



## Memoria de Calidades Residencial iKasa Organic.

**Conjunto residencial formado por 64 viviendas en altura, trasteros, plazas de garaje y piscina comunitaria en C/ Tulipán 4, Las Rozas de Madrid, (Madrid).**

### CIMENTACIÓN

Contención de tierras mediante pantalla perimetral de pilotes de hormigón armado y/o muro de hormigón armado.

Cimentación de estructura intermedia con zapatas aisladas, adaptada al resultado del estudio geotécnico realizado.

### ESTRUCTURA

Estructura reticular de pilares y vigas de hormigón armado.

Los forjados en general serán de tipo unidireccional en la construcción sobre rasante.

Las escaleras se configurarán mediante losas de hormigón armado.

### FACHADA

Se realizará en fábrica de ladrillo tosco de medio pie, con acabado exterior en sistema SATE, combinando remates según diseño arquitectónico, con elementos acabados en mortero acrílico en petos de terrazas o elementos singulares, y remates de barandillas metálicas con vidrio.

Se ejecutará un enfoscado interior de trasdós sobre la fábrica de medio pie de ladrillo tosco, configurando además una cámara de aislamiento, y trasdosando al interior un tabique con paneles de placa de yeso laminado.

### CUBIERTA

La zona de cubierta plana para colocación de paneles solares, será de tipo no transitable, con acabado de grava, para poder acceder al mantenimiento de elementos de instalación.

### TABIQUERÍA Y CERRAMIENTOS INTERIORES

**Tabique interior tipo.** Se ejecutará con perfil autoportante, con placa de yeso laminado a cada lado, con aislante termoacústico de lana mineral en el interior.

Se utilizarán placas de yeso laminado antihumedad en cuartos húmedos, es decir cocinas y baños.

**Separación entre viviendas.** Medio pie ladrillo fonoresistente, más tabique trasdosado compuesto de perfil galvanizado, aislante termoacústico de lana mineral, con placa de yeso laminado por cada cara.

**Cerramiento accesos garajes y distribuciones de sótano.** Medio pie ladrillo tosco enfoscado por ambas caras.



**Cerramiento separación entre trasteros y cuartos técnicos.-** Tabicón hueco doble enfoscado por ambas caras.

## AISLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS

**Aislamiento de cubiertas:** Sobre las viviendas de última planta mediante poliestireno extruido.

**Aislamientos de fachadas:** Panel tipo SATE en la parte exterior. Adicionalmente se coloca un aislamiento termoacústico de lana mineral dentro del perfil autoportante de la placa de yeso laminado que conforma el trasdosado del tabique interior.

**Aislamiento acústico forjados:** Colocación de una capa de material antipacto.

**Aislamiento en distribución interior:** Todas las tabiquerías interiores se dotarán de un aislamiento de lana mineral dentro del perfil autoportante.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico, anclado a la fachada, con apertura abatible o corredera según ubicación, formando un conjunto entre aluminio y vidrio de prestaciones térmicas y acústicas, según Normativa.

En los dormitorios, cocinas y salones dispondrán de persiana enrollable de aluminio lacado, del mismo color que la carpintería exterior, con lamas rellenas de material aislante, con accionamiento manual con cinta, sistema monobloc, a excepción de la persiana del salón, que estará motorizada.

## VIDRIERÍA

En viviendas, doble acristalamiento con cámara de aire.

Vidrios securizados en ventanales de salida a terrazas.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada en acceso a vivienda con chapado interior lacado blanco, con los herrajes de seguridad color inox, así como el tirador exterior y mirilla óptica.

Las puertas interiores de paso serán lisas en color blanco, con herrajes de colgar y manivela color inox.

Los armarios empotrados serán modulares con hojas lisas en color blanco abatibles, con acabado interior forrado con balda para maletero y barra de colgar.

## SOLADOS

### Interior de vivienda:

En salón, dormitorios, vestíbulo y pasillos en pavimento laminado AC-4, colocado flotante sobre lámina desolarizante, con rodapié de 10 cm pintado en color blanco.

En baños y aseos con baldosa de gres de primera calidad, siendo el del baño principal de gran formato.

En cocinas gres de primera calidad.



### **Zonas comunes:**

En acceso y garita de control solados en baldosas de hormigón, preparado para exteriores antideslizante.

En escalera, distribuidores de sótanos y cuartos de instalaciones en baldosa de gres.

En garaje se realizará en hormigón pulido, con acabado en cuarzo color gris.

En las rampas de garaje se acabarán en hormigón antideslizante.

### **REVESTIMIENTOS Y CHAPADOS**

Los cuartos de baño principales irán alicatados en baldosa de gres de primera calidad en gran formato.

Los cuartos de baño secundarios irán alicatados en baldosa de gres de primera calidad.

El alicatado en los paramentos verticales de cocinas se realizará con placas de gres de gran formato de primera calidad.

Las zonas comunes bajo rasante, cuartos técnicos y trasteros con acabado enfoscado proyectado y posteriormente pintado.

### **TECHOS Y FALSOS TECHOS**

Se realizará un falso techo en el interior de la vivienda con placas de yeso laminado, con espacio suficiente para alojar las instalaciones de la vivienda.

Además, en las estancias donde se aloje el equipo interior de aire acondicionado, se realizará un techo con placas de yeso laminado con registro habilitado.

### **PINTURAS**

El interior de viviendas se acabará con pintura plástica lisa en paramentos verticales y horizontales.

El acabado de las zonas comunes se realizará con pintura plástica lisa.

La delimitación de plazas de garaje se realizará con línea de pintura y la numeración de la plaza con números grandes en pilares o pared de fondo según diseño y combinación con el suelo.

La cerrajería metálica irá terminada con pintura al esmalte.

### **CERRAJERÍA**

La puerta de entrada de la urbanización estará realizada en chapa metálica esmaltada, según diseño.

Las puertas resistentes al fuego metálicas irán con cierre de muelle y en las estancias necesarias para cumplir normativa.

La puerta de paso de vehículos al garaje se realizará en material de chapa según diseño. El accionamiento de la misma será mediante mando a distancia.



## APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco.

En baño principal y secundario, encimera compacta con lavabo sobre encimera, según diseño.

En aseos, el lavabo será de tipo suspendido con sifón tipo cromado.

En el baño del dormitorio principal el plato de ducha de resina compacta.

El resto de baños llevarán plato de ducha o bañera, según modelo.

La grifería de la ducha del baño principal será monomando termostática cromada y la del resto de baños será de tipo monomando cromada.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Fontanería de viviendas con materiales de primera calidad y contadores individuales.

Llaves de corte en cada cuarto húmedo y de escuadra en cada sanitario.

Tomas de agua caliente y fría para lavadora.

Los desagües y evacuación general de las aguas de la vivienda se realizarán en PVC.

Las rejillas en sumideros de PVC.

Existirá red separativa de aguas residuales de pluviales y fecales, en bajantes de viviendas y en la red general.

## ENERGÍA SOLAR, CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Emisión de calor a través de instalación de suelo radiante de tubería continua.

Instalación de calefacción mediante caldera centralizada, de condensación de gas natural de alta eficiencia energética para producción mixta de calefacción y de agua caliente sanitaria, con contadores individuales por cada vivienda.

En la cubierta se instalarán paneles de captación de energía solar, cuya finalidad es el aprovechamiento energético de la radiación solar incidente en la cubierta del edificio y su utilización como apoyo a la producción de agua caliente sanitaria.

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Con los sistemas de aislamiento, climatización y emisión de CO<sub>2</sub> calculada, se intenta optar a calificación energética B, según cálculos basados sobre el ahorro de energía y el aislamiento térmico.

Se cumplirán exigencias relativas a:

- Limitación de demanda energética.
- Rendimiento de las instalaciones térmicas.



- Eficiencia energética de las instalaciones térmicas.
- Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria.
- Contribución mínima de energía eléctrica.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica será realizada de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con la dotación eléctrica y mecanismos que se establece en él, serán de primeras marcas.

La instalación de telecomunicaciones en vivienda tendrá telefonía de banda ancha por cable de fibra óptica y radiodifusión sonora y televisión, con toma en salón, dormitorios y cocina.

La entrada a urbanización estará controlada por un videoportero desde cada vivienda.

En el interior de las viviendas se colocarán focos empotrados tipo led en cocina, baños y vestíbulo.

Dotamos de una preinstalación para la carga de vehículos eléctricos, para lo cual dejamos prevista una canalización entre el cuadro de protección eléctrica de cada vivienda hasta la planta de garaje, y luego una bandeja de distribución colgada en el techo de garaje, para permitir que posteriormente cada propietario de plazas de garaje pueda conectarse con su vivienda en el edificio e introducir cables, elementos de protección y toma de carga eléctrica para vehículos.

## INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

Instalación de climatización de aire acondicionado mediante la colocación de rejillas de retorno y de conductos con rejillas para la impulsión en salón y dormitorios.

Los equipos interiores previstos para el sistema de aire acondicionado se alojarán en un espacio en el falso techo de un baño o estancia y los equipos exteriores se colocarán en la cubierta del edificio/terraza/tendedero.

## VENTILACION MECÁNICA

Sistema de ventilación individual por vivienda, mediante conductos por cada vertical de viviendas y canalizaciones interiores, con rejillas de extracción en baños y cocina.

## INSTALACION DE GAS

La red de gas alimenta únicamente la caldera centralizada.

## VENTILACIÓN NATURAL Y PCI

Garaje con ventilación natural, detección y control de monóxido de carbono, protección contra incendios e iluminación de emergencia, según normativa vigente.

## PISCINA COMUNITARIA

Se dispondrá de una zona vallada con piscina comunitaria exterior para adultos, con sistema de depuración de agua a través de skymer.

Zona de aseos comunitarios.



## JARDINES

Jardines comunitarios según diseño, jardines privativos entregados en bruto.

## ZONAS COMUNES

Garita de control, gimnasio equipado y zona para aparcamiento de bicicletas.

Zona específica para juegos infantiles.

## MOBILIARIO COCINAS

Muebles altos y bajos en acabado laminado. El fregadero será encastrado en acero inoxidable.

Sistema de perfiles tipo gola para apertura de cajones y puertas de cocina sin tirador.

Electrodomésticos de la marca Teka o similar, serán placa de inducción, campana extractora exterior de acabado inox, horno y microondas en acabado inox.