

# 8 VIVIENDAS PAREADAS Y PISCINA

MANZANA-P6  
Finca Los Pinarejos, Miraflores de la Sierra (Madrid)



## Memoria de calidades

Arquitecto: D. Rafael Nieto Raventós  
[www.rafaelnietoarquitectos.com](http://www.rafaelnietoarquitectos.com)

Propiedad: Urbanizadora Colmenar s.a.  
[www.colmenar.com](http://www.colmenar.com)



# MEMORIA DE CALIDADES

## **Cimentación y estructura**

Estructura de vigas de hormigón armado, viguetas y bovedillas cerámicas.

## **Fachada:**

Fachada exterior de la vivienda con aplacado de gres porcelánico, medio pie de ladrillo perforado enfoscado a dos caras con aislamiento térmico, y terminación por dos placas de yeso laminado de 13mm. de espesor sobre estructura metálica galvanizada.

## **Tabiquería interior:**

Tabiquería interior entre estancias de la misma vivienda de yeso laminado sobre estructura metálica galvanizada formada por doble placa de 13 mm, aislamiento y doble placa de 13 mm.

## **Separación entre viviendas:**

Doble capa de yeso laminado de 13mm. con aislamiento+ ladrillo macizo de hueco doble + doble capa de yeso laminado de 13mm. con aislamiento.

## **Cubierta:**

Cubierta inclinada de tablero hidrofugo sobre perfiles galvanizados con lamina impermeabilizante, aislamiento térmico y cubrición de pizarra  
Canalones y bajantes para recogida de agua de lluvia lacadas en el mismo color que la carpintería exterior.

## **Carpintería exterior:**

Carpintería de P.V.C. sistema oscilobatiente con rotura puente térmico y persianas de lamas de aluminio inyectado color oscuro, en toda la vivienda a excepción de baños, escaleras. Doble acristalamiento con cámara tipo Climalit.

## **Carpintería interior:**

Puerta de entrada acorazada con terminación en color igual a la carpintería exterior.  
Puertas interiores, molduras y rodapiés (opción de terminación en roble, o lisas lacadas en blanco).

Herrajes cromados, condena interior en puertas de baños y dormitorio principal.

### **Armarios empotrados:**

Frentes de armarios empotrados con puertas abatibles (opción de terminación en roble o lisas lacadas en blanco), con acabado interior en melamina tipo textil, maletero y barra de colgar. Molduras en DM.

### **Pavimentos y revestimientos:**

Solado y rodapié de gres porcelánico de primera calidad en planta baja, aseo, planta bajo cubierta, cocinas y baños de la primera planta (posibilidad de elegir entre tres modelos).

Planta primera solado y rodapié de gres porcelánico de primera calidad (opcional pavimento y rodapié de tarima laminada dureza AC5).

Solado en terrazas, porches, garaje y entrada de la parcela con baldosa de gres antideslizante.

### **Solado perimetral:**

Gres antideslizante

### **Alicatados:**

Alicatado con azulejo de gres de primera calidad en cocinas, aseo y baños (posibilidad de elegir entre tres modelos).

### **Techos:**

Falso techo de pladur liso en baños, aseo, cocina y pasillos. En el resto de la vivienda guarnecido con yeso proyectado a máquina.

### **Aparatos sanitarios:**

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco.

Grifería cromada monomando.

Encimera blanca con lavabo integrado de resina.

Bañeras de chapa de acero esmaltada en el baño del dormitorio principal y platos de ducha de resina en el baño secundario.

### **Fontanería:**

Instalación de agua fría y caliente en tubería multicapa y llaves de corte general en cuartos húmedos de la vivienda.

Bajantes y desagües interiores en PVC. Instalación para fregadero y lavadora en garaje.

Toma de agua en jardines para riego.

### **Sistema de calefacción:**

Aeroterminia con suelo radiante – refrescante, y producción de agua caliente sanitaria.

### **Electricidad:**

Grado de electrificación de la vivienda según REBT.

Canalización empotrada bajo tubo con mecanismos primera calidad color blanco.

Punto de luz exterior en acceso y salida en jardín posterior.

Telefonía Básica/Datos en salón, dormitorios y cocina.

Toma de televisión en salón, dormitorios y cocina.

Canalización para fibra óptica en salón.

Punto de carga para vehículos eléctricos.

Instalación de video portero para acceso a la vivienda. Timbre con pulsador.

### **Escaleras interiores:**

Losas de escalera de hormigón acabada mediante peldaños y zanquines de gres porcelánico. Barandilla metálica

Barandilla de cristal de seguridad en las terrazas de la primera planta.

Puertas de salida a terrazas y porches con acristalamiento de vidrio laminar de seguridad.

### **Cocina:**

Cocina sin amueblar: la instalación del mobiliario y electrodomésticos de la cocina será por cuenta del cliente.

### **Pintura y paramentos:**

Pintura plástica lisa mate lavable sobre parámetros horizontales y verticales en toda la vivienda incluido el garaje (se da la opción a elegir entre dos colores claros).

Posibilidad opcional de elegir el color, siendo obligatorio aportar el RAL de pintura por parte del cliente (con coste adicional).

### **Bajo cubierta:**

Previsión de toma para instalaciones de fontanería, electricidad, aeroterminia, desagües, Telefonía Básica/Datos y TV, para posible ampliación planta bajo cubierta.

### **Garaje:**

Baldosa de gres antideslizante, pintura plástica lisa mate lavable (se da la opción de elegir entre dos colores claros).

El acceso al interior de los garajes estará dotado con puerta automatizada en la vivienda, toma de agua, desagüe, alumbrado general, enchufe para toma de corriente, punto de carga para vehículos eléctricos y extintor.

Canalización para posible instalación automática de apertura de cancela exterior.

#### **Parcela:**

Cerramientos exteriores e interiores a calles, con zócalo de bloque de hormigón cara vista. Sobre estos, cerramiento metálico.

Separación exterior entre garajes con muro de bloque de hormigón cara vista. Cerramiento entre parcelas, y entre parcelas y zonas comunes, con malla de simple torsión plastificada.

Tomas de agua para riego en jardín delantero y jardín posterior.

Parcela anterior y posterior para ajardinar.

Buzón y número de calle.

#### **Zonas comunes:**

Urbanización privada cerrada con zonas ajardinadas y piscina comunitaria al aire libre.

#### **MEJORAS OPCIONALES CON COSTE ADICIONAL:**

- Terminación de la planta bajo cubierta.
- Instalación de paneles solares para ahorro energético.
- Posible chimenea en el salón: se ha previsto ventilación para la misma. El cassette e instalación del mismo es con presupuesto adicional.
- Posibilidad de elegir el color de la pintura de la vivienda, siendo obligatorio aportar el RAL de pintura por parte del cliente.

**NOTA:** La presente Memoria de Calidades, puede sufrir modificaciones *durante el transcurso de la obra o una vez finalizada la misma* por exigencias técnicas, de imposición oficial, legales, administrativas, comerciales o por problemas de falta de suministro de materiales, así como aquellas, que a criterio de la Dirección Facultativa sean necesarias.

Las posibles variaciones, serán sin menoscabo de la calidad final.

*Las infografías son meramente informativas; mobiliario no incluido. Acabados, calidades, colores y aparatos sanitarios aproximados.*