



LA GARENA

Alcalá de Henares

MEMORIA DE CALIDADES

1. EDIFICIO. ELEMENTOS COMUNES.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación superficial mediante losa de subpresión armada, de espesor variable, todo ello según normativa EHE-08 y CTE-SE y de acuerdo a las recomendaciones del Estudio Geotécnico.

Contención de tierras con muros-pantalla de hormigón armado, acabado para dejar visto según zonas.

Estructura de hormigón armado, a base de pórticos y forjados bidireccionales, según normativa EHE-08 y CTE-SE.

FACHADA

Ladrillo cara vista, con aislamiento por el interior acorde a normativa y trasdosado con placa de yeso laminado sobre estructura auto portante rellena con aislamiento térmico-acústico. Cantos de forjado de fachadas interiores con fábrica de ladrillo revestida de chapa grecada con aislamiento térmico-acústico.

En fachadas norte se utilizará el sistemas de soporte y sujeción de ladrillo cara vista tipo Halfen, o similar. Este sistema permite una continuidad del aislamiento por delante de los cantos de forjado que elimina los puentes térmicos en estos puntos.

CUBIERTAS

Sobre edificio, cubierta plana no transitable invertida, compuesta por mortero de formación de pendientes, doble capa de impermeabilización, aislante térmico, geotextil y acabado de grava.

Terrazas de áticos a base de cubierta plana transitable invertida, compuesta por mortero de formación de pendientes, doble capa de impermeabilización, aislante térmico, geotextil y solado de gres antideslizante.

PORTALES Y NUCLEOS DE COMUNICACIÓN

Portales. Pavimento de baldosa de piedra natural. Falso techo liso continuo a base de placas de yeso laminado, con fosa perimetral y acabado con pintura plástica lisa. Acabado de paramentos verticales en pintura plástica lisa sobre yeso laminado con revestimientos puntuales a base de tableros de DM lacado. Iluminación LED.

Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas, con cabina equipada y capacidad para 8 personas.

Video portero con monitor B/N.

GARAJES Y TRASTEROS

Pavimento de garaje de hormigón con acabado pulido. Rampa exterior de garaje con solera de hormigón escobada o cepillada. Rampas interiores de poca pendiente en hormigón con tratamiento antideslizante. Acceso a garaje, con mando a distancia.

Preinstalación para recarga de coches eléctricos, según normativa.

Solados de trasteros con baldosa de gres, con rodapié del mismo material.

Separación entre trasteros: fábrica de ladrillo cerámico, enfoscado con mortero de cemento al interior, acabado con pintura plástica.

Separación entre trasteros y aparcamiento: fábrica de ladrillo cerámico, revestido con enfoscado de mortero de cemento en ambas caras y acabado con pintura plástica en ambas caras.

URBANIZACIÓN INTERIOR

Solados a base de los siguientes materiales: gres de exteriores, hormigón impreso, hormigón semipulido y zonas con césped natural.

Cerramiento de parcela: Vallado metálico a base de pletinas de acero galvanizado lacadas, sobre murete de hormigón visto. Accesos de vehículos y peatonales a base de cancelas metálicas a juego con el vallado. La cancela de vehículos será motorizada.

Mobiliario y decoración consistente en bancos, papeleras, iluminación decorativa con farolas, balizas y apliques.

Jardines comunes con zonas de solárium de césped sembrado, arbolado, plantas aromáticas autóctonas de fácil y bajo mantenimiento, con sistema de riego automático por goteo y aspersores.

Local de comunidad climatizado dotado de espacios de reunión y estancia, aseo adaptado, cocina y almacén.

Garita de control con video vigilancia de accesos.

Área Infantil (0 a 6 años) con columpios y zona de juegos con césped artificial.

Dos piscinas, una de ellas de chapoteo infantil.

Iluminación de bajo consumo en accesos y zonas comunes de urbanización.

2. VIVIENDAS.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Particiones interiores de viviendas: tabiquería a base de placa de yeso laminado por cada lado de la periferia galvanizada auto portante, con relleno interior de aislamiento térmico-acústico.

Separación vertical entre viviendas: fábrica de ladrillo cerámico raseado a ambas caras, trasdosado por cada lado con placa de yeso laminado sobre estructura auto-portante y relleno interior con aislamiento térmico-acústico.

Separación vertical entre viviendas y zonas comunes: fábrica de ladrillo cerámico, raseado y trasdosado por el lado de la vivienda con placa de yeso laminado sobre estructura auto-portante rellena con aislamiento térmico acústico; y por el lado de la zona común acabado en yeso para pintar.

Falso techo liso en toda la vivienda, a base de placas de yeso laminado, (hidrófugo en cuartos húmedos), acabados con pintura plástica lisa

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Zonas estanciales de la vivienda: Pavimento laminado flotante con rodapié perimetral en tablero DM. Paredes acabadas con pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado.

Cocinas, baños y aseos: Pavimento de gres porcelánico de alta calidad. Alicatado de paredes con piezas de gres de gran formato.

Tendederos: Solados con baldosa de gres antideslizante. Revestimiento paramentos verticales frontal y lateral en gres.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada de acceso a vivienda con cerradura de seguridad y paletón anti-palanca, acabado lacado a juego con la carpintería de madera de interior de viviendas.

Puertas de paso interior de viviendas correderas y batientes de tablero aglomerado de fibras DM lacada, con herrajes en terminación inox. Condena con posibilidad de apertura desde el exterior en baños y dormitorio principal.

Frentes de **armarios empotrados** con hojas abatibles o correderas, de tablero DM lacado, con interiores acabados en melamina, balda para maletero y barra intermedia.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y balconeras: carpintería de aluminio perfil europeo con rotura de puente térmico. En cualquier caso la carpintería exterior se ajustará al cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. Tamaños y aperturas según memoria de carpinterías de proyecto.

Doble acristalamiento tipo Climait en ventanas y doble acristalamiento tipo Climait con vidrios de seguridad tipo Stadip en salidas a terrazas.

Persianas de aluminio térmico en cajón monoblock térmico. En viviendas de planta baja, al exterior rejillas de protección. En salones, persianas de gran tamaño motorizadas.

TERRAZAS

Terrazas: Solado de gres antideslizante, con rodapié del mismo material.

División de terraza privada con urbanización con vallado metálico a base de chapa de acero microperforada sobre murete de hormigón visto o de ladrillo cara vista.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de telecomunicaciones con tomas para TV y TF en salón, cocina y todos los dormitorios. Cada vivienda cuenta con la preinstalación necesaria para poder disfrutar de la televisión por cable y digital.

INSTALACIONES

Calefacción y agua caliente sanitaria con caldera mixta individual de condensación.

Suelo radiante en todas las estancias. Dos termostatos uno en zona de día y otro en zona de noche.

Instalación de **paneles de energía solar** para apoyar la producción de agua caliente sanitaria.

Pre-Instalación de aire acondicionado por conductos con reserva de espacio en cubierta para unidad exterior.

Sistema de ventilación forzada e instalación de protección contra incendios.

Calificación de eficiencia energética B.

EQUIPAMIENTO DE BAÑOS

Aparatos sanitarios de porcelana esmaltada en blanco, con lavabo bajo encimera de piedra natural en baños y aseos. Grifería monomando cromada.

Bañeras de chapa esmaltada reforzada y platos de ducha de porcelana, con grifería termostática cromada y rociador flexible de ducha con anclaje.

Válvula de desagüe en aparatos sanitarios del tipo click-clack, acabado cromado.

Espejo liso, canto pulido, sobre encimera.

EQUIPAMIENTO DE COCINAS

Cocinas completamente equipadas con mobiliario de líneas rectas acabado laminado y tirador gola 45. Encimera de HPL.

Electrodomésticos que incluyen fregadero de acero inoxidable de un seno grande bajo encimera y grifería monomando cromada, placa vitrocerámica, campana extractora, horno, microondas en columna con el horno, frigorífico visto con acabado inox, lavavajillas integrado en el mobiliario y lavadora de libre instalación.

Nota. Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que sean modificadas por razones técnicas, jurídicas o administrativas que vengan impuestas por autoridad competente, o sean modificadas por la Dirección de Obra por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga merma de calidad.

Promueve: Promociones Navarra Madrid, S.A. CIF A/31-663719. Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra al tomo 692, folio 172, hoja NA-14-323.