



# 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 Climalit en ventanas y doble acristalamiento tipo Climalit 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.