



## Memoria de Calidades Residencial iKasaClass Pozuelo Dalia.

**Conjunto residencial formado por 18 viviendas en altura, trasteros, plazas de garaje y piscina comunitaria en Calle García y Álvarez 11, Pozuelo de Alarcón, Madrid.**

### CIMENTACIÓN

Muros perimetrales de contención de hormigón armado y ladrillo.

Cimentación 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 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 realizarán remates achaflanados en esquinas de pilares vistos bajo rasantes.

### 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 realizará un zócalo chapado con plaqueta cerámica.

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

### CUBIERTA

Se prevén cubiertas planas transitables soladas con materiales apropiados para el uso de piscina, solárium 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 con perfil autoportante, con dos placas de yeso laminado a cada lado, con aislante termoacústico de lana mineral en el interior.

Se utilizará una placa de yeso laminado antihumedad en el lado interior de 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 dos placas de yeso laminado por cada cara o una placa cuando es cuarto húmedo.

**Separación entre vivienda y zonas comunes:** Medio pie ladrillo fonoresistente con revestimiento continuo hacia la zona común, trasdosado hacia la vivienda con perfil galvanizado, aislante termoacústico de lana mineral, con dos placas de yeso laminado o una placa cuando es cuarto húmedo.

**Cerramientos en distribuciones de sótano:** Tabique de medio pie ladrillo tosco enfoscado.

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

### AISLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS

**Aislamiento de cubiertas:** Cubiertas de viviendas bajo terrazas y azoteas mediante planchas de poliestireno extruido por encima del forjado.

**Aislamiento 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 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 antimpacto.

**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, oscilo batiente o fijos según el caso, formando un conjunto entre aluminio y vidrio de prestaciones térmicas y acústicas, según normativa.

En los dormitorios y estancia comedor-cocina se dispondrán persianas enrollables de aluminio lacado, del mismo color que la carpintería exterior, con lamas rellenas de material aislante, accionamiento manual con cinta, sistema monobloc, a excepción de las ventanas de 180x210 cm. o mayores, que serán motorizadas.

Las puertas de tendederos no llevarán persiana.

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



## VIDRIERÍA

En viviendas, doble acristalamiento con cámara de aire.

Vidrios laminados en paños fijos inferiores de ventanales y en salidas a tendederos.

Vidrios laminados en puerta de portal y salida a azoteas.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada en acceso a vivienda con chapado exterior en madera de roble lisa, y al interior en pintura semilaca blanca con líneas de entrecalle horizontales. Herrajes de seguridad, mirilla óptica y tirador color inox.

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

Los armarios empotrados serán modulares de hojas con entrecalles horizontales según diseño, apertura abatible, en pintura semilaca blanca a juego con el resto de carpintería de madera.

## SOLADOS

### Interior Vivienda:

**Estancia comedor (sin cocina incorporada al salón, a elección del comprador), dormitorios y distribuidores:** Pavimento laminado AC-4, en acabado haya natural, o roble oscuro, también a elección del comprador, colocado flotante sobre lámina antipacto, con rodapié de 10 cm. pintado en blanco.

**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.

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 en color gris o blanco.

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

### Zonas Comunes:

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 realizara con solera de hormigón, acabado pulido.

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



## REVESTIMIENTOS Y CHAPADOS

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

El alicatado de los paramentos verticales de cocinas se realizará con placas cerámicas color 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 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 con placas de yeso laminado en vestíbulos, pasillos, baños, cocinas, tendederos, salones y dormitorios de viviendas, con espacio suficiente para alojar las instalaciones.

En los baños u otra estancia, donde se aloje el equipo interior de aire acondicionado, se realizará un registro para poder hacer el mantenimiento del equipo. 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 realizarán con falso techo con placas de yeso laminado, 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.

## CERRAJERÍA

La puerta de entrada a portal estará realizada en perfil tubular de acero esmaltado y vidrios.

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



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

La puerta de acceso de vehículos al garaje se realizará en chapa de acero, esmaltada con parte de chapa y celosía según diseño. El accionamiento de la misma será mediante mando a distancia.

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

#### **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**

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.

En los baños que tengan plato de ducha, serán de resina compacta.

En los baños con bañera, serán de chapa esmaltada color blanco, de la marca Roca modelo Contesa.

La grifería monomando cromada en baños del fabricante Hansgrohe modelo Logis.

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

#### **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.

#### **ENERGÍA SOLAR, CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE**

Calefacción y agua caliente sanitaria mediante dos calderas centralizadas de gas natural de alta eficiencia energética, con contadores individuales para cada vivienda.

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

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.

#### **INSONORIZACIÓN DEL SANEAMIENTO**

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

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.

## **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 tomas en estancias comedor-cocina, cocinas independientes y dormitorios.

La entrada al edificio y a las viviendas estará controlada por un videoportero.

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 tendedores cerrados.

Como extra, se podrá elegir la instalación de alarma de seguridad antintrusión.

## **INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO**

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

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

## **MOBILIARIO DE COCINA**

Muebles altos y bajos con laminado de alto brillo blanco y encimera laminada en color gris marengo. El fregadero será encastrado en acero inoxidable. Existe la opción de elegir también laminado en acabado efecto madera, 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.

## **VENTILACIÓN MECÁNICA**

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.



### INSTALACIÓN DE GAS

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

### VENTILACIÓN FORZADA Y PCI

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

### ASCENSOR

Ascensor con cabina según normativa, accesibilidad para 6 personas.

### PISCINA COMUNITARIA

Piscina comunitaria exterior situada en la azotea, para adultos, 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.