

MEMORIA DE CALIDADES DE LA PROMOCIÓN. 75+75 V.P.P.B, GARAJES, TRASTEROS Y LOCALES COMERCIALES. PARCELA RC1' y RC2' SECTOR SUS-D "LAS COLINAS, RIVAS VACIAMADRID (MADRID)**CIMENTACION**

Se proyectará de acuerdo a las especificaciones emitidas por el Estudio Geotécnico.

La contención perimetral del terreno en los sótanos inicialmente se ha previsto con muro pantalla mientras que la cimentación del edificio se plantea con losa de cimentación.

ESTRUCTURA

La estructura se resolverá con pilares y forjados unidireccionales de hormigón armado.

AISLAMIENTOS

En fachadas se dispondrá una cámara de aire con aislamiento térmico a base de lana de roca pegado sobre enfoscado del trasdós y en viviendas en contacto con el ambiente exterior o en contacto con garajes, aislamiento de espuma de poliuretano de alta densidad.

Las viviendas en contacto superior con la cubierta dispondrán de aislamiento rígido de alta densidad.

Aislamiento acústico a ruidos.

(Cumpliendo en todo momento con las especificaciones del CTE Código Técnico de la Edificación).

CUBIERTA

Cubierta plana invertida constituida por capa de hormigón celular en formación de pendiente, tendido de mortero de cemento para regularización, impermeabilización bicapa y doble lámina asfáltica de 4 kg., aislamiento de poliestireno extruído, fieltro geotextil de separación, en zonas no transitables y con solado cerámico o baldosa hidráulica para exteriores en terrazas.

ALBAÑILERÍA***Fachadas***

Fabrica de ladrillo cara vista hidrofugado recibido con mortero de cemento, con enfoscado hidrófugo y aislamiento térmico en cámaras de aire.

Tabiquería

Tabiquería interior de viviendas tradicional con fábrica de ladrillo

Las particiones de los sótanos se realizarán con tabiquería de gran formato de 7 cm. de espesor y con fábrica de ladrillo toscó.

PAVIMENTOS***Viviendas***

Solado de gres cerámico en baños, cocinas y tendederos y tarima estratificada AC4 en el resto de la vivienda.

Portales

Solado de zonas comunes, cuartos de instalaciones y trasteros con baldosas de gres. Peldaños de escaleras de zonas comunes de terrazo de microchina.

Solado de garaje de sótanos con pavimento continuo de hormigón pulido. Solado de baldosa de punta de diamante o continuo en rampas de sótanos.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

Viviendas

Paramentos verticales

Baños, cocinas y tendedores: Alicatado con plaquetas de gres. En el resto de la vivienda: Pintura lisa plástica al temple.

Paramentos horizontales

Falso techo de escayola en cuartos húmedos y donde sea necesario para ocultar el paso de las instalaciones.

Tendido y enlucido de yeso preparado para pintar al temple en el resto de la vivienda. Albardillas y vierteaguas de hormigón.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Viviendas

Se utilizará carpintería exterior de aluminio lacado, formando un conjunto compacto con la caja de persiana excepto en carpintería de cocinas y baños donde no se colocarán persianas.

Las carpinterías cuentan con reguladores de ventilación y rotura de puente térmico. Las persianas serán de aluminio con aislamiento.

Toda la carpintería estará preparada para doble acristalamiento e incorporará guías de persianas garantizando el aislamiento térmico y acústico exigido por el CTE.

Portales

Carpintería de acero lacado, con puertas de hojas abatibles.

Las puertas contarán con cerradura conectada al portero automático.

CARPINTERÍA INTERIOR

Viviendas

La puerta de acceso a la vivienda será blindada de seguridad.

Las puertas de paso serán lisas por ambas caras chapadas en madera para barnizar.

Los frentes de armario serán monoblock cumpliendo con las superficies de almacenamiento según los criterios V.P.P.

VENTILACIÓN Y EVACUACIÓN DE HUMOS Y GASES

Viviendas

La calidad del aire interior correrá a cargo de un sistema general de ventilación de las viviendas de tipo mecánico de acuerdo con el CTE, con rejillas de extracción situadas en cocinas y cuartos de baño.

Además las cocinas contarán con sistema de ventilación por conducto individual para campana, independiente de la ventilación natural.

SANEAMIENTO

Toda la instalación de saneamiento general del edificio se realizará con tubo de PVC. Los desagües de baño y cocinas se realizarán a través de botes sifónicos registrables.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Las tuberías serán de PERT.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada y las bañeras en chapa esmaltada todo en color blanco modelo Cifial o similar.

La grifería será cromada monoblock con perlizador para evitar el excesivo consumo de agua caliente de los monomandos modelo Teka o similar.

Cisternas de doble descarga o descarga interrumpida.

Se prevén tomas de agua y desagües para todos los aparatos que los necesiten.

Todos los cuartos húmedos dispondrán de llave de corte general.

Todos los aparatos irán dotados de llaves de regulación y corte visibles excepto bañeras y duchas.

CALEFACCIÓN Y AGUA SANITARIA .PRECALENTAMIENTO SOLAR.

Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria colectiva con caldera de gas. Instalación de energía solar para apoyo a la producción de agua caliente sanitaria a base de paneles solares ubicados en cubierta y acumuladores.

La distribución interior en viviendas se hará con tubería de polietileno y los radiadores de aluminio. Radiadores toalleros en baños.

AIRE ACONDICIONADO

Preinstalación de climatización en dormitorios y salón.

ELECTRICIDAD, TOMA DE TIERRA, TV, TELEFONÍA, ANTENAS, RED ADSL

Instalación eléctrica empotrada bajo tubo, con circuitos de fuerzas y alumbrado con suficiente sección y según reglamento vigente de baja tensión.

Tensión nominal de servicio de 220 v.

Los mecanismos serán de 1ª marca nacional.

Todas las viviendas dispondrán de portero automático comunicado con el portal y la entrada de la urbanización.

El edificio irá dotado con instalación de antena colectiva para la captación de UHF, VHF y FM, instalándose las tomas por vivienda que marca el actual reglamento de telecomunicaciones.

Instalación Fotovoltaica con paneles de captación de energía solar.

Preinstalación domótica.

ASCENSORES

Para la instalación de los ascensores se cumplirá con lo establecido en el Reglamento de Aparatos Elevadores y Manutención y Normas Técnicas de la compañía instaladora, así como, la accesibilidad de personas discapacitadas.

GARAJE

Instalaciones de detección, protección y ventilación, según Normativa. Acceso a garaje por puerta de apertura automática con mando a distancia.

URBANIZACIÓN Y USOS COMUNITARIOS

Las zonas peatonales se proyectarán mediante el uso combinado de pavimentos de baldosa hidráulica especial intemperie.

La urbanización se plantea con criterios que fomenten la vida social de sus ocupantes. Así, se proyectan los siguientes servicios complementarios que enriquecen el concepto de vivienda colectiva: Conserjería para el control de acceso al conjunto. Zonas verdes.