

MEMORIA DE CALIDADES

Proyecto de 5 viviendas, garaje y piscina en C/ Conil c/v C/ El Plantío, Pozuelo de Alarcón.

Enero 2020

CIMENTACION

Muros perimetrales de contención de hormigón armado trasdosados con cámara ventilada en sótano para proteger contra la humedad del terreno.

Cimentación de pilares con zapatas aisladas y muros con zapatas corridas, adaptadas al resultado del estudio geotécnico realizado.

ESTRUCTURA

Estructura mediante pórticos 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. El forjado de techo de garaje será de tipo reticular.

Se ejecutará una banda de macizado de hormigón en el forjado en la zona bajo cerramientos y sobre cerramientos de separación entre viviendas y entre éstas y las zonas comunes, para evitar puentes acústicos.

Se realizarán remates achaflanados en esquinas de pilares vistos bajo rasante.

FACHADA

Se realizará una fachada tipo SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior) sobre un muro de fábrica de medio pie de ladrillo tosco. Para los acabados exteriores se combinarán diferentes colores de mortero acrílico.

Interiormente la fachada se trasdosará con paneles prefabricados de placa de yeso laminado, configurando una cámara de aire en la que se incorpora otro aislamiento térmico.

CUBIERTA

Cubiertas inclinadas formadas con estructura ligera, aislamiento térmico y acabado exterior con teja plana cerámica o de hormigón.

Se prevén también cubiertas planas transitables, en plantas bajas y terrazas en plantas altas, soladas con materiales apropiados para su uso. Aislamiento térmico colocado bajo el pavimento en los casos que sea necesario.

TABIQUERÍA Y CERRAMIENTOS INTERIORES

Tabique interior tipo.- Se ejecutará en tipo Pladur, en la mayoría de los casos con perfil autoportante de 46 mm, con dos placas de yeso laminado de 12.5-13mm a cada lado entre estancias secas y una placa de yeso laminado de 15mm más alicatado en zonas húmedas, con aislante interior de lana mineral de 40 mm. Se utilizarán placas de yeso laminado WA en cocinas y baños.

Separación entre viviendas.- Tabique de medio pie ladrillo fonorresistente tendido con yeso negro por cada cara, más tabique tipo Pladur, con perfil galvanizado 46 mm, aislante lana mineral 40 mm con dos placas de 12.5-13 mm de yeso laminado por cada cara entre estancias secas y una placa de yeso laminado de 15mm más alicatado en zonas húmedas. Se utilizarán placas de yeso laminado WA en cocinas y baños.

AISLAMIENTOS TÉRMICOS Y ACÚSTICOS

Cubiertas de viviendas bajo terrazas mediante planchas de poliestireno extruído por encima del forjado (cubierta invertida).

Aislamiento de fachadas: Paneles de poliestireno expandido de alta densidad por el exterior (sistema SATE). 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 tipo Pladur interior.

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

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio lacado instalado sobre precerco metálico anclado a la fachada, con rotura de puente térmico y con apertura corredera, batiente, oscilo batiente o fijos según el caso, formando un conjunto entre aluminio y vidrio de prestaciones térmicas y acústicas adecuadas a la zona, según Normativa.

En las estancias principales se dispondrán persianas enrollables de aluminio lacado tipo monobloc con accionamiento motorizado. Éstas serán del mismo color que la carpintería exterior e irán rellenas de espuma aislante. En estares de planta baja se dispondrá de contraventanas exteriores metálicas.

VIDRIERÍA

En viviendas, doble acristalamiento con cámara de aire.

Vidrios securizados en paños fijos inferiores de ventanales y en salidas a terrazas y jardines.

SOLADOS

La vivienda irá solada con gres porcelánico en planta sótano, zona de entrada en planta baja, cocina, baños, aseos y escaleras interiores de viviendas y con pavimento laminado AC4 en el resto (salón en planta baja, distribuidor de planta primera, dormitorios y salón en planta 2ª). Rodapiés interiores lacados en blanco, a juego con la carpintería de madera, excepto en planta sótano, que serán del mismo gres del solado.

Las terrazas, patios ingleses y zonas exteriores soladas, irán con pavimento de gres antideslizante.

El pavimento del garaje se realizará con solera de hormigón, acabado pulido.

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

REVESTIMIENTOS Y CHAPADOS

Los cuartos de baño y aseos irán alicatados con baldosa cerámica.

El garaje situado bajo rasante se terminará con acabado enfoscado, y posteriormente pintado.

TECHOS Y FALSOS TECHOS

Se realizará un falso techo de tipo Pladur en toda la vivienda, con espacio suficiente para alojar las instalaciones, excepto el cuarto de instalaciones que irán con tendido de yeso.

PINTURAS

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

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.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta acorazada en acceso a vivienda. Herrajes de seguridad, mirilla óptica y tirador cromados.

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

Los armarios empotrados serán modulares de hojas batientes, en pintura blanca a juego con el resto de carpintería de madera.

CERRAJERIA

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

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

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco.

Los lavabos serán de material cerámico blanco. Duchas de resina compacta.

Bañeras de chapa esmaltada color blanco.

La grifería será tipo monomando cromada en baños.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Fontanería de viviendas con canalizaciones con materiales de primera calidad.

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.

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 y una arqueta de bombeo para evacuar las aguas recogidas por los sumideros del garaje, así como de los patios ingleses, del vaciado de la piscina y del drenaje exterior de los muros del sótano.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Climatización y producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia de alta eficiencia energética.

La climatización será mediante suelo radiante y refrescante en todas las plantas, excepto en el sótano.

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.

La instalación de telecomunicaciones (telefonía básica, telecomunicación por cable y red digital de servicios integrados) incluirá tomas en salones, cocinas y dormitorios, así como en la estancia disponible en planta sótano.

La entrada peatonal a la zona común edificio y a cada una de las viviendas estará controlada por video-portero.

En el interior de las viviendas se colocarán focos con bombilla tipo led en baños, distribuidores, vestíbulos y pasillos, así como luminarias empotradas tipo Downlight con bombilla tipo led en cocinas.

VENTILACIÓN FORZADA Y PCI

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

COCINA

Cocina amueblada con muebles altos y bajos con sistema de amortiguación. Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando, encimera porcelánica laminada o similar y electrodomésticos (horno, microondas, campana, placa de inducción y lavavajillas).

PISCINA

Piscina comunitaria exterior situada en el jardín, para adultos, de aproximadamente 5x10 m de lámina de agua. Zona de solarium accesible junto a la piscina.

JARDINES

Jardines comunitarios y privados pavimentados y con zonas terrazas en bruto.

“PROYECTOS INMOARGO, S.L. se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de calidad que esta Memoria define”.