



MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCIÓN GENERAL

Treinta y cinco viviendas que destacan por su exclusividad y alto nivel de calidad en una selecta zona de Majadahonda, un lugar privilegiado para vivir.

El conjunto está formado por 3 bloques de 4 alturas, dos bloques laterales con 12 viviendas y un bloque central con 11.

Consta de amplias zonas verdes con riego automático, piscina, aseos y pista de pádel.

Una cuidada combinación de materiales, que armoniza las tendencias más actuales con los materiales tradicionales, siempre bajo el signo de calidad.

ELEMENTOS ESTRUCTURALES

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Muros y zapatas de cimentación de hormigón armado.

Estructura de hormigón armado, con forjado unidireccional.

FACHADAS

Fachada de ladrillo visto gresificado en color marrón, de _ pie de espesor. Cámara con aislamiento térmico de poliuretano proyectado y tabique tipo pladur de doble capa.

CUBIERTAS

Las cubiertas inclinadas se revestirán de pizarra oscura.

Las cubiertas planas no transitables se ejecutarán con impermeabilización en sistema invertido, aislamiento térmico de poliuretano extruido, con terminación de capa de grava de protección.

Las cubiertas transitables se ejecutarán con impermeabilización en sistema invertido, aislamiento térmico de poliuretano extruido, y terminación en solado de gres.

DIVISIONES INTERIORES

La tabiquería de la vivienda se realizará en sistema pladur, lo que garantiza un mejor acabado y planeidad de los paramentos. Este sistema permite también una mejor ejecución y distribución de las instalaciones, al no existir rozas en los tabiques para el alojamiento de las mismas.

Los tabiques tendrán un espesor de 100 milímetros, con dos placas de 13 milímetros a cada lado y de un espacio interior de 48 milímetros con aislamiento de lana de roca. En las zonas de baño y cocina la cara alicatada o aplacada del tabique llevará una placa hidrofugada.

La separación entre viviendas se formará con un núcleo de fábrica de elemento cerámico revestido de pladur o similar por ambas caras.

ACABADOS

CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas en aluminio lacado en color, con hojas correderas y guías de persiana.

Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico, motorizadas en salón comedor y dormitorios.

En las plantas bajas, las viviendas contarán con persianas de aluminio de seguridad con sistema de cierre autoblocante.

Acristalamiento tipo Climalit de 20 milímetros (vidrio de 3 mm+3 mm stadip + 10 mm de cámara + 4 mm de vidrio), lo que garantiza un elevado grado de confort interior y un gran ahorro energético.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad y terminación en madera de haya moldurada por fuera y moldurada y lacada por dentro.

Puertas interiores de paso de 45 milímetros de espesor, molduradas y lacadas.

Puertas de armarios de 35 milímetros de espesor en madera, molduradas y lacadas. Manivelas y herrajes de puertas de paso y armario, de latón.

Los armarios empotrados llevarán entrepaño, barra para colgar y gradén de cajones, con puertas practicables.

SOLADOS EN VIVIENDAS

El salón y el recibidor estarán solados en mármol crema marfil con su correspondiente rodapié del mismo material.

El suelo de los dormitorios y pasillo será de tarima flotante de madera de jatoba y rodapié a juego con las puertas.

Cocina y tendedero solados en gres cerámico de primera calidad.

Baño principal solado en mármol travertino masticado con resina transparente.

Baños secundarios solados en gres cerámico de primera calidad.

PINTURAS, CHAPADOS Y ALICATADOS

Pintura plástica lisa en paramentos verticales y techos.

La cocina, el tendedero y los baños secundarios estarán alicatados en plaqueta cerámica de primera calidad.

El baño principal estará aplacado en mármol travertino masticado con resina transparente.

APARATOS SANITARIOS Y FONTANERIA

Baño principal:

Bañera de hidromasaje modelo Princess de Roca.

Sanitarios de color blanco modelo Sydney. Lavabo modelo Java de Roca, encastrado en encimera de mármol.

Grifería Grohe, modelo Eurodisc.

Baños secundarios y aseos:

Bañera de hierro fundido modelo continental de Roca.

Sanitarios de color blanco modelo Meridian. Lavabo modelo Java de Roca, encastrado en encimera de mármol en baño, Lavabo de pedestal en aseo.

Grifería Grohe, modelo Eurodisc.

En todos los cuartos de baño, se instalarán espejos.

Cocina y Tendedero:

Toma de agua y desagüe para lavadora en tendedero.

Toma de agua y desagüe para lavavajillas en cocina

Toma de agua fría para frigorífico en cocina.

Fontanería y Saneamiento

Redes de agua fría y caliente en tubería de polipropileno, red de saneamiento en tubería de PVC.

COCINA

Amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad y elegante diseño.

Respecto a los electrodomésticos se incorporan la campana extractora de acero inoxidable, vitrocerámica digital con sistema "touch control", columna para horno y microondas. Horno programable y autolimpiante; microondas de 20 litros de capacidad.

Fregadero de acero inoxidable de un seno con escurridor y grifería monomando.

Tomas de electricidad para lavadora y secadora en tendedero.

INSTALACIONES

CALEFACCIÓN

Sistema de calefacción individual mediante caldera mixta y estanca de calefacción y agua caliente para Gas Natural, situada en el tendedero, con posiciones de verano e invierno según las necesidades.

Radiadores de aluminio en todas las dependencias de la vivienda. Termostato de ambiente situado en el salón.

Se instalarán en los baños radiadores especiales para calentamiento de toallas.

AGUA CALIENTE SANITARIA

Producción de un caudal de agua caliente sanitaria mediante la caldera mixta.

Cada vivienda dispondrá de un acumulador de agua sanitaria, situado en el tendedero, con el fin de proporcionar un caudal instantáneo adecuado a cada necesidad.

AIRE ACONDICIONADO

Todas las viviendas disponen de una instalación individual de aire acondicionado con sistema partido y bomba de calor. El sistema de bomba de calor permite disponer de aire caliente de apoyo para el invierno o de prescindir de la calefacción en temporadas tales como la primavera.

Las unidades condensadoras individuales se situarán en cubierta. Las unidades interiores se situarán en el techo de dos de los cuartos de baño, distribuyendo el aire a los dormitorios y salón mediante conductos con rejillas de regulación. Para el control se dispondrá de un termostato en el salón de la vivienda.

Las máquinas serán de marcas de reconocido prestigio, (Daikin, Mitsubishi o similar).

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES

Electrificación elevada.

Instalación eléctrica de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Infraestructura de telecomunicaciones de acuerdo con el RD de Infraestructuras Comunes en los Edificios.

Instalación de TV para tomas de TV convencional y canales codificados de pago. Canalización para TV por cable.

Instalación de teléfonos y TV con tomas en cocina, salón y dormitorios.

Preinstalación de alarma.

Portero automático con video portero y conexión con la caseta de vigilancia y la cancela de entrada a la urbanización.

Todos los mecanismos de la vivienda de la marca Simón de la serie 82 ó similar.

Se entregan instaladas las luces de cocinas y baños. En los baños la iluminación será mediante focos halógenos encastrados.

Se completa la instalación con un sistema de domótica individual que le permitirá controlar mediante la línea telefónica diversas funcionalidades de su vivienda.

ASCENSORES

Ascensores para 8 personas con puertas semiautomáticas y acceso a garaje.

ZONAS COMUNES

ZONAS COMUNES EN VIVIENDAS

Los portales irán acabados en suelos y paredes con mármol. El techo del portal y zonas comunes interiores se realizará con falso techo de escayola lisa o pladur. Se iluminarán las zonas comunes con focos halógenos.

En la zona de portal se revestirá uno de los paramentos con espejo de suelo a techo.

La escalera principal y los distribuidores de vivienda se solarán con mármol. Las paredes se terminarán en pintura plástica para mejor mantenimiento y duración.

Recogida neumática de residuos.

GARAJE Y TRASTEROS

Cada vivienda se entrega con trastero individual, situado en planta sótano y con acceso desde la zona de garaje.

Asimismo a cada vivienda se le asignará dos plazas de garaje.

El pavimento será de hormigón pulido mecánicamente y la rampa de acceso con acabado antideslizante. Contará con sistema automático de detección de incendios y monóxido de carbono y ventilación forzada.

Puerta de acceso automática con mando a distancia.

URBANIZACIÓN

Todo el conjunto contará con un vallado en el perímetro de la urbanización, incluyendo puesto de vigilancia en el control de acceso.

Las zonas ajardinadas estarán terminadas con césped y plantaciones. Las zonas de paseo estarán iluminadas.

La urbanización dispone de una pista de pádel, una piscina infantil, piscina de adultos y aseos.

Los jardines privados dispondrán de su propia valla de fábrica de ladrillo y celosía metálica que les dote de la máxima privacidad. En éstos se combinarán las superficies soladas con las jardineras y zonas ajardinadas.

NOTA: La dirección facultativa se reserva el derecho de modificar la presente memoria con calidades equivalentes.