

MEMORIAS DE CALIDADES

RESIDENCIAL
LOS CERROS

VICÁLVARO (MADRID)

¡Un Lujo a Precio de Coste!

ESTRUCTURA :

Se cumplirá la Normativa específica del Código Técnico de la Edificación, así como los preceptivos Documentos Básicos del CTE, y al Código Estructural, además de las Normas Tecnológicas que puedan ser de aplicación.

CUBIERTA:

Cubierta plana no transitable con protección de grava. Se ejecutará con el aislamiento térmico necesario para la reducción de la demanda energética del edificio y su correcto comportamiento térmico.

FACHADA Y TABIQUERÍA:

El Proyecto del edificio está pensado para una construcción industrializada mediante un sistema de paneles prefabricados de hormigón, fabricados bajo estrictos controles de Calidad y posteriormente montados en obra. Este Sistema garantiza una elevada precisión dimensional, rapidez de ejecución y un excelente comportamiento en términos de durabilidad, aislamiento térmico y acústico, así como Resistencia frente a los agentes atmosféricos. Los paneles incorporan los acabados definidos en el Proyecto proporcionando una imagen arquitectónica uniforme y un reducido mantenimiento.

Las particiones interiores, se ejecutarán, preferentemente con tabiques de yeso lamiando tipo Pladur sobre bandas elásticas para evitar transmisiones de ruido entre estancias.

Los muros medianeros entre viviendas se ejecutarán con fábrica de ladrillo trasdosada con placas de yeso laminado tipo Pladur, o sistema de tabiquería seca equivalente, garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

PINTURAS Y TECHOS:

Los techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior acabado en pintura. Todas las paredes y techos se pintarán con pintura plástica lisa blanca. Las zonas de distribución de instalaciones en viviendas irán con falso techo de panel de yeso laminado.

Los techos de las zonas de portales, rellanos de planta y zonas de distribución de instalaciones irán con falso techo de panel de yeso laminado e irán pintados en pintura plástica lisa.



CARPINTERÍA INTERIOR :

Toda la carpintería interior será lacada en blanco lisa y los herrajes serán cromados en tono mate, con condensa en baños y dormitorio principal.

-La puerta de acceso a la vivienda será blindada, con bisagras bulonadas antipalanqueta y cerradura de seguridad, con 3 puntos de cierre.

-Los armarios son modulares y se entregarán forrados interiormente, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

La carpintería exterior será en PVC y/o aluminio con rotura de puente térmico, con apertura oscilobatiente en ventanas y abatible en puertas de salidas al exterior.

Se utilizará doble acristalamiento tipo Climalit, bajo emisivo o sistema similar, en ventanas que reducirá notablemente el intercambio térmico y el ruido exterior, asegurando unas condiciones de confort óptimas en cada estancia. Se dispondrá de vidrios de seguridad en todas aquellas carpinterías que lo precisen por cumplimiento de CTE.

Las persianas incorporadas son de tipo mono-block de aluminio térmico y del mismo color que la carpintería, al exterior.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

Cuadro individual de cada vivienda que sectoriza por circuitos las diferentes líneas (fuerza, alumbrado y usos varios). Dicho cuadro incorpora tapa de cierre. Se dispondrá una red general de puesta a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. Se utilizarán mecanismos de tecla grande de marca y modelo a elegir por la DF y los puntos de luz se dispondrán en pared o techo según convenga.

En zonas comunes de planta baja y pisos se colocarán luminarias empotrables, mientras que en sótanos serán de superficie, y todas ellas de LED. En la instalación del alumbrado de emergencia en sótanos y plantas sobre rasante se colocarán luminarias autónomas.

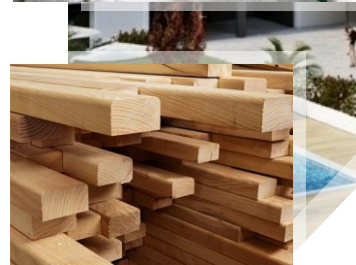
Instalación de telecomunicaciones con tomas teléfono, TV , FM y red en todas las viviendas, que será entubada y empotrada, con puntos de toma en salón-comedor, dormitorios y cocina, siguiendo las instrucciones de la Ley de Infraestructura de

telecomunicaciones en base al reglamento

(Real Decreto 346/2011) para lo que se redactará un proyecto específico por Ingeniero Superior de Telecomunicación.

Instalación de portero automático de intercomunicación con el portal que activará la apertura de la puerta de calle.

Instalación colectiva de radiodifusión y televisión.



SOLADOS Y ALICATADOS:

Con carácter general, el suelo será de **SPC** (Stone Plastic Composite), gres o material similar, incluso en cocinas y cuartos de baño, y con rodapié de madera laminado.

En la cocina se dispondrá de una pared diseñada para integrar de forma ordenada las instalaciones de fontanería y saneamiento, así como los refuerzos necesarios para la correcta fijación del mobiliario alto, conforme a la distribución definida en el proyecto. El acabado final en esa pared será con piezas de gres de formato y diseño a la elegir por la DF y el resto de paramentos se acabarán con pintura plástica lisa en continuidad con el resto de las estancias de la vivienda.

En las paredes de cuartos de baño se alicatará con piezas de gres o SPC de formato y diseño a elegir por la DF.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS:

Distribución de agua caliente y fría en tubo de polietileno multicapa o similar con el diámetro correspondiente y aislado la de agua caliente sanitaria y calefacción, para evitar pérdidas de calor. Red de desagües con tubería de PVC.

Sanitarios de porcelana vitrificada, en color blanco, contando los inodoros con mecanismos de doble descarga para ahorro de consumo de agua.

Grifería cromada y monomando, con reductores de presión y aireadores para ahorro en el consumo; incorporando a la instalación, llaves de corte en cada local húmedo.

AMUEBLAMIENTOS:

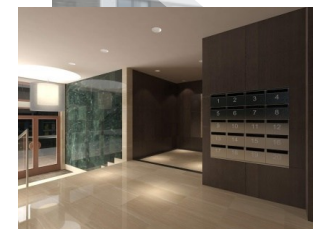
Los baños contarán con mueble para lavabo en el baño principal y secundario, de dimensiones según diseño de proyecto.

CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN :

Se adopta el sistema de calefacción de suelo radiante-refrescante con instalación comunitaria de aerotermia.

La regulación de la temperatura será mediante termostatos en salón y dormitorios.

La generación de agua caliente sanitaria ACS será comunitaria.



INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN EN LAS VIVIENDAS :

La instalación de ventilación de las viviendas se realizará mediante un sistema de ventilación mecánica controlada, con microventilación en ventanas de dormitorios y salón, extracción en baños y cocinas y columnas de extracción verticales.

ZONAS COMUNES EXTERIORES:

Ascensores eléctricos con cabina de dimensiones útiles adaptadas a personas con discapacidad o movilidad reducida, cumpliendo así la normativa de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Los acabados serán según diseño de la Dirección Facultativa.

El ascensor comunicará directamente con las plantas de garaje, el portal, y las plantas de vivienda.

Sistema centralizado de extracción- ventilación mecánica en garaje, además de una superficie de ventilación natural hacia el exterior, cumpliéndose la Normativa Municipal vigente.

Sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes de sótano y garaje, además de una central de alarma, y elementos de extinción fijos (mangueras) y móviles (extintores), siguiendo las directrices del Documento Básico “seguridad contra incendios” (DB-SI) del Código Técnico de la Edificación.

El control de accesos se realizará a través de los portales. Se colocará portero automático conectando con cada vivienda para la apertura de la puerta de acceso al portal correspondiente.

Trasteros: Suelo de hormigón pulido o gres. Las puertas serán de chapa galvanizada o aluminizada, con doble rejilla de ventilación.

La urbanización de la parcela se ha diseñado para uso y disfrute exclusivo de los vecinos mediante un espacio libre pavimentado y zonas ajardinadas, con un área de esparcimiento, aparcamiento cubierto para bicicletas, piscina y salón social.

RESIDENCIAL
LOS CERROS

VICÁLVARO (MADRID)

¡Un Lujo a Precio de Coste!

