAS SÓTANO**

- Muros de hormigón armado o pantalla de pilotes.
- Acabado superficial a base de hormigón pulido. Rampa de acceso loseta hidráulica punta de diamante u hormigón “in situ” regleteado o impreso.
- Garaje con acceso desde el exterior a través de puerta automática.
- Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor con parada en todas las plantas. Comunicación directa con garaje y trasteros.
- Instalación contra incendios y ventilación cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE).

**CUBIERTAS**

- Plana, convenientemente aislada e impermeabilizada según CTE.
- La cubierta sobre el garaje y trasteros de sótano tipo transitable sin aislamiento debidamente impermeabilizada.

**FACHADAS**

- Fábrica de ladrillo cara vista en diferentes tonalidades.
- Cámara de aire con aislamiento y trasdosado con tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con aislamiento.
- Tratamiento selectivo de fachadas, de manera que según la orientación se combinarán y acentuarán en un sentido u otro las propiedades de captación solar, protección solar y aislamiento.

**COMPARTIMENTACIONES**

- Tabiquería interior a base tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con aislamiento en su interior en los espesores necesarios, según zonas y CTE.
- Separación entre viviendas a través de fábrica de ladrillo, guarnecido de yeso y trasdosado auto-portante con paneles de yeso laminado PYL y aislamiento acústico por ambas caras, según CTE.
- Separaciones de vivienda con caja de escaleras y distribuidores de ladrillo tosco trasdosado de placas de yeso laminar PYL (tipo Pladur) con aislamiento, reforzado en hueco de ascensor.
- Trasteros e instalaciones de sótano y planta baja de ladrillo revestido de yeso a dos caras salvo los cuartos húmedos que irán enfoscados de cemento o alicatados según Normativa.

**AISLAMIENTO TÉRMICO**

- En fachadas, enfoscado previo, cámara de aire, con fibra de vidrio o lana de roca y aislamiento en el interior del trasdosado de tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) conforme al CTE.
- En cubierta plana tipo invertida mediante planchas de poliestireno extruido en espesor conforme CTE y demanda energética.
- En viviendas de planta baja y en vuelos sobre soportales y terrazas, aislamiento continuo según zonas y conforme al CTE.
- El acristalamiento de las viviendas es doble con cámara de aire y vidrio bajo emisivo de tipo Climait.



#### CARPINTERÍA EXTERIOR

- Aluminio lacado en color o PVC, con rotura de puente térmico, tipo monoblock, con persianas enrollables de lamas de aluminio en dormitorios y salón, incorporando sistema de microventilación, y de muy baja transmitancia térmica.
- Acristalamiento en ventanas con doble vidrio y cámara de aire. En puertas balconeras de terrazas, tendederos y jardines con doble vidrio laminar por ambas caras. Cumpliendo CTE.

#### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda blindada.
- Puertas interiores lisas madera DM acabado lacado en blanco de 35 mm. de grosor.
- Armarios acabados exteriormente en madera lisa lacada en blanco e interiormente acabado en melanina, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

#### PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- **Viviendas:**
  - Pavimentos en cocina y baños de gres de primera calidad.
  - Pavimento cerámico antideslizante en exteriores y terrazas.
  - Pavimento laminar flotante dureza AC4 con textura de madera en el resto de la vivienda, con rodapié a juego.
  - Paramentos verticales en baños y cocinas de gres de suelo a techo.
  - Paramentos verticales en el resto de la vivienda mediante pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado.
  - En techos, revestimiento de yeso en toda la casa, salvo en cuartos húmedos y distribuidores.
  - Falso techo de escayola y/o yeso laminado PYL, en cuartos húmedos, distribuidores y donde sea necesario por distribución.
- **Zonas comunes:**
  - Portales, rellanos y escaleras: Solado de gres y paramentos verticales de pintura reforzada o pétreo según zonas.
  - Trasteros: solado de gres con rodapié del mismo material y paramentos verticales guarnecidos y enlucidos de yeso pintado al temple liso o gota fina.
  - Cuartos de instalaciones: alicatados, enfoscados o guarnecidos e enlucidos de yeso según uso. Solados de gres.
  - Urbanización: Baldosa imitación piedra antideslizante.

#### PINTURAS

- Viviendas: en paramentos verticales pintura plástica lisa color suave y en los horizontales temple liso.
- Zonas comunes: pintura pétreo o plástica lisa reforzada según zonas en paramentos verticales y temple liso en horizontales.
- Trasteros: pintura al temple liso en paredes y techo.

#### APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- De loza vitrificada. Los inodoros dispondrán de cámara de doble descarga.
- Bañera en chapa de acero esmaltada o plato de ducha en baños según distribución.
- Griferías monomando cromada.

#### INSTALACIONES

- De fontanería, electricidad, calefacción y prevención de incendios, según normativa vigente.
- **Fontanería:**
  - Toma de agua fría, caliente y de desagüe independiente para lavadora y lavavajillas.
  - Toma de agua en terrazas de ático, segunda y planta baja.
- **Calefacción y A.C.S.:**
  - Sistema de calefacción y A.C.S. centralizada con contadores individuales para cada vivienda, y apoyo de colectores solares de alto rendimiento o sistema alternativo según C.T.E.
  - Regulación de temperatura mediante termostato programable en salón.
  - Radiadores de aluminio y tipo toallero en baños y aseos.
  - Preinstalación de Aire Acondicionado por conductos en salón y dormitorios.



➤ **Energía Eléctrica y Telecomunicaciones:**

- Grado de electrificación elevado en viviendas.
- Portero electrónico con teléfono mural en cada vivienda.
- Antena colectiva TV/FM. y parabólica.
- Toma TV y teléfono en salón, cocina y dormitorios según normativa vigente.
- Toma de datos en salón, cocina y todos los dormitorios.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en garajes según normativa vigente.

➤ **Ascensores:**

- Con puertas automáticas y paradas en todas las plantas, incluidos los sótanos (garaje y trasteros).

**URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES.**

- Piscina y aseos comunitarios.
- Amplio local de comunidad.
- Zona de juegos infantil con suelo de goma anti-impactos.
- Conserjería.
- Amueblamiento de urbanización mediante bancos y papeleras.
- Jardinería con plantas autóctonas.
- Iluminación de bajo consumo en accesos, viales interiores y jardines.

