

22 VIVIENDAS LIBRES, GARAJES Y TRASTEROS

C/PASEO DE TALLERES, 17-19 VILLAVERDE. MADRID.

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

- De hormigón armado según normativa EHE-08 y CTE, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.
- Pantalla continua de pilotes y viga de coronación en todo el perímetro de la parcela.

ESTRUCTURA

- De hormigón armado. con vigas generalmente planas y forjados unidireccionales.
- Bovedillas de forjado de hormigón.

PLANTAS BAJO RASANTE

- Tres niveles de sótano. El primero para uso de trasteros, local de comunidad, instalaciones y zonas comunes. El resto uso aparcamiento para 26 plazas de aparcamiento.
- Solado de garajes de hormigón pulido con tratamiento superficial.
- Rampa de acceso, loseta hidráulica punta de diamante u hormigón “in situ” regleteado, o adoquín.
- Garaje con acceso desde el exterior a través de puerta automática.
- Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor con parada en todas las plantas. Comunicación directa con garaje y trasteros
- Instalación contra incendios cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE)

CUBIERTAS

- Planta bajo cubierta: Inclínada acabado en teja mixta de hormigón con cumbrera achaflanada plana para galería de mantenimiento con acabado losa filtrante
- Planta ático y casetones: plana tipo invertida, convenientemente aislada y con impermeabilización bicapa conforme CTE.
- La cubierta sobre el garaje, rampa de acceso, trasteros e instalaciones de planta sótano 1 tipo transitable sin aislamiento con impermeabilización bicapa adherida.

FACHADAS

- Fábrica de ladrillo cara vista en diferentes tonalidades. Puntualmente de ladrillo tosco revestido de mortero monocapa liso blanco o aplacado cerámico o de hormigón polímero
- Cámara de aire con aislamiento de lana de roca trasdosado con tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con doble aislamiento.
- Tratamiento selectivo de fachadas, de manera que según la orientación se combinarán y acentuarán en un sentido u otro las propiedades de captación solar, protección solar y aislamiento.
- Miradores en las viviendas de planta primera a cuarta.

COMPARTIMENTACIONES

- Tabiquería interior a base de tabiques auto-portantes de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con los espesores y el aislamiento necesarios, según zonas y CTE y con grosores en función de las estancias que separen y siempre con aislamiento de lana de roca interior.
- Separación entre viviendas a través de fábrica de tabicón de ladrillo hueco doble, guarnecido de yeso por ambas caras, con aislamiento acústico de lana de roca según CTE y trasdosado auto-portante por ambas caras con paneles de yeso laminado PYL.
- Separaciones de vivienda con caja de escaleras y distribuidores de ladrillo tosco trasdosado de placas de yeso laminado PYL (tipo Pladur) con aislamiento de lana de roca, reforzado en hueco de ascensor, al interior y enlucido y guarnecido de yeso reforzado hacia las zonas comunes.
- Las viviendas con tendedero: fábrica de ladrillo cara vista de fachada y lamas con ocultación de vistas y ventilación.
- Trasteros e instalaciones de sótano y planta baja de tabicón hueco doble de 7 cm, salvo los perimetrales del sector que serán de ½ pie de ladrillo tosco revestido de yeso a dos caras salvo los cuartos húmedos que irán enfoscados de cemento o alicatados según Normativa y la franja inferior de 1,00 m. en contacto con el garaje por la cara de éste que irá enfoscada de cemento.

AISLAMIENTO TÉRMICO

- En fachadas de ladrillo visto, en cámara de aire, con lana mineral 60 mm y en trasdosado de panel de yeso laminado PYL en la estructura autoportante 40 mm (total 10 cm), con barrera de vapor en su hoja exterior, cumpliendo el CTE.
- Cubierta de viviendas planchas de poliestireno extruido de alta densidad cumpliendo CTE.
- Cubierta inclinada planchas de poliestireno extruido ranurado sobre forjado inclinado y bajo teja.
- Viviendas de planta baja sobre garaje, trasteros o instalaciones planchas de poliestireno extruido de alta densidad de 4cm bajo solado cumpliendo CTE.
- Suelo de viviendas sobre soportales y rampas exteriores, proyectado de espuma de poliuretano 7 cm. Lámina anti impacto bajo solado, entre viviendas.
- El acristalamiento de las viviendas es doble de tipo Climalit con cámara de aire y vidrios de baja emisividad.
- Sistema de ventilación hidrorregulable individualizado por vivienda.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Aluminio lacado en color, tipo monoblock con rotura de puente térmico y microventilación, con persiana enrollable de lamas de aluminio salvo cocinas y baños.
- Acristalamiento doble de vidrio con cámara de aire tipo Climalit 4+12+6, petos de ventana 4+12+(3+3.1) y en puertas de paso balconeras con doble vidrio laminar (3+3.1)+10+(3+3.1). Tratamiento bajo emisivo en hoja exterior.
- En petos vidrio de terrazas y cubierta laminar 6+6.2. En peto de miradores coloreado.
- Todos los huecos de viviendas en planta baja estarán dotados de persianas de seguridad o rejas.

22 VIVIENDAS LIBRES, GARAJES Y TRASTEROS

C/PASEO DE TALLERES, 17-19 VILLAVERDE. MADRID.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada Acorazada con cilindro anti-bumping.
- Puertas interiores lisas de madera acabado en lacado blanco de 35 mm. de grosor.
- Armarios modulares de madera acabados exteriormente en lacado blanco lisos e interiormente en melamina, con maletero y barra de colgar.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- **Viviendas:**
 - Pavimentos de gres primera calidad en cocina, baños, tendederos y terrazas.
 - Pavimento laminar flotante de madera AC-4 en el resto de la vivienda, con rodapié a juego.
 - Revestimientos con gres en baños y cocinas, de suelo a techo.
 - Revestimiento en paramentos verticales de pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado en el resto de la vivienda
 - Falso techo de escayola y/o yeso laminado PYL pintado al temple liso, en cuartos húmedos. y donde sea necesario por distribución.
 - Revestimiento en techos de pintura plástica lisa en el resto de la vivienda. y zonas de distribución comunes sin falso techo (salvo cuartos húmedos).
- **Zonas comunes:**
 - Portales en piedra natural.
 - Rellanos de escalera y peldañoado, en terrazo.
 - Rellanos de distribución en Gres porcelánico.
 - Trasteros: Gres con rodapié del mismo material. y acabados con pintura al temple.
 - Urbanización y patios: Gres de exteriores antideslizante y/o baldosa hidráulica.

PINTURAS

- **Viviendas:** en paramentos horizontales temple liso en cuartos húmedos y plástica lisa en el resto En paramentos verticales pintura plástica lisa.
- **Zonas comunes:** pintura pétreo o plástica lisa en paramentos verticales y horizontales.
- **Trasteros:** pintura al temple.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- De loza vitrificada. Los inodoros dispondrán de cámara de doble descarga.
- Bañera en chapa de acero esmaltada. Duchas, según tamaño, acrílicas o de loza vitrificada
- Griferías monomando cromada, incorporando perlizadores.

INSTALACIONES

De fontanería, electricidad, calefacción y prevención de incendios, según normativa vigente

- **Fontanería y saneamiento:**
 - Tuberías de distribución de aguas en polietileno
 - Toma de agua bitérmica y de desagüe independiente para lavadora y lavavajillas.
 - Todas las terrazas y patios mayores de 6 m² dispondrán de una toma de agua.
 - Bajantes sanitarias de PVC insonorizado
- **Calefacción y A.C.S.:**
 - Sistema de calefacción y ACS centralizada, con apoyo de colectores solares de alto rendimiento y acumuladores de ACS. Instalación de contadores individuales para cada vivienda.
 - Regulación de temperatura mediante termostato programable en salón.
 - Radiadores de aluminio con válvula termostática en dormitorios y radiador toallero en baños.
 - Preinstalación de Aire Acondicionado por conductos en salón y dormitorios.
- **Energía Eléctrica y Telecomunicaciones:**
 - Grado de electrificación de las viviendas elevado.
 - Detectores de presencia para encendido de iluminación en vestíbulo común de acceso a las viviendas, portales y trasteros.
 - Todas las terrazas y patios dispondrán de punto de luz. Las mayores de 10 m² dispondrán de al menos dos unidades y de una toma de corriente estanca.
 - Tomas de corriente en pasillos de trasteros.
 - Videoportero electrónico con videocámara en acceso a portal. Monitor en cada una de las viviendas (en los dúplex uno por planta).
 - Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre según Normativa, y parabólica, con tomas de televisión y datos en todas las habitaciones.
 - Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en sótanos según normativa vigente (canalización general con opción a punto de suministro).
- **Ascensores:**
 - Con puertas automáticas y desembarco en todas las plantas, incluidas las de sótano (garaje y trasteros).

CONTROL DE CALIDAD

- Tanto el proyecto, como la ejecución de la obra estarán permanentemente controlados por una oficina de control técnico independiente, (OCT), así como por una empresa de control de materiales, para garantizar la buena ejecución de la obra.
- Seguro Decenal.

URBANIZACIÓN

- Soportales accesibles mediante rampas suaves hasta ascensores.