



Servihabitat

# Residencial Avenida de Madrid

LAGUNA DE DUERO

MEMORIA DE CALIDADES



## 1 Cimentación y estructura

Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado, según Estudio Geotécnico, normativa vigente y CTE. Contención de tierras mediante muros pantalla empotrados de hormigón armado y muro de hormigón armado sobre viga de coronación, según Estudio Geotécnico, normativa vigente y CTE. Estructura general del edificio a base de pilares, vigas y forjados unidireccionales de hormigón armado.

## 3 Carpintería exterior

Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico, y acristalamiento doble con cámara deshidratada intermedia. Persianas enrollables de lama de aluminio con aislamiento térmico en salones, cocinas y dormitorios.

## 5 Carpintería interior

Puerta de acceso a la vivienda blindada, chapada en madera de roble por ambas caras en la primera fase y lacada por ambas caras en la segunda a juego con el resto de la carpintería interior, con cerradura de seguridad. Las puertas interiores lisas barnizadas chapadas en madera de roble en la primera fase y con acabado en madera lacada en blanco en la segunda fase, puertas de salón con cristalera, las manillas de diseño en acero. Armarios modulares tipo monoblock, de hojas abatibles o correderas, con puertas lisas barnizadas chapadas en madera de roble en la primera fase y con acabado en madera lacada en blanco en la segunda fase, revestidos por el interior, con balda maletero y barra para colgar.

## 2 Cubierta general

Cubierta plana en la zona de paneles solares, con acabado de grava en zonas de cubierta no transitables excepto para mantenimiento y solado para exteriores en zonas de cubierta transitable constituidas en terrazas. En todos los casos con inclusión de aislamiento térmico y doble lamina de impermeabilización. Cubierta inclinada de teja de hormigón sobre forjado inclinado o sobre tabiques palomeros, en ambos casos con el aislamiento térmico correspondiente.

## 4 La fachada

Fachada de ladrillo caravista con cámara de aire y aislamiento térmico, según normativa. Trasdosado por el interior con tabiquería de ladrillo hueco doble guarnecido y enlucido de yeso. Fachada de ladrillo perforado revestido con piedra natural con cámara de aire y aislamiento térmico, según normativa. Trasdosado por el interior con tabiquería de ladrillo hueco doble guarnecido y enlucido de yeso.

## 6 Los baños

Sanitarios de porcelana vitrificada, bañera acrílica en blanco, plato de ducha acrílico y griferías monomando cromadas. Inodoros de doble descarga para el control del caudal y reducir consumo. Espejos en baños principales y secundarios.



## 7 La cocina

Cocina amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad en estratificado, distribución según tipología de vivienda. Encimera de cuarzo compacto con canto doble recto y copete, tipo silestone o similar. Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo el consumo de agua. Equipo extractor, placa de inducción, horno y microondas de acero inoxidable de la marca BALAY o similar.

## 9 Distribución interior

Separación entre viviendas con doble tabique de ladrillo cerámico perforado y hueco doble con aislamiento acústico intermedio de lana mineral, guarnecido y enlucido de yeso por ambas caras. Distribución interior de viviendas con tabiquería cerámica de ladrillo hueco doble guarnecida y enlucida de yeso por ambas caras salvo en cuartos húmedos que irá alicatada con baldosa cerámica recibida con cemento cola. Separación de viviendas con zonas comunes mediante doble tabique de ladrillo cerámico perforado y hueco doble con aislamiento acústico intermedio de lana mineral, guarnecido y enlucido de yeso por ambas caras.

## 8 Revestimientos interiores

**SUELOS**  
Pavimento laminado acabado madera de primera calidad en salón, dormitorios, vestíbulos y distribuidores, zócalo de DM acabado lacado a juego con la carpintería. Gres porcelánico de primera calidad en cocinas, baños y áreas de lavado. Gres porcelánico antideslizante en terrazas.

**TECHOS**  
Falso techo de escayola en falsas vigas de cocina, aseos, baños y zonas de circulación. Enlucido y guarnecido de yeso en el resto de espacios. Techos terminados en pintura plástica lisa.

**PAREDES**  
Alicatado de gres esmaltado o porcelánico, en revestimientos verticales de cocinas, baños y aseos. Resto de estancias terminadas con dos capas de pintura plástica lisa.

## 10 Espacio exterior comunitario

Zona exterior comunitaria con área pavimentada con baldosa hidráulica de hormigón coloreada, según proyecto. Piscina comunitaria exterior con zona delimitada para niños. El recinto de la piscina incluido el solárium cuenta con barrera de protección perimetral. Zona de juegos infantiles con pavimento de caucho. Luces de bajo consumo en zonas exteriores de la zona comunitaria del edificio.



## 11 Las instalaciones

### FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación de fontanería para agua caliente y fría en conductos de polietileno resistente a la temperatura con llaves de corte para cada vivienda y en cada cuarto húmedo.

Red de saneamiento, bajantes y desagües en tubería de la sección y diámetro adecuado a la normativa en cada tramo.

### CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

Producción de agua caliente sanitaria y calefacción realizada mediante calderas de condensación comunitarias de gas de alta eficiencia energética, con apoyo para A.C.S. de sistema de captación de energía solar.

La red de tuberías, tanto de ACS como calefacción, partirá de un colector central y se realizará en anillo por el sótano 1 con ida y retorno dejando derivaciones a cada uno de los portales y sectorizado por fases.

Ventilación natural cruzada en la mayoría de las viviendas.

Ventilación mecánica controlada según CTE mediante un sistema híbrido de extracción a cubierta.

### ELECTRICIDAD Y ESPECIALES

Promoción dotada de las instalaciones en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Las viviendas cuentan con videoportero conectado tanto con el acceso principal a la promoción como al portal al que pertenece.

Antena colectiva de TV/FM/TDT en cubierta. Toma de televisión RTV, telecomunicaciones por cable TLCA y teléfono en salón comedor, cocina y dormitorio principal.

Red digital de Servicios Integrados.



Todas las imágenes mostradas en la memoria de calidades son de referencia y pueden sufrir modificaciones.

## 12 Zonas comunes

En Fase I, solado de granito con rodapié en el mismo material y distinto color en portales, rellanos de viviendas y escaleras, tanto en planta bajo rasante como en plantas sobre rasante.

En Fase II, solado de baldosa cerámica de gres porcelánico con rodapié en el mismo material y distinto color, recibida con cemento cola en portales, rellanos de viviendas y escaleras, tanto en planta bajo rasante como en plantas sobre rasante. Piezas especiales antideslizantes delante de ascensores y en salida y llegada de escaleras a plantas. Los portales de acceso, tanto el comunitario como los de cada bloque con guarnecido y enlucido de yeso para pintura plástica mate de textura lisa y recercados en granito. En portal comunitario, cartería para todas las viviendas y detalles decorativos en madera y/o piedra. Luces de bajo consumo en zonas comunitarias interiores, instalación de alumbrado de emergencia en garajes y distribuidores.

Control de acceso a la finca desde el exterior mediante video portero ubicado en el portal de entrada al conjunto y en el portal de cada bloque. Pavimento de hormigón contratamiento superficial de polvo de cuarzo en las plantas sótano y hormigón impreso con acabado de adoquín en rampa. Las plantas sótano disponen de detectores de humos, y de sistemas de detección y extinción contra incendios según normativa. Ascensores con capacidad para 6 personas, que comunican todas las plantas incluso las plantas sótano. Espacios urbanizados en patio de parcela con zonas de estar comunitarias.

## 13 Los trasteros

Pavimento hormigón pulido y paredes con acabado pintado. Puerta de acceso metálica galvanizada con cerradura. Punto de luz en cada trastero, ventilación y demás componentes conformes la normativa contra incendios.