

# MEMORIA DE CALIDADES

---

109 VIVIENDAS,  
GARAJES Y TRASTEROS  
EN BOADILLA DEL MONTE.



# Memoria de calidades



## Cimentación, estructura, fachada y cubierta

La cimentación se ejecutará mediante zapatas aisladas y muros perimetrales de contención (según conclusiones del estudio geotécnico a realizar).

Estructura de hormigón armado con forjados unidireccionales y/o losa de hormigón.

El revestimiento exterior estará compuesto por un cerramiento de **ladrillo caravista Clinker**, cámara de aire con aislamiento térmico de poliuretano proyectado y un trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico de lana mineral por el interior.

Cubierta inclinada de teja cerámica color negro con aislamiento térmico de poliestireno extruido.



## Carpintería exterior

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de **aluminio tipo monoblock, oscilo-batientes y doble acristalamiento tipo climalit** con persianas enrollables de lamas de **aluminio con aislamiento térmico**.

Para conseguir **mayor ahorro en consumos** el acristalamiento se realiza con vidrio **doble CLIMALIT** o similar, formado **por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda** mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio hasta un 40%, evitando condensaciones, efectos de pared fría y **con un importante ahorro energético para el usuario**.

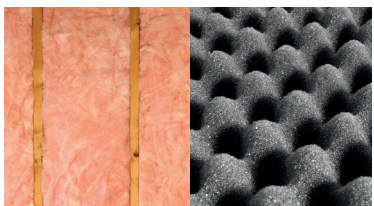


## Carpintería interior

**Puerta de entrada** a la vivienda **blindada de 45 mm** de espesor, con chapa de acero en el interior, **acabado en roble por el exterior y en blanco por el interior.**

Puertas interiores de vivienda **decoradas mediante fresado en horizontal o vertical lacadas en blanco.**

**Armarios empotrados modulares con puertas batientes** en dormitorios, con puertas **lisas lacadas en blanco** con tiradores metálicos, estructura e interior **fornado de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar y balda maletero.**



## Tabiquería

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso de 15 mm a cada lado y trasdosado auto portante de yeso de **doble placa** con aislamiento térmico y acústico de lana mineral.

Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo fonoresistente con enlucido de yeso de 15 mm a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior hacia el lado de la vivienda.

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado de **doble placa** a cada lado y aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior.

Las divisiones interiores de separación entre los cuartos húmedos estarán formadas por tabiques de yeso laminado de una placa a cada lado y aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior.



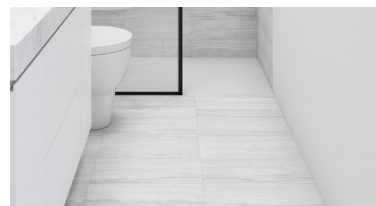
## Solados

Los suelos no húmedos se realizarán con **suelo laminado de 8 mm de espesor y 190 mm de ancho de una lama en color roble blanqueado o similar con opción a elegir en varios acabados.**

Los rodapiés serán **lacados en blanco.** Los suelos de cocinas se ejecutarán con **gres porcelánico** de 1ª calidad y **gran formato 60 x 60** o similar.

Los suelos de baños se ejecutarán con **gres porcelánico** de 1ª calidad y **gran formato.**

**Aislamiento acústico anti impacto,** en la totalidad del suelo de cada vivienda.



## Revestimientos

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales con la **posibilidad de personalizar entre diferentes colores.**

**Alicatado de azulejo de 1ª calidad y gran formato 30 x 90** o similar en cocinas.

**Alicatado de gres porcelánico 1ª calidad y gran formato 30 x 90** o similar en baños.

**Falsos techos de yeso laminado** en toda la vivienda.



# Memoria de calidades



## Sanitarios

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco, con grifería **monomando**. En el baño principal plato de ducha antideslizante de **gran formato con mampara de vidrio, con grifería termostática** en la ducha y lavabo suspendido con **sifón visto cromado** con grifería monomando y espejo.

En el baño secundario bañera de **chapa de acero**, con **grifería monomando**. Lavabo con **sifón visto cromado** y grifería monomando.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de **PEX**. Las bajantes de saneamiento de fecales se realizarán con conductos de **PVC insonorizados**.



## Electricidad, telefonía y TV

**Vídeo-portero** electrónico.

Mecanismos eléctricos de 1ª calidad de la **marca Niessen o Schneider color blanco o similar**.

Antena de Televisión colectiva con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.

Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón.

Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

**Preinstalación de domótica en todas las viviendas.**



## Instalación de ventilación

Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando **que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas**.

La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema de **microventilación**, en las carpinterías de salones y dormitorios.

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.



## Instalación de gas y calefacción

**Calefacción** mediante caldera de condensación individual de gas natural. Sistema de calefacción invisible realizado mediante **suelo radiante** por tubería de agua y **termostato programable digital**, proporcionando un confort total debido a la ausencia de focos demasiado calientes. La ausencia de radiadores supone aumento de espacio útil de la vivienda y mejoran las posibilidades de decoración interior.

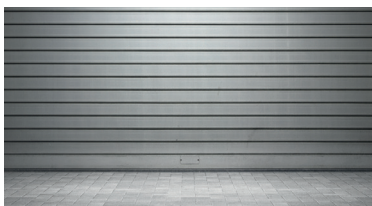
**Preinstalación de aire-acondicionado en todas las viviendas.** Techo desmontable en baño o aseo para la futura instalación de la máquina interior de aire acondicionado.

Instalación de elementos de captación para precalentamiento de agua caliente sanitaria con paneles solares.



## Mobiliario de cocina

**Cocina amueblada** con muebles altos y bajos de gran capacidad con **tablero estratificado blanco brillo**, con tiradores en los muebles bajos, con **encimera de silestone o similar y totalmente equipada con electrodomésticos de 1ª calidad**, incluyendo horno, microondas, placa de inducción, frigorífico, campana extractora, lavadora y lavavajillas.



## Sótano Garaje

Puerta de entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

Garaje acabado en hormigón pulido.

Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje.



## Elementos comunes

**Portal de diseño vanguardista con solado de granitos de 1ª calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, piedra natural o madera espejo y pintura.**

Los solados de las escaleras comunes de viviendas y garaje serán de granito gris de primera calidad.

Iluminación **LED** en elementos comunes con detectores de presencia y **luminarias de bajo consumo**, lo que permite un **gran ahorro en el consumo de energía eléctrica.**

Ascensores eléctricos con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad **con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable** y dotados de alarma y servicio de telefonía.

**Piscina de adultos con cloración salina, iluminación nocturna sumergida** y amplio solárium comunitario con zonas verdes.

**Superficie ajardinada de césped natural** con plantación de especies arbóreas de baja demanda hídrica y dotada de riego automático.

**Pista de pádel** comunitaria construida parcialmente soterrada e iluminada con cerramiento de vidrio.

**Zona para juegos infantiles** solada con pavimento continuo de seguridad.

**Pista de equipamiento multideportivo.**

**Amplio lobby gastronómico de 80 m<sup>2</sup> amueblado y equipado.**

**Ludoteca de 40 m<sup>2</sup>.**

**Gimnasio totalmente equipado** soterrado junto al pádel.

Urbanización dotada con rampas de acceso para minusválidos.

# Memoria de calidades



## Elementos comunes

Toda la urbanización estará cerrada y protegida con cierre de malla metálica y contará con caseta de control de accesos y puesto de conserjería. El sistema de portería automática garantiza el control de accesos individual de cada portal a las viviendas.

El perímetro del conjunto estará protegido con un sistema de cámaras de seguridad conectado a la caseta de control.

Llaves maestras de zonas comunes.

Las terrazas se ejecutarán con solado de gres para exteriores **imitación madera**.



## Calificación energética

**Edificios de alta eficiencia y ahorro energético y baja contaminación, con una calificación energética “B” como mínimo.**

Se trata de edificios diseñados buscando una **mayor eficiencia para un bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el **medio ambiente, la calidad y el confort climático** dentro de la vivienda.

**NOTA:** Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.





[www.airesdeboadilla.com](http://www.airesdeboadilla.com)

#### INFORMACIÓN Y VENTA

Horario ininterrumpido:

Lunes a viernes de 9:00 a 20:00 h

Sábados de 10:00 a 14:00 h

C/ Velázquez, 83 · 28006 MADRID

T. **91 435 55 52** · T. **608 294 558**

T. **620 045 827**

Comercializa

---

