



iKlubDALIA

Memoria de Calidades

Octubre 2017

Conjunto residencial para 18 viviendas y garaje en C/ de García y Álvarez 11, Pozuelo de Alarcón.

CIMENTACION

Muros perimetrales de contención de hormigón armado.

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

ESTRUCTURA

Estructura mediante pórticos de hormigón armado.

Los forjados, en general, serán de tipo unidireccional en la construcción sobre y bajo rasante, de semi-vigueta prefabricada y bovedillas de hormigón. La zona de la piscina y las escaleras se resolverán con losa maciza de hormigón armado.

Se ejecutará una banda de macizado de hormigón en el forjado en la zona bajo cerramientos y sobre cerramientos de separación entre viviendas y entre éstas y las zonas comunes, para evitar puentes acústicos.

Se realizarán remates achaflanados en esquinas de pilares vistos bajo rasante.

FACHADA

Se realizará una fachada tipo SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior) sobre un muro de fábrica de medio pie de ladrillo tosco. Para los acabados exteriores se combinarán dos texturas de mortero acrílico en color claro con un zócalo chapado con plaqueta cerámica.

Interiormente la fachada se trasdosará con paneles prefabricados de placa de yeso laminado, configurando una cámara de aire en la que se incorpora otro aislamiento térmico.

CUBIERTA

Se prevén cubiertas planas transitables soladas con materiales apropiados para el uso de piscina, solarium y tendedero comunitario. Aislamiento térmico colocado bajo el pavimento.

La azotea del casetón superior se reserva para la colocación de paneles solares e instalación de maquinaria de aire acondicionado. Será de tipo no transitable, con un acabado de baldosa de hormigón poroso, para poder acceder únicamente al mantenimiento de estas instalaciones.

TABIQUERÍA y CERRAMIENTOS INTERIORES

Tabique interior tipo.- Se ejecutará en tipo Pladur, con perfil autoportante de 46 mm, con dos placas de yeso laminado de 12.5-13mm a cada lado, con aislante interior de lana mineral de 40 mm.
Se utilizarán placas de yeso laminado WA en cuartos húmedos, es decir cocinas y baños.

Separación entre viviendas.- Tabique de medio pie ladrillo fonorresistente tendido con yeso negro por cada cara, más tabique tipo Pladur, con perfil galvanizado 46 mm, aislante lana mineral 40 mm con dos placas de 12.5-13 mm de yeso laminado por cada cara.

Separación entre viviendas y zonas comunes.- Tabique de medio pie ladrillo fonorresistente con revestimiento continuo hacia la zona común, trasdosado hacia la vivienda con tabique tipo Pladur, con perfil galvanizado de 46 mm, aislante lana mineral 60 mm con dos placas de 12.5-13 mm de yeso laminado.

Cerramientos en distribuciones de sótano.- Tabique de medio pie ladrillo tosco enfoscado por ambas caras.

Cerramientos de separación entre trasteros.- Tabicón de hueco doble enfoscado por ambas caras.

AISLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS

Cubiertas de viviendas bajo terrazas y azoteas mediante planchas de poliestireno extruido por encima del forjado (cubierta invertida).

Aislamiento de fachadas: Paneles de poliestireno expandido de alta densidad por el exterior (sistema SATE). Adicionalmente se coloca un aislamiento de lana mineral de 40 mm dentro del perfil autoportante de la placa de yeso laminado que conforma el trasdosado del tabique tipo Pladur interior.

Aislamiento de forjados de viviendas de planta baja, en contacto con sótano: paneles de poliestireno extruido sobre el forjado.

Aislamiento forjado vivienda sobre portal y sobre cuartos de instalaciones con espuma de poliuretano o lana mineral, entre el falso techo y el forjado.

Aislamiento acústico en forjados de plantas 1ª y 2ª: Colocación de lámina anti-impacto de 5 mm de espesor.

Y en todas las tabiquerías interiores se dotará de un aislamiento dentro del perfil autoportante de manta de lana mineral.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio lacado Perfil Europeo instalado sobre precerco metálico anclado a la fachada, con rotura de puente térmico y con apertura batiente, oscilo batiente o fijos según el caso, formando un conjunto entre aluminio y vidrio de prestaciones térmicas y acústicas adecuadas a la zona, según Normativa.

En los dormitorios y estancia-comedor-cocina se dispondrán persianas enrollables de aluminio lacado, del mismo color que la carpintería exterior, rellenos de espuma aislante, accionamiento manual con cinta, sistema monobloc, a excepción de las ventanas de 180x200 cm o mayores, que serán motorizadas y eléctricas.

Las puertas de tendederos no llevarán persiana.

Como extra, se podrá elegir la instalación de motores eléctricos para la automatización de las persianas.



VIDRIERÍA

En viviendas, doble acristalamiento con cámara de aire.

Vidrios securizados en paños fijos inferiores de ventanales y en salidas a tendederos, nivel de impacto 2, vidrio 3+3/8/3+3.

Vidrio securizado 4+4 en puerta de portal y salida a azoteas.

SOLADOS

Estancia-comedor (sin cocina incorporada al salón, a elección del comprador), dormitorios y distribuidores: Pavimento laminado AC-4, acabado haya claro, o roble oscuro, también a elección del comprador, colocado flotante sobre lámina anti-impacto de 3 mm con rodapié pintado a juego de la carpintería de madera.

Estancias-comedor-cocina, cocinas independientes, baños, aseos y tendederos: Baldosa de gres porcelánico antideslizante de color gris o blanco, siendo el tamaño del solado de cocinas y de estancias-comedor-cocina de 40x40cm.

El portal se solará en material de gres porcelánico de gran dimensión, de color gris, con el felpudo encastrado.

Los distribuidores de acceso a las viviendas y escaleras se solarán también con baldosa de gres porcelánico, a juego con portal, en color gris.

Los cuartos de instalaciones y los trasteros solados en baldosa de gres de color gris.

El pavimento del garaje se realizará con solera de hormigón, acabado pulido.

El acceso rodado al garaje se realizará también con solera de hormigón, acabado rugoso.

Como extra, se podrá sustituir el pavimento laminado AC-4 de la estancia-comedor (sin cocina incorporada), dormitorios y distribuidores por pavimento de gres porcelánico 40x40 en color gris o blanco.

Así mismo, como extra, se podrá elegir gres porcelánico en formato alargado imitación madera.

REVESTIMIENTOS Y CHAPADOS

Los cuartos de baño y aseos irán alicatados en gres color blanco formato 60x20.

El alicatado de los paramentos de cocinas se realizará con placas cerámicas 60x20 blanco. Las cocinas independientes se alicatarán en todos sus paramentos. Las cocinas incorporadas a salones se alicatarán en la zona de muebles.

Los paramentos ciegos de tendederos irán terminados como las fachadas, es decir, con mortero acrílico color claro sobre el sistema SATE, incorporando rodapiés de gres porcelánico.

En los cuartos comunitarios de agua y de basuras, el alicatado se realizará con plaqueta cerámica.

Las zonas comunes bajo rasante, cuartos técnicos del casetón y trasteros de sótano se terminarán con acabado enfoscado, y posteriormente pintado.

En el portal del inmueble, se realizará un acabado en pintura sobre texturglás, excepto algún zócalo o paramento que irá chapado con plaqueta cerámica.



TECHOS Y FALSOS TECHOS

Se realizará un falso techo de tipo Pladur en vestíbulo y pasillos de viviendas, con espacio suficiente para alojar las instalaciones.

Se ejecutará también falso techo de tipo Pladur en baños, cocinas, tendederos, salones y dormitorios.

En los baños donde se aloje el equipo interior de aire acondicionado, se realizará un techo registrable. Así mismo en el baño u otra zona donde se aloje el recuperador de calor para la renovación permanente de aire de la vivienda, se realizará un registro en el falso techo para su mantenimiento.

Los techos de zonas comunes y el del portal se realizará con falso techo de tipo Pladur, registrable para mantenimiento en las zonas donde sea necesario.

Los techos de las cajas de escalera y de trasteros se enlucirán con yeso.

PINTURAS

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

El acabado de las zonas comunes se realizará con pintura plástica blanca sobre texturglás.

Los paramentos verticales del garaje irán pintados con pintura plástica en combinaciones de colores, según diseño.

La cerrajería metálica irá terminada con pintura al esmalte.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada en acceso a vivienda con acabado en chapa de madera lisa al exterior, y al interior en pintura semi-laca blanca con líneas de entrecalle horizontales. Herrajes de seguridad, mirilla óptica y tirador cromados.

Las puertas interiores de paso irán en pintura semi-laca blanca con entrecalles horizontales según diseño. Herrajes de colgar cromados y picaporte acabado inox.

Los armarios empotrados serán modulares de hojas con entrecalles horizontales según diseño, correderas o batientes según ubicación y sitio disponible, en pintura semi-laca blanca a juego con el resto de carpintería de madera.

CERRAJERIA

La puerta de entrada a portal estará realizada en perfil tubular de acero, esmaltado, con vidrios 4+4.

Las puertas resistentes al fuego metálicas irán esmaltadas, con cierre de muelle.

Las puertas de trasteros se entregarán en chapa galvanizada en su color, con doble rejilla de ventilación.

La puerta de vehículos del garaje se realizará en chapa de acero, esmaltada con parte de chapa lisa lagrimada y malla según diseño. El accionamiento de la misma será mediante mando a distancia.



Los frentes de tendederos de fachada se construirán con perfiles de acero o con elementos lineales cerámicos combinados con dichos perfiles de acero, dejando separación entre estos elementos para la ventilación del espacio.

Como extra, se podrán elegir en los pisos bajos la instalación de rejas como protección complementaria a las persianas, según diseño del arquitecto.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco de la marca Roca, modelo Meridian Compac.

El lavabo será de material cerámico blanco, sobre mueble laminado blanco.

Duchas de material acrílico. Los baños de dormitorios principales que lleven ducha serán de resina compacta tipo Torvisco.

Las bañeras, de chapa esmaltada color blanco, en las viviendas que las tengan, de la marca Roca modelo Contesa.

La grifería monomando cromada en baños de Roca Monodin.

Como extras, se podrán elegir mamparas para ducha o bañera, o toallero eléctrico.

MOBILIARIO COCINAS

Muebles altos y bajos con laminado de alto brillo blanco y encimera laminada en color gris o negro. El fregadero será encastrado en acero inoxidable. Existe la opción de elegir también laminado en acabado color roble, con el mismo tipo de encimera.

Los tiradores serán en acabado color acero tonalidad mate.

Los electrodomésticos de serie, de la marca Teka, serán la placa vitrocerámica, la campana extractora extraíble integrada en muebles altos, el horno y el microondas en acabado inox, y como opción se podrán elegir además, como extra, el frigorífico combi, el lavavajillas y la lavadora, todas acabadas en inox.

Como opción, además, se podrá elegir encimera en Silestone blanco, o encimera de granito negro, o encimera de Krypton blanco.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Fontanería de viviendas con canalizaciones de polietileno reticulado. Contadores centralizados de agua fría.

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

Tomas de agua caliente y fría para lavadora y lavaplatos.

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

Sumideros de PVC.



INSONORIZACION DEL SANEAMIENTO

Las bajantes en su paso por las zonas vivideras serán de PVC insonorizadas.

Todos los tramos de conductos de saneamiento, codos, manguetones, desvío de bajantes y ramales horizontales sobre salones y dormitorios llevan además aislamiento adhesivo y envueltos con aislamiento de lana mineral.

Existirá ventilación de bajantes hasta cubiertas.

Existirá red separativa de aguas residuales y pluviales, en viviendas y en la red general, hasta la arqueta de salida del edificio.

La red general de saneamiento será de PVC e irá colgada en su mayor parte por techo de garaje para facilitar su registro. La red de sumideros del garaje irá enterrada.

En el garaje se dispondrá también de arqueta separadora de grasas.

ENERGÍA SOLAR, CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Instalación de calefacción centralizada mediante dos calderas de gas natural de alta eficiencia energética para producción mixta de calefacción y apoyo a la instalación de agua caliente sanitaria, con contadores de consumo de energía individuales, tanto para calefacción como para agua caliente sanitaria.

Los radiadores de las viviendas, serán de aluminio, con válvulas termostáticas en dormitorios y termostato ambiente en salón.

Como apoyo a la producción de agua caliente se instalarán en la cubierta 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 en la producción de agua caliente sanitaria para consumo humano.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

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

La instalación de telecomunicaciones en vivienda (telefonía básica, telecomunicación por cable y red digital de servicios integrados) con tomas en estancias-comedor-cocina, cocinas independientes y dormitorios.

La entrada al edificio y a las viviendas estará controlada por un video-portero.

En el interior de las viviendas se colocarán focos empotrados tipo led en baños, pasillos y vestíbulo, y luminarias empotradas tipo Downlight led en cocinas y tendederos cerrados.

Como extra, se podrá elegir la instalación de alarma de seguridad anti-intrusión de Prosegur.

INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

Instalación de climatización mediante conductos, con rejillas de impulsión y rejillas de retorno, en estancias-comedor-cocina y dormitorios.

Los equipos interiores del sistema de aire acondicionado se alojaran en el falso techo de baño principal o secundario, según tipologías, y los equipos exteriores en la cubierta del casetón del edificio.



VENTILACION MECÁNICA DB HS3.

Sistema de ventilación individual, con un recuperador de calor por vivienda para mejorar la eficiencia energética. Canalizaciones interiores ocultas en falsos techos y conducto vertical individual por vivienda hasta la cubierta del edificio.

INSTALACION DE GAS

La red de gas alimenta únicamente a la sala de calderas centralizada situada en el casetón.

ASCENSOR

Ascensor con cabina según normativa, accesibilidad para 6 personas.

VENTILACIÓN FORZADA Y PCI

Garaje con ventilación forzada, detección y control de monóxido de carbono, protección contra incendios e iluminación de emergencia, según normas.

PISCINA

Piscina comunitaria exterior situada en la azotea, para adultos, de unos 23m² de lámina de agua, con sistema de depuración a través de skymmer. Zona de solarium en dos niveles accesibles, mediante ascensor (primer nivel) y mediante rampa peatonal para el segundo nivel donde se sitúa la piscina.