

69 VIVIENDAS VPPL, GARAJES, TRASTEROS Y ZONAS COMUNES SOBRE LA PARCELA RC-16 DEL SECTOR 115A, ESPARTALES NORTE – ALCALÁ DE HENARES (MADRID)

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

- De hormigón armado según normativa EHE-08 y CTE, proyectada según conclusiones del estudio geotécnico.

ESTRUCTURA

- De hormigón armado con vigas generalmente planas. Forjados reticulares de hormigón.

PLANTAS SÓTANO

- Muros de hormigón armado o pantalla de pilotes.
- Acabado superficial a base de hormigón pulido con tratamiento superficial. Rampa interior hormigón cepillado. 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 y ventilación cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación (CTE)

CUBIERTAS

- Plana, convenientemente aislada e impermeabilizada según CTE.
- La cubierta sobre el garaje y trasteros de sótano tipo transitable sin aislamiento con impermeabilización bicapa adherida.

FACHADAS

- Tipo SATE (Aislamiento Térmico por el Exterior) lo que proporciona un óptimo aislamiento de tipo continuo eliminando al máximo los puentes térmicos. Acabado del sistema SATE en combinación de colores según alzados de proyecto, con ½ pie de ladrillo tosco, cámara de aire y tabique de yeso laminado PYL, con un segundo aislamiento de fibra de vidrio.
- Petos de terrazas en planta en composite de aluminio.
- 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.

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.
- Separación entre viviendas a través de fábrica de tabicón de ladrillo hueco doble guarnecido de yeso, con aislamiento térmico y acústico 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 ½ pie ladrillo perforado trasdosado de placas de yeso laminar PYL (tipo Pladur) con aislamiento, reforzado en hueco de ascensor.
- Trasteros e instalaciones de sótano y planta baja de tabicón hueco doble de 7 cm revestido de yeso a dos caras salvo los cuartos húmedos que irán enfoscados de cemento o alicatados según Normativa.

AISLAMIENTO TÉRMICO

- Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE) y aislamiento en cierre de cámara por el interior de fibra de vidrio.
- Cubierta y forjado de viviendas sobre garaje y soportal cumpliendo el CTE.
- El acristalamiento de las viviendas es doble de tipo Climalit con cámara de aire y vidrios de tipo bajo emisivo hacia el interior.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- PVC con sistema oscilo-batiente, con persiana enrollable de lamas de aluminio con aislamiento térmico en dormitorios y salón.
- Acristalamiento en ventanas de viviendas de doble vidrio con cámara de aire 4+12+6, petos de ventanas (3+3)+12+4 y en puertas de paso balconeras con doble vidrio laminar (3+3)+10+(3+3). Cumpliendo CTE.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda blindada con cerradura de seguridad.
- Puertas interiores lisas madera maciza acabado lacado en blanco de 35 mm. de grosor.
- Frentes de armario acabados exteriormente en madera lisa acabado lacado en blanco e interiormente acabado en melamina, incluyendo balda maletero y barra de colgar.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- **Viviendas:**
- Pavimentos de gres gran formato primera calidad en cocina y baños.
- Pavimento cerámico antideslizante en exteriores y terrazas.
- Pavimento laminar flotante dureza AC4, sobre lámina de atenuación acústica, con textura de madera en el resto de la vivienda, con rodapié a juego de la carpintería.
- Revestimientos con gres gran formato 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.
- Techos de pintura plástica lisa sobre yeso PYL o escayola donde sea necesario por distribución.

- **Zonas comunes:**
- Rellanos y escaleras: terrazo y peldaño americano de terrazo
- Portales en planta baja. Piedra natural.
- Trasteros: Gres con rodapié del mismo material
- Urbanización: Baldosa antideslizante gran formato o adoquín de hormigón.

PINTURAS

- Viviendas: en paramentos horizontales plástica lisa y verticales pintura plástica lisa color suave.
- 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.
- Grifería termostática en ducha/bañera del baño principal.

INSTALACIONES

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

- **Fontanería:**
- Toma de agua fría, caliente y de desagüe independiente para lavadora y lavavajillas.
- Toma de agua en terrazas de ático y planta baja.

- **Calefacción y A.C.S.:**
- Sistema comunitario de calefacción y ACS con contadores individuales, apoyo de colectores solares de alto rendimiento y acumulador de ACS o sistema alternativo según CTE.
- Termostato programable digital.
- Radiadores de aluminio inyectado con válvulas termostáticas en dormitorios.
- Preinstalación de Aire Acondicionado por conductos en salón y dormitorios.

- **Energía Eléctrica y Telecomunicaciones:**
- Grado de electrificación elevado.
- Video-portero electrónico con teléfono mural en cada vivienda.
- Antena colectiva TV/FM. y parabólica
- Toma TV y teléfono/datos en salón, cocina y dormitorios según normativa vigente.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en garajes según normativa vigente.
- Punto de luz y enchufe en todas las terrazas de vivienda.

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES.

- Piscina de cloración salina con aseos comunitarios.
- Zona de juegos infantil.
- Playa de piscina con césped.
- Conserjería.
- Jardinería con plantas autóctonas.
- Iluminación de portales y rellanos de escalera con lámparas LED y detectores de presencia.