



MEMORIA DE CALIDADES

PROYECTO: Conjunto residencial para **64 viviendas en altura, trasteros, garaje comunitario y piscina** en C/ Tulipan, 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 con losas posteriormente peldañeadas.

FACHADA

Se realizará en fábrica de ladrillo tosco de medio pie, con acabado exterior en sistema SATE, combinando remates según diseño arquitectónico, con elementos de efecto petreo 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 prefabricados de placa de yeso laminado.

CUBIERTA

Existirá una parte de cubierta plana transitable, con acabados que permitan el uso de la misma, con aislamiento termo-acústico y solado antideslizante.

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

TABIQUERÍA y CERRAMIENTOS INTERIORES

Tabique interior tipo.- Se ejecutara con perfil auto portante, con placa de yeso laminado a cada lado, con aislante interior de lana mineral de 40 mm.

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

Separación entre viviendas.- ½ pie ladrillo fono resistente, más tabique trasdosado compuesto de perfil galvanizado, aislante lana mineral 40 mm con placa de yeso laminado por cada cara.



Cerramiento accesos garajes y distribuciones de sótano.- ½ pie ladrillo tosco enfoscado proyectado, o yeso, por ambas caras.

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

AISLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS

Cubiertas planas sobre las viviendas de bajo-cubierta mediante poliestireno extruído.

Aislamiento de fachadas: Panel tipo SATE en la parte exterior. 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 interior.

Aislamiento acústico forjados: Colocación de lámina anti-impacto.

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

CARPINTERIA 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, rellenos de espuma de poliuretano, 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 nivel de impacto 2.

CARPINTERÍA INTERIOR

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

Las puertas interiores de paso serán del mismo color blanco con hoja lisa, según diseño, con herrajes de colgar y picaporte color inox.

Los armarios empotrados serán modulares de hojas lisas según diseño, correderas o abatibles según ubicación y sitio disponible, de color a juego con el resto de carpintería, con acabado interior forrado con balda para maletero y barra de colgar.

SOLADOS

Solado de todas las estancias en pavimento laminado AC-4 a alta presión, colocado flotante sobre lámina anti-impacto, con rodapié de 10 cm pintado a juego de la carpintería de madera.

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



Solado cocinas de gres de primera calidad.

Zona de acceso y garita de control solados en baldosas de hormigón, preparado para exteriores antideslizante clase 3.

Pavimentos de escalera de zona vividera de placa cerámica.

Escalera, distribuidores de sótanos y cuartos de instalaciones en baldosa de gres.

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

Las rampas de garaje se solarán 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 de los paramentos 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 de placa de carton yeso en toda la vivienda, con espacio suficiente para alojar las instalaciones de la vivienda.

En los baños donde se aloje el equipo interior de aire acondicionado, se realizará un techo registrable con placas de cartón yeso.

PINTURAS

La delimitación de plazas de garaje, y el diseño de la misma según imágenes con línea de pintura al cloro caucho de 10 cm de ancho y numeración de la plaza con números grandes en pilares o pared de fondo según diseño y combinación con el suelo.

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 cerrajería metálica irá terminada con pintura al esmalte.

CERRAJERIA

La puerta de entrada de la urbanización estará realizada en perfil tubular de acero, esmaltado, según diseño.

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





La puerta de vehículos del garaje se realizará acabado metálico según diseño. El accionamiento de la misma será mediante mando a distancia.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco.

El lavado del baño principal será de encimera compacta con lavabo sobre encimera.

El lavabo será de tipo suspendido en el resto de baños, con sifón tipo cromado.

La ducha de material acrílico, en el baño del dormitorio principal, 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.

Los platos de ducha o bañeras irán dotados con separadores de vidrio o mamparas, según diseño.

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 aparato.

Tomas de agua caliente y fría para lavadora.

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

Sumideros de PVC.

Existirá ventilación de bajantes hasta cubiertas.

Existirá red separativa de aguas residuales de pluviales y fecales, en viviendas y en la red general, hasta pozo de acometida

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 apoyo a la instalación de agua caliente sanitaria, con contadores individuales de energía por cada vivienda.

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.

CALIFICACION ENERGETICA

Con los sistemas de aislamiento, climatización 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 de mecanismos que se establece en él, con mecanismos de primeras marcas.

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

La entrada a urbanización estará controlada por un video-portero 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.

INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

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

Los equipos interiores previstos para el sistema de aire acondicionado se alojarán en un espacio previsto en el falso techo de baño secundario, y los equipos exteriores se dejan previstos para colocar en los tendaderos.

VENTILACION MECÁNICA DB HS3

Sistema de ventilación individual por vivienda, mediante conductos por cada vertical de viviendas y canalizaciones interiores.

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

Piscina comunitaria exterior, en zona ajardinada común, para adultos, con sistema de depuración de agua a través de skymer, con zona ajardinada y vallada.

Zona de aseos y cuarto de instalaciones

JARDINES

Comunitarios según diseño, con zona para juegos infantiles, y privativos entregados en bruto

ZONAS COMUNES

Garita de control, cuarto para bicicletas, sala de uso comunitario y sala para uso polivalente.

MOBILIARIO COCINAS

Muebles altos y bajos con laminado de alto brillo blanco y encimera en color gris oscuro 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.

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

Los electrodomésticos de serie, de la marca Teka, serán la placa vitrocerámica, la campana extractora exterior decorativa de acabado inox, el horno y el microondas en acabado inox.