



Memoria de Calidades Residencial Barajas Géminis, S. Coop. Mad.

Conjunto Residencial Plurifamiliar de 58 viviendas, plazas de garaje y piscina comunitaria en cubierta en C/Acuario cv C/Géminis.

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 de hormigón armado formado por vigas y pilares.

Los forjados en general serán de homigon armado de tipología unidireccional.

Las escaleras se configurarán con losas posteriormente peldañeadas.

FACHADA

Según diseño de proyecto.

CUBIERTA

Cubierta inclinada con aislamiento térmico.

Se prevén cubiertas planas transitables soladas con materiales apropiados para el uso de piscina, y solárium.

La zona de cubierta plana para colocación de paneles solares u otras instalaciones, será de tipo 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: Según tipología de vivienda definida en el proyecto.

Aislamientos de fachadas: Según definición del proyecto.

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.

El salón y dormitorios dispondrán de persiana enrollable de aluminio lacado del mismo color que la carpintería exterior, con lamas rellenas de material aislante, con sistema monobloc.

En los dormitorios y salón el accionamiento de la persiana es manual con cinta, excepto la puerta o ventana principal del salón que dispondrá de persiana accionado por motor.

VIDRIERÍA

En viviendas, doble acristalamiento con cámara de aire.

Vidrios securizados en ventanales de salida a terrazas y zonas para jardines.

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 proyecto, 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 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.

Zonas comunes:

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



El portal, escalera, distribuidores de sótanos y cuartos de instalaciones, baldosa de gres.

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

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 de los paramentos verticales de cocina se realizará con placas de gres de gran formato de primera calidad.

Las zonas comunes bajo rasante, cuartos técnicos y trasteros con acabado enfoscado y 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.

PINTURAS

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

El acabado de las zonas comunes bajo rasante se realizará con pintura plástica lisa.

La delimitación de plazas de garaje se realizará con línea de pintura y la numeración de la plaza 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 porcelana vitrificada con fondo antideslizante.



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

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.

Se dotará de una toma de agua en todas las terrazas.

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 agua caliente sanitaria, con contadores individuales en 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, 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, pasillo y vestíbulo.

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.

Se dejarán los espacios para que en un futuro el propietario pueda alojar el equipo interior y exterior de aire acondicionado.

VENTILACIÓN MECÁNICA

Sistema de ventilación, mediante conductos, 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

Piscina comunitaria exterior situada en la azotea, para adultos, con sistema de depuración a través de skimmer.