

# Vivienda Unifamiliar en c/Monte de Valmayor, 13

## Urbanización Montescorial- San Lorenzo de El Escorial

### MEMORIA DE CALIDADES

---

#### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:**

Elementos de apoyo y contención en hormigón armado. Estructura de acero y hormigón armado. Forjados unidireccionales y/o losa de hormigón armado y estructura metálica para cubierta.

#### **FACHADAS:**

Fachadas con ladrillo cerámico con acabado de monocapa combinado con otros materiales según proyecto, con cámara de aire con aislamiento termo-acústico y trasdosado con plancha "tipo pladur".

#### **CUBIERTAS:**

Cubiertas inclinadas no transitables con impermeabilización, aislamiento térmico y acabado de teja cerámica

Terrazas impermeabilizadas, con aislamiento térmico y acabadas en pavimento antideslizante especial para exteriores.

#### **DIVISIONES INTERIORES:**

Las particiones entre las estancias se realizarán con tabiquería "tipo pladur" con espacio intermedio relleno de fibra de vidrio.

En divisiones verticales entre escalera y resto de espacios y en zonas de sótano se incorpora tabique de ladrillo en el las divisiones.

#### **CARPINTERÍA EXTERIOR:**

Puertas y ventanas en perfil de aluminio lacado en color a determinar por la Dirección Facultativa, con acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire estanca intermedia, "tipo climaliit". Persianas motorizadas.

#### **CARPINTERÍA INTERIOR:**

Puerta de acceso acorazada, con cerco de acero. Hoja de acero revestido en madera con cerradura de seguridad, terminación al interior lacada en color blanco marfil.

Puertas de paso lacadas en color blanco marfil.

Armarios empotrados de suelo a techo, revestidos interiormente con tablero melaminado y barra de colgar, iluminados por dentro y puertas de igual terminación que el resto de la carpintería.

Cercos, rodapié y tapajuntas lacados en el mismo color y herrajes de acero.

**PAVIMENTOS:**

Pavimento de gres compacto de marca de primera calidad en toda la vivienda y con acabado antideslizante en cocina y baños.

Pavimento antideslizante especial para exteriores de primera calidad en terrazas exteriores.

**ACABADOS INTERIORES:**

Pintura plástica lisa en color suave en paramentos y blanca en techos en todas las estancias, salvo cocina y baños.

Moldura o foseado de escayola en salón-comedor y dormitorios, donde lo permita la geometría de la estancia.

Baños revestidos de gres compacto primera calidad y techo en pintura plástica lisa de color blanco.

Paramentos de cocina con pintura al esmalte y/o gres compacto de primera calidad y techos en pintura plástica lisa de color blanco.

**MOBILIARIO DE COCINA:**

La cocina se amueblará con muebles altos y bajos de gran capacidad, en marcas de primera calidad, con encimera y frente de encimera según diseño de Dirección Facultativa.

Equipada con placa vitrocerámica encastrada en encimera, fregadero, horno, campana extractora, frigorífico, lavadora y lavavajillas, en marcas de primera calidad.

**FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS:**

Instalación interior de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticulado y desagües en PVC, protegidos con llaves de corte en cada local húmedo.

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco, en marca de primera calidad.

Encimera de mármol con lavabo encastrado (semiencastrado en aseos), según planos .

Encima del lavabo se dispone el espejo retroiluminado.

La iluminación general se realiza con apliques downlight led empotrados en el techo.

Grifería monomando de acero cromado, en fregadero de cocina y baños; con desagüe automático en lavabo y bidé.

Baño con ducha y bañera con columna monomando, dejando instalado el cierre de vidrio.

**ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:**

La instalación de la red interior incluye cajas y cuadro general, diferenciales magnetotérmicos y caja para ICP, según normativa vigente.

Los mecanismos serán de la marca "Niessen", "Simón", "Jung" o similar.

Instalación de antena colectiva para televisión, TV nacional, autonómica y privadas y F.M., con tomas en salón-comedor, dormitorios y cocina. Tomas de red de datos en todas las estancias principales.

Canalización para telefonía exterior con toma en salón-comedor, dormitorios y cocina.

Instalación de telefonía interior con portero automático y vídeo portero externo con terminal audio/vídeo en cocina y acceso.

#### **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA:**

Instalación de climatización individual realizada mediante suelo radiante de agua frío/calor

Producción de calefacción y agua caliente sanitaria mediante bomba de calor de primera marca, con crono termostatos electrónico digital para control de temperatura ambiente Frío/Calor, con conexión Wifi y control a través de App desde cualquier Smartphone. Programación independiente para frío y calor. Programa estándar pre-instalado.

#### **AISLAMIENTOS:**

Se dispondrán aislamientos térmicos y acústicos de acuerdo con la más reciente normativa en vigor.

#### **SEGURIDAD.**

- Puerta de entrada a las viviendas acorazadas,
- Vídeo portero

#### **DOTACIONES URBANIZACIÓN Y JARDINERÍA:**

##### **URBANIZACIÓN:**

Escaleras exteriores de comunicación con acceso principal y cocina.  
Cerramiento de parcela y puerta de garaje con puerta automática motorizada.  
Control de apertura y cierre mediante células fotoeléctricas y solado de gres compacto de alta calidad.

##### **GARAJE:**

Pavimento de gres compacto de alta calidad  
Puerta basculante con mando a distancia.

##### **ASCENSORES:**

Ascensor con recorrido desde planta de garaje a planta segunda. Control de apertura y cierre mediante células fotoeléctricas y solado a elegir por D.F.

#### **CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN:**

Seguro decenal (a confirmar por el cliente) y control de construcción y materiales por organismo de control técnico independiente homologado.

Ed.: 1.0  
19/05/21