



Memoria de Calidades Residencial Pozuelo Reverter, S. Coop. Mad.

Conjunto residencial formado por 5 viviendas unifamiliares, con garaje individual de acceso comunitario en la Calle José Navarro Reverter 14. Pozuelo de Alarcón, 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 realizarán remates de barandillas 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

Se prevé cubierta inclinada, según diseño, con aislamiento térmico.

Existirá también una parte de cubierta plana transitable, para terrazas de última planta, con acabados que permitan el uso de está.

Y por último existirá también un parte de cubierta plana no transitable, con acabado en grava, para colocación de paneles solares donde se podrá acceder para el mantenimiento de las instalaciones.

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.

ASLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS

Aislamiento de cubiertas planas: Sobre la última planta de la vivienda, mediante poliestireno extruido.

Aislamiento de cubierta inclinada: La cubierta inclinada ira aislada con un panel metálico doble con aislamiento de poliuretano interior.

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 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, formando un conjunto entre aluminio y vidrio de prestaciones térmicas y acústicas, según Normativa.

Los dormitorios, cocina y salón dispondrán de persiana enrollable 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 la persiana del salón, que será motorizada.

VIDRIERÍA

En viviendas, doble acristalamiento con cámara de aire.

Vidrios securizados en ventanales de salida a terrazas y porches.

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, hall 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, siendo el del baño principal de gran formato.

Cocina, gres de primera calidad.

Escalera de zona vividera de placa porcelánica.

Zonas comunes:

El acceso irá solado con baldosas de hormigón, preparado para exteriores antideslizante.

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 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 y cuartos técnicos irán terminados con acabado enfoscado, y posteriormente pintado, a excepción del aseo común situado en el garaje que irá alicatado.

TECHOS Y FALSOS TECHOS

Se realizará un falso techo con placas de yeso laminado, en toda la vivienda, 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 cerrajería metálica irá terminada con pintura al esmalte.



CERRAJERÍA

La puerta de entrada de la urbanización estará realizada en perfilería metálica según diseño.

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

La puerta común de acceso de vehículos al garaje se realizará en material de chapa según diseño.

Cada vivienda dispondrá a su vez de una puerta individual de chapa y aluminio. El accionamiento de las puertas de paso de vehículos 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, 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 ventilación de bajantes hasta cubiertas.

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 individual de condensación de gas natural de alta eficiencia energética para producción mixta de calefacción y agua caliente sanitaria.



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, cocina y terraza en planta baja.

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 hall.

Dotamos de una preinstalación para la carga de vehículos eléctricos, para lo cual se dejará una toma eléctrica estándar.

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/terraza.

VENTILACIÓN MECÁNICA

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

INSTALACIÓN DE GAS

La red de gas alimenta únicamente la caldera individual de cada vivienda.



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

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

Zona de aseo y cuarto de instalaciones proyectada en la zona comunitaria del garaje.

JARDINES

Jardines comunitarios según diseño, las viviendas que tengan jardines privados, irán en bruto.