

MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL BARAJAS ALAR DEL REY, S. COOP. MAD.

Conjunto residencial formado 23 viviendas en altura, trasteros, plazas de garaje y piscina comunitaria en calle Alar del Rey 25, 27, 29, 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 con losas posteriormente peldañeadas.

FACHADA

Se realizará en fábrica de ladrillo tosco de medio pie, con acabado exterior en sistema SATE, combinando remates de colores según diseño arquitectónico.

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

Existirá una parte de cubierta plana transitable en terrazas de áticos, con acabados que permitan el uso de la misma, con aislamiento termoacústico y solado antideslizante.

La zona de cubierta plana para colocación de paneles solares, será de tipo no transitable, 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 antiimpacto.

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, 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.

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, correderas o abatibles según ubicación, con acabado interior forrado con balda para maletero y barra de colgar.

SOLADOS

Interior de vivienda:

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

Baños y aseos, baldosa de gres de primera calidad.

Cocina, gres de primera calidad.

Zonas comunes:

El acceso a la urbanización irá solado en baldosas de hormigón, preparado para exteriores antideslizante.

La escalera, distribuidores de sótanos y cuartos de instalaciones, baldosa de gres.

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

Las rampas de garaje se acabarán en hormigón antideslizante.

REVESTIMIENTOS Y CHAPADOS

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

El alicatado de los paramentos verticales de cocina se realizará con baldosa 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 con placas de yeso laminado, en cocina, baños y pasillos, con espacio suficiente para alojar las instalaciones de la vivienda.

Además, en las estancias donde se prevea para un futuro la instalación por parte del propietario del equipo interior de aire acondicionado, se dejará previsto un registro en el falso techo.

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

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

La puerta de acceso 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.

Baño principal, encimera compacta con lavabo sobre encimera.

En el resto de baños, 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 termostático cromado y la del resto de baños será de tipo monomando cromado.

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.

Calefacción y agua caliente sanitaria mediante caldera centralizada de gas natural de alta eficiencia energética, con contadores individuales para 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 y emisión de CO2 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 la 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 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.

PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

Preinstalación 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 futuro en un espacio preparado en el falso techo de una estancia y los equipos exteriores se dejan previstos para colocar en las cubiertas del edificio/terracea privativa/tendedero.

VENTILACIÓN 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.

INSTALACIÓN 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

En la cubierta del edificio se dispondrá de una zona vallada con piscina comunitaria para adultos, con sistema de depuración de agua a través de skymer.

ZONAS COMUNES

Portal, zona aparcamiento para bicicletas y sala polivalente de uso comunitario.