

MEMORIA DE CALIDADES



ESTRUCTURA

Estructura convencional, con pilares y vigas planas de hormigón armado y forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla. La pantalla de contención del sótano se ejecutará bien, con pilotes realizados in situ, cuyo intradós irá gunitado intersticialmente y se levantará una cámara bufa ventilada de fábrica de ladrillo para evitar humedades en el interior o bien mediante un muro pantalla a una cara. Opcionalmente se podrá sustituir, a criterio de la Dirección Facultativa, la formación de cámara bufa con fábrica de ladrillo, por trasdosado semidirecto de chapa metálica galvanizada y pintada, de perfil ondulado, colocada sobre perfilaría tubular.

La cimentación se realizará mediante cimentación directa, las zapatas deberán quedar empotradas todo su canto en el firme, siguiendo las recomendaciones del laboratorio de ensayos geotécnicos.

Se cumplirá la Normativa específica del Código Técnico de la Edificación, así como los preceptivos Documentos Básicos del CTE, y la EHE-08 Estructuras de Hormigón, además de las Normas Tecnológicas que puedan ser de aplicación.



FACHADA Y TABIQUERÍA

La fachada se ejecutará con ladrillo cara vista gresificado de primera calidad, enfoscado de mortero, combinado con zonas de ladrillo tosco y revestido con paneles de chapa de acero lacado en oxirón. Se añade una segunda "piel" ocultando la zona de tendedores, compuesta por celosías de lamas de vidrio laminar 4+4 mm Opal, según planos de proyecto.

Las particiones interiores, se ejecutarán, preferentemente con tabique prefabricado de yeso de alta densidad o tabiquería cerámica gran formato revestida de yeso, sobre bandas elásticas, para evitar transmisiones de ruido y evitar micro fisuras por dilataciones del material.

Las particiones interiores de planta sótano, patinillos de Instalaciones y ascensor se ejecutarán con fábrica de ½ pie de ladrillo perforado de 24x12x7 cm.

Los muros Medianeros se ejecutarán con doble tabique prefabricado de yeso de alta densidad o tabiquería cerámica gran formato revestida de yeso con aislamiento de lana

mineral en el interior garantizándose un correcto aislamiento acústico entre viviendas diferentes según las exigencias del Código Técnico de la Edificación.



AISLAMIENTOS

El paquete de fachada cuenta con aislamiento térmico de Poliuretano Proyectoado de aislamiento según indicaciones del Código Técnico, cámara de aire tabique prefabricado de yeso de alta densidad o tabiquería cerámica gran formato revestida de yeso.

Aislamiento acústico a ruidos de impacto bajo el pavimento de viviendas tipo impactodan o similar



SOLADOS Y ALICATADOS

Suelos de las viviendas de tarima laminada flotante y tabla ancha ("dos tablas"), en compuesto de resinas estratificadas, de base ecológica, y alta resistencia, en color preferentemente claro (similar a un haya vaporizada o roble). Contarán con lámina anti-impacto, del tipo impactodan garantizando el impacto acústico entre niveles de piso.

Baño general se solado con baldosa de gres tipo New port green de 45x45 o similar y alicatará con azulejo de 30x60 cm tipo New port green o similar.

Baño principal de la planta primera se solarán con baldosa de gres tipo MARAZZI modelo Marsella black rectificado de 45x45 cm o similar. El paramento vertical general se alicatará con azulejo tipo MARAZZI modelo Marsella grey rectificado de 30x60 o similar.

Cocina alicatada con gres 30x60 cm en blanco mate tipo Unicer de DISCESUR u otro de similares características. A la altura aproximada de 1.20 mts., llevará un listelo o cenefa metálica de aluminio que bordea perimetralmente la cocina.

En zonas comunes se colocará mármol color crema marfil en la planta baja y el primer tiro de escalera hasta planta primera el resto de plantas tanto de bajo rasante como sobre rasante se ejecutarán con baldosa de piedra artificial, mientras que en aseos y cuartos de instalaciones, las piezas serán de gres.

Terrazas y balcones de las viviendas soladas con plaqueta de grecogrés. De este mismo material serán los rodapiés. En las zonas exteriores de planta baja se combinarán varios tipos de pavimentos: hormigón impreso imitando gres coloreado, tipo Paviprint o similar; adoquín de hormigón hueco y plaqueta de grecogrés.

Suelos de los garajes terminados en un hormigón de cuarzo pulido en color gris (tipo Hormipul), pintándose en naranja la plazas de garaje completa y su numeración, (clara y fácilmente identificable)

Portal del bloque chapado en chapa de acero lacado en oxirón, hasta una altura de 2.10 m., alternándolo con la colocación de una pieza de espejo aproximadamente de 2.00x1.00 m. para conseguir una mayor distinción en este espacio, de acceso principal a los pisos. Se seguirán las directrices que señalen en su momento los Arquitectos Directores de la obra, para la decoración de estas áreas de portal (según planos de detalle) y de otros elementos comunes de la finca.



PINTURAS

Pintura de todas las viviendas al temple liso de color suave, en paredes y blancos en techos. Los techos de cocina y baños se pintarán al temple, en blanco liso. En garaje, las paredes se pintarán en naranja, con un zócalo de pintura plástica en color gris oscuro, de unos 50 cm de alto. En pared se pintarán los números correspondientes a cada una de las plazas, para poder identificarlas incluso con los coches aparcados. Todas las zonas comunes (portales, escaleras, pasillos de trasteros, etc...) se pintarán en pintura lisa plastificada en color suave.

Falsos techos de escayola o Placas de yeso laminado en cocina, pasillo-distribuidor, y baños, dejando estas zonas a una altura libre aproximada de 2,40 m. El resto de techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior pintura y acabado. En los baños se colocará un falso techo desmontable de lamas de aluminio para registro de la máquina de aire acondicionado.

Techos de las zonas de portales y rellanos de planta con falso techo de escayola lisa, utilizando en este caso molduras rectas para mejorar el aspecto de estas piezas de entrada. Los techos de las plantas de garaje irán enfoscados con mortero de cemento o guarnecidos en yeso negro, pintándose posteriormente en color gris oscuro (RAL 7011)



CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de entrada a viviendas maciza, blindada, con bisagras bulonadas antipalanqueta y cerradura de seguridad con tres puntos de cierre, del tipo Fichet o similar. Incorpora mirilla óptica de gran angular y pomo central en cromo mate. Serán puertas con cuatro líneas horizontales rehundidas buscando la sobriedad sin merma de la calidad. Estarán molduradas y las jambas y dintel tendrán un diseño simple pero personalizado.

Puertas de paso de viviendas en hoja de DM macizo lacadas en blanco, con cuatro líneas rehundidas en horizontal del tipo MM4 de Minguela o similar. Tendrán herrajes de cierre y seguridad, cromados. Dispondrán de condensa en cuartos de baño y aseo. Las puertas de acceso a salón-comedor y en pasillos irán vidriadas, con un plafón central de vidrio 3+3.

Armarios compactos modulares, lacados en blanco a juego con las puertas de paso. El rodapié de las viviendas se ejecutará lacado en blanco de 9 cm de altura.

Puerta de garaje de chapa prelacada, basculante y automática (con mando a distancia para cada vecino) del tipo Roodper o similar.

Puertas de trasteros de chapa aluminizada (o galvanizada). Incorporarán una rejilla a 20 cms. del suelo, y otra a 1.80 cms. para su ventilación y aireación.



CARPINTERIA EXTERIOR

Ventanas de PVC o aluminio con rotura de puente térmico en color gris, con vidrio doble de tipo Climalit 4/12/6. En aquellas estancias en las que las ventanas sean hasta el suelo, el vidrio inferior será de seguridad, del tipo Stadip 4+4/12/4+4. La persiana, enrollable, con poliuretano inyectado, pintadas en el mismo tono que la carpintería de las ventanas. El sistema de capialzado incorpora la ventilación exigible por el vigente Código Técnico garantizando renovaciones del aire exterior y con el fin de evitar las condensaciones en las viviendas. Las ventanas de planta baja, estarán equipadas con rejas como garantía de seguridad contra la intrusión.

Puertas de acceso a los portales de tubo de acero y chapa, pintadas en oxirón gris forja, con grandes paños de vidrio de seguridad 4+4 y zonas de vinilo opal que marque referencia fundamentalmente hasta los 60 cms de altura.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Cuadro individual de cada vivienda (cuadro ICP) que sectoriza por circuitos las diferentes líneas (fuerza, alumbrado y usos varios), estableciendo un nivel medio de contratación de 9,2 kw para cada vivienda. Dicho cuadro se colocará en el vestíbulo junto a la pared medianera de la cocina y será un cuadro que incorpora tapa de cierre. Se dispondrá red general de puesta a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas. Se utilizarán mecanismos de tecla grande, del tipo BJC CORAL o similar, estancos en terrazas.

Los baños dispondrán de un punto de luz central y otro para posibles halógenos orientables sobre el espejo. Se colocarán puntos de luz en todas las terrazas de vivienda.

En zonas comunes de planta baja y pisos se colocarán downlights empotrables de las marcas Liderlux y Philips, mientras que en sótanos serán luminarias fluorescentes, **también** de ambas marcas. Alumbrado de emergencia en sótanos y plantas sobre rasante se colocarán luminarias autónomas estancas de la marca Zemper. La urbanización interior se iluminará por medios de balizas bajas de Philips.

Instalación de acometida y red de teléfono, y de TV y FM en todas las viviendas, que será entubada y empotrada, con puntos de toma de TV/FM y teléfono, en todas las dependencias, a saber: en salón-comedor, en dormitorios y en cocina, siguiendo las instrucciones de la Ley 1/1998 de 27 de febrero, de Infraestructuras de Telecomunicaciones. La instalación de TV y FM se hará en base al Reglamento que desarrolla la Ley (Real Decreto 279/1999) para lo que se redactará un proyecto específico por Ingeniero Superior de Telecomunicación. La red estará entubada y empotrada con un cuadro individual en cada piso y otro general por rellano.

Instalación de telefonillo de intercomunicación con el portal, (se optará por la utilización de video portero) y activarán la apertura automática de la puerta de calle. El telefonillo de las viviendas se colocará en la zona de cocina o hall.

Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.



FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Distribución de agua caliente y fría en tubo de polietileno multicapa con el diámetro correspondiente y aislada la de agua caliente sanitaria y calefacción, para evitar pérdidas calorífugas.

Red de desagües en tubería de PVC, con botes sifónicos del mismo material.

Sanitarios serán de porcelana vitrificada, en color blanco (preferentemente del tipo SMART de Gala o similar), contando los inodoros con mecanismos de doble descarga para ahorro de consumo de agua.

Grifería cromada y monomando del tipo GROHE o similar; con reductores de presión y aireadores para ahorro en el consumo; incorporando la instalación, llaves de corte en cada local húmedo (cuartos de baño o cocina), con independencia de las llaves individuales del tipo Fumalla en cada aparato.



CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Se adopta el sistema de calefacción tradicional con calderas individuales para cada vivienda. La caldera será del tipo mixto estanco de condensación para calefacción y agua caliente sanitaria.

Según establece el Código Técnico de la Edificación, se colocarán en cubierta paneles solares como apoyo en la producción de A.C.S. Los radiadores serán de aluminio, del tipo Dubal, con llaves de doble reglaje y detentores. Las tuberías serán de acero negro, debidamente protegidas y aisladas según fija la Normativa de Industria.

Se dispondrá de un termostato ambiente que regule automáticamente la temperatura y encendido en cada vivienda, colocado en el salón.

Independientemente del sistema de calefacción adoptado las viviendas incorporan un sistema básico de preinstalación de aire acondicionado. En cubierta se dispondrán bancadas anti vibratorias para el apoyo en su día de las "unidades condensadoras", y tendrán conexión eléctrica y de gas a través de patinillos practicables con el techo del baño secundario de cada vivienda donde, eventualmente en su día, podrían instalarse las correspondientes "unidades evaporadoras". Incluye además desagüe con sifón incorporado para el desescarche y goteo de cada unidad evaporadora en baño.



INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN DE VIVIENDAS

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



ZONAS COMUNES EXTERIORES

Ascensores eléctricos, autopropulsados, que no precisan cuarto de maquinaria en cubierta. La cabina de ascensor, tendrán una dimensión útil de 1,40x1,10 m, con capacidad para minusválidos, cumpliendo así la Ley de Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y a la normativa específica del ayuntamiento de Madrid. Irá decorada de manera simple, con melamina y espejo, 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.

Trasteros: Suelo de hormigón pulido. Las paredes tendrán un tendido de yeso negro, e irán pintadas en color blanco. 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 en parte ajardinado, con un Área de Esparcimiento y Piscina.

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 video portero automático conectando con cada vivienda la apertura de la puerta de acceso al portal correspondiente. Las viviendas de planta baja incorporan rejas de protección en todas las ventanas.