



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

PROMUEVE: JARDINES ALVARADO, S. COOP. MAD.

MEMORIA DE CALIDADES DE 36 VIVIENDAS LIBRES EN BLOQUE EXENTO, TRASTEROS, GARAJE, PISCINA Y PÁDEL EN LAS PARCELAS COL 5.3/ Y 5.3/2 SUP3, ARROYO ESPINO. COLMENAR VIEJO (MADRID).

Marzo 2018

RESUMEN DE CALIDADES DEL ANTEPROYECTO, POR CAPÍTULOS.

01. MOVIMIENTO DE TIERRAS

Excavaciones: Las correspondientes a 1 planta sótano para trasteros (36 unidades) y garaje (56 plazas).

02. RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO

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 tipo Jintem/Rasan o similar, con registros metálicos.

03. CIMENTACIÓN Y MUROS

Cimentación: Zapatas arriostradas de hormigón armado.

Muros: Contención de tierras mediante muros de hormigón a dos caras.

04. ESTRUCTURA

Estructura: Mediante pilares y vigas planas de hormigón armado, con forjados de hormigón (canto aproximado 30 cm), mediante bovedillas de hormigón, viguetas "in situ" y capa de compresión armada, según Instrucción de Hormigón Estructural EHE-08.



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

05. ALBAÑILERÍA

Fachada:

Cerramiento exterior de ½ pié de ladrillo cara vista, color y tono a elegir, con jarreado/enfoscado interior. Trasdosado de tabique cartón yeso 20mm con aislamiento térmico 100/120mm.

Particiones interiores:

- Tabiquería interior de viviendas y medianerías mediante solución tipo ladrillo hueco de gran formato y ladrillo tosco perforado, recibido con pasta de yeso o mortero de cemento, en cada caso.
- Separación de zonas comunes y entre viviendas, mediante ½ pié ladrillo tosco perforado y trasdosado mediante tabique cartón yeso 20mm. con aislamiento a una cara y lucida de yeso a la otra, para pintura lisa.
- Falsos techos de escayola/ cartón-yeso, en vestíbulos, cocina, pasillo, embocaduras de dormitorios y cuartos húmedos de vivienda.
- Paramentos guarnecidos y enlucidos acabados para pintura lisa en el resto de la vivienda.
- Techos guarnecidos y enlucidos acabados para pintura lisa en el resto de la vivienda.
- Falsos techos desmontable en galerías de vivienda.

6. CUBIERTAS, IMPERMEABILIZACIÓN Y AISLAMIENTOS

Cubierta: Cubierta plana sobre edificio con aislamiento térmico, realizada según normativa vigente y solado de baldosa visitable únicamente para mantenimiento de instalaciones, resto de cubierta con grava de protección. Impermeabilización BICAPA adherida, ejecutada según CTE.

7. SOLADOS Y ALICATADOS

Portales: gres porcelánico en suelo y paredes del **Grupo PORCELANOSA**.

Comunes: Solado con baldosas de gres porcelánico. Escaleras de peldaño prefabricado tipo americano.

Viviendas: Durante la ejecución de la obra, el socio podrá personalizar su vivienda sin incremento de precio, entre las opciones seleccionadas por la Dirección Facultativa para cada una de las siguientes estancias:



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

Salón / dormitorios/distribuidor: A ELEGIR entre Tarima flotante laminada AC4 roble Residence 1L Vermont, o similar. **Grupo PORCELANOSA.**

El socio podrá contratar como opcional, con el incremento de precio correspondiente, tarima flotante de madera.

Cocina/ Galería: A ELEGIR ENTRE gres porcelánico esmaltado en suelo, modelo Ferroker aluminio 44.3x 44.3, o similar del GRUPO PORCELANOSA. Cerámica esmaltada modelo china blanco 31.6x 59.2 o similar, del **GRUPO PORCELANOSA.**

Baño Pral.: A ELEGIR entre Gres porcelánico esmaltado en suelo modelo Newport Natural 44.3x 44.3, o similar, del **GRUPO PORCELANOSA.** Alicatado con gres porcelánico esmaltado modelo Newport Natural 33.3x 44.6 y Old Natural 33,3x44.6 o modelos similares del **GRUPO PORCELANOSA.**

Baño Secundario.: A ELEGIR entre Gres porcelánico esmaltado en suelo, modelo Rhin Taupé 44,3x 44,3, o similar, del GRUPO PORCELANOSA. Alicatado con gres porcelánico esmaltado modelo Dover Modern Line Acero 31,6x 59,2 y Dover Hacer 31,6x 59,2 o modelos similares del **GRUPO PORCELANOSA.**

Solado de terrazas, con baldosa de gres porcelánico de exteriores anti heladizo, de 1ª calidad.

Playa y borde de piscina con pavimento de piedra artificial, para la realización de contornos de piscinas y andenes exteriores.

Garajes: Pavimento continuo de hormigón pulido.

Rampa garaje de hormigón texturizado.

Trasteros: Baldosa cerámica esmaltada

8. CARPINTERÍA DE MADERA.

Puerta de acceso a vivienda: Blindada normalizada, acabadas en lacado blanco, con cerradura de seguridad.

Puertas de paso: Acabadas en lacado blanco.

Puertas de salón y cocina con hoja vidriera.



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

Armarios empotrados: Modulares tipo monoblock con puertas correderas, laminadas interiormente en melamina blanca y acabado exterior similar al de las puertas de paso.

Opcional, con el incremento de precio correspondiente: equipamiento de armarios empotrados.

Molduras, cercos y rodapiés: a tono con la carpintería.

Ventanas y puertas balconeras: Según memoria gráfica. Carpintería de aluminio con rotura de puente térmico RPT, lacado en color RAL según proyecto, tipo monoblock, con persianas de lamas de aluminio extrusionado con relleno de espuma de poliuretano. En los salones serán de tipo correderas. Las ventanas abatibles en interior vivienda serán oscilobatientes.

Vierteaguas y albardillas: De piedra artificial.

10. CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA.

Puertas de acceso a urbanización y portales: De acero esmaltado.

Vallado de parcela y patios planta baja: Mediante petos de hormigón armado, con módulos de perfilera de acero, con cuajado de malla electrosoldada. Los patios de planta baja bloque de hormigón, con módulos de perfilera de acero, con cuajado de malla electrosoldada.

Rejas de protección: De huecos según memoria gráfica, de perfilera de acero, esmaltado.

11. FONTANERÍA.

Instalación interior: Tuberías de polipropileno copolimerizado o similar, en viviendas para agua caliente y fría. Toma de agua en jardines privados

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

Grupo de presión con variador de frecuencia.

12. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA.

Inodoro: Porcelana esmaltada modelo Urban-C suspendido color blanco con asiento soft-close del GRUPO PORCELANOSA.



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

Lavabo Baño secundario:

Porcelana esmaltada Globe II sobre encimera del GRUPO PORCELANOSA

Con grifería mono mando cromada modelo Hotels del GRUPO PORCELANOSA

Lavabo Baño Pral.:

Encimera Folk 602x492 sobre mueble de baño Dock 60BPS Roble negro del GRUPO PORCELANOSA

Con grifería monomando cromada modelo Hotels del GRUPO PORCELANOSA

Bidé:

Porcelana esmaltada modelo Urban-C suspendido color blanco con grifería monomando cromada modelo Hotels del GRUPO PORCELANOSA.

Bañera baño secundario:

Modelo Ecolite 160x70 Basic BB blanco del **GRUPO PORCELANOSA**.

Grifería mono mando cromada Hotels Ex.t B/D + Kit ducha Hotels cromo del **GRUPO PORCELANOSA**.

Plato de ducha baño pral.:

Acrílico modelo Architect 160x 75 Básic BB blanco del **GRUPO PORCELANOSA**.

Columna Smart termostática cromo del **GRUPO PORCELANOSA**. Mampara serie Yove 9 160 **GRUPO PORCELANOSA**

13. ELECTRICIDAD Y PUESTA A TIERRA.

Red de puesta a tierra: Según REBT vigente.

Instalación eléctrica: Según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Toma electricidad en terrazas.

Viviendas: Con grado de electrificación elevada (9,20 kW).

Mecanismos e interruptores: Interiores tipo OCEAN de ABB o equivalente.

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.

14. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SEGURIDAD.

Instalación completa: Según Proyecto de Telecomunicaciones a redactar, en cumplimiento del nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

Video portero automático: Conectado a entrada de la urbanización y a cada portal.

Preinstalación para TV por cable y antena parabólica.

15. CALEFACCIÓN.

Calefacción de la vivienda mediante suelo radiante agua.

Radiador toallero baño principal.

Caldera: Caldera de condensación **individual** (Cal.+ACS) de gas natural, con regulación de temperatura constante y quemador modulante de respuesta rápida.

Chimeneas: De gases modulares de triple pared, realizadas en acero inoxidable.

16. ENERGÍA SOLAR.

- Instalación centralizada, mediante conjunto de paneles solares 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.

17. APARATOS ELEVADORES.

Núcleos de comunicación: Dos ascensores electromecánicos sin cuarto de máquinas, capacidad de carga 630 kg (8 personas) en un ascensor, 6 paradas, cabina acabada en color a especificar, puertas de apertura embarque sencillo, indicadores de posición en pasillo, maniobra con microprocesadores, selectiva en bajada.

18. VIDRIERIA

Viviendas: Vidriería tipo doble acristalamiento con cámara tipo 6/9/4.

Vidriería de portales: Tipo 4+4 m de seguridad con butiral transparente.



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

19. PINTURAS.

Pintura plástica lisa: En color blanco en interior de viviendas.

Pintura al temple: En trasteros.

Pintura gota acabado plástico: En escaleras y zonas comunes.

Pintura cuartos húmedos: Pintura plástica.

Pintura de garaje: Plástica en zócalo y cenefa lineal, temple en resto

20. INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS.

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

21. INSTALACIONES DE VENTILACIÓN MECÁNICA Y VENTILACIÓN DE VIVIENDAS CON RECUPERADOR DE CALOR.

Instalación de ventilación de garajes: Instalación en garaje de ventilación automática, 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, autorregulables, con extractores mecánicos continuos en cubierta.

22. VARIOS.

Aire acondicionado frío-calor por conductos en salón y dormitorios, marcas Daikin o Mitsubishi.

Ajardinamiento zonas comunes: De las zonas verdes urbanizadas con especies tipo xerojardinería. El ajardinamiento en **zonas privativas**, tierra vegetal y grama.

Áreas de terrizo: Con material seleccionado.



RESIDENCIAL ALVARADO

36 viviendas LIBRES, trasteros, garaje y piscina y padel en la calle Alvarado de Arroyo Espino, Colmenar Viejo (Madrid)

Piscina comunitaria: En planta baja, de superficie aproximada 84 m² de lámina de agua, sistema skimmer convencional. Locales con instalaciones de filtros y de cloros.

Pista de pádel.

Barbacoa en áticos y plantas bajas.

Vestuarios: En planta sótano, con acceso desde garaje y portal.

Mobiliario urbano

Puntos de agua: Para riego en jardines individuales y zona ajardinada comunitaria.

Casilleros postales: Empotrados en portales.

Cuarto de basuras: En zona comunitaria, con sumidero, impermeabilización y punto de agua.

23. MUEBLES DE COCINA, ELECTRODOMÉSTICOS Y DOMÓTICA

Cocina amueblada por PORCELANOSA (GAMADDECOR), Modelo GP-016, con encimera de KRION y muebles altos y bajos de gran capacidad, color blanco. Se incluye fregadero bajo encimera mod. SUPRA 450-U, acabado inoxidable y grifería Arquitect.

Equipada con electrodomésticos ZANUSSI:

- Horno 4 posiciones, ZOB10401XK
- Encimera radiante 4 Hi-light, ZEV6240FBA
- Campana Inca Smart, ZHG511G

DOMÓTICA: El socio, igualmente, podrá contratar durante la ejecución de las obras como mejora la domótica de su vivienda, con el incremento de precio correspondiente.