

MEMORIA DE CALIDADES 54 VIVIENDAS EN “EL ROSÓN” DE GETAFE

ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

- Estructura ejecutada con pilares y vigas planas de hormigón armado, forjado unidireccional a base de semiviguetas de hormigón pretensado. Cimentación realizada mediante pantalla de hormigón armado y losa de hormigón armado. Se cumplirá la Normativa específica del Código Técnico de la Edificación y 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 combinado con zonas revestidas de revoco monocapa, según planos de proyecto.
- El paquete de fachada se completará con aislamiento térmico con sistema tipo FixRock a base de proyección de mortero de pegado y fibra de vidrio, más trasdosado de yeso laminado sobre perfilería galvanizada con aislamiento acústico.
- Divisiones entre viviendas: Doble tabique de ladrillo hueco-doble con aislamiento térmico y acústico de lana de roca entre ambos tabiques o trasdosado de yeso laminado sobre perfilería galvanizada con aislamiento acústico.
- Divisiones entre vivienda y zonas comunes: Muro formado por medio pie de ladrillo perforado, cámara de aire, aislamiento de lana de roca entre ambas hojas o trasdosado de yeso laminado sobre perfilería galvanizada con aislamiento acústico.
- Particiones en cada vivienda: Tabiquería de yeso laminado sobre perfilería galvanizada y aislamiento acústico intermedio.

AISLAMIENTOS

- Aislamiento de fachadas mediante sistema fixrock o similar.
- Aislamiento acústico a ruidos de impacto tipo fompex de 5 mm. bajo pavimento de viviendas.

SOLADOS Y ALICATADOS

- Suelo de tarima laminada imitación madera en gran formato, en hall, pasillos distribución, salón y dormitorios, contarán con lámina anti-impacto, del tipo impactodan garantizando el impacto acústico entre niveles de piso.
- La cocina se alicatará con gres en blanco mate. A la altura aproximada de 1.20 mts., llevará un listélo o cenefa metálica de aluminio que bordea perimetralmente la cocina.
- El baño principal y general se solará con baldosa de gres a elección de la D.F. El paramento vertical general se alicatará con azulejo a elección de la D.F.
- Rodapié lacado a juego con carpintería interior.
- Se colocará gres antideslizante en cumplimiento con la normativa en tendedero y terraza.
- Las zonas comunes de portales se solarán baldosa de piedra natural tipo Moka o similar.
- El garaje se ejecutará con un pavimento continuo en hormigón pulido.

PINTURAS

- En todas las viviendas, se colocarán falsos techos de escayola o Placas de yeso laminado en cocina, pasillo-distribuidor, y baños. El resto de techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior pintura lisa y acabado. En los baños se colocará un falso techo desmontable para registro de la máquina de aire acondicionado.
- Todos los techos de las zonas de portales y rellanos de planta se harán también con falso techo de escayola lisa. Los techos de las plantas de garaje irán enfoscados con mortero de cemento o guarnecidos en yeso negro, pintándose posteriormente en color gris oscuro.
- Todas las paredes y techos se pintarán con pintura plástica lisa (en baños y cocina en color blanco).

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas de entrada a viviendas Acorazada con terminación acabado lacado blanco.
- Puertas de paso de viviendas DM macizo, acabadas en laminado semilacada color blanco con entrecalles y manivela de diseño. En el caso de la puerta de salón y cocina, esta será vidriera.

- Armarios empotrados con hojas correderas o abatibles según casos, lacados en blanco con entrecalles. Interior de armario forrado y vestidos con balda de maletero y barra metálica.

CARPINTERIA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico o de PVC, con hojas abatibles y practicables, lacadas en color a elegir por la Dirección Facultativa.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio, con doble enganche y poliuretano inyectado (aislante térmico/acústico) en su interior. Color a juego de la carpintería exterior.
- Acristalamiento de puertas y ventanas de viviendas con vidrios tipo climalit con cámara de aire.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos.
- Instalación de video portero electrónico con cámara de acceso a urbanización y teléfono standard con monitor en cada una de las viviendas.
- En las terrazas se instalará toma de corriente estanca para usos varios y uno o varios puntos de luz, según sus dimensiones.
- Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.
- Interruptores tipo Niessen, BJC o similar, estancos en terrazas.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Tuberías de distribución de agua en polietileno y bajantes sanitarias de PVC insonorizadas.
- Lavabo sobre encimera de madera laminada de la marca GALA modelo EMMA o similar.
- Inodoro y bidé modelo EMMA de GALA o similar.

- Grifería marca Grohe o similar en lavabo y bidé y grifería termostática en bañera/ ducha de Grohe o similar, con inversor automático en ducha del baño principal y secundario con rociador Grohe o similar para la ducha.
- Bañera y/o Plato de ducha marca GALA o similar.

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, detentores y válvulas termostáticas. En los baños se instalará un radiador toallero. Se dispondrá de un termostato ambiente que regule automáticamente la temperatura y encendido en cada vivienda, colocado en el salón.
- Las viviendas incorporan un sistema básico de preinstalación de aire acondicionado por conductos en salón y dormitorios. En cubierta se dispondrán bancadas antivibratorias para la colocación 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 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

- Detectores de presencia para iluminación en portales y hall de planta.
- Ascensores de última tecnología y seguridad.
- Llave maestra para zonas comunes.
- Piscina cubierta para adultos con iluminación sumergida.
- Sala multiusos y aseos.
- Cuarto de Conserjería

NOTA. Durante el desarrollo del proyecto, la Dirección facultativa por motivos técnicos y administrativos, se reserva el derecho de efectuar cambios en distribuciones, dimensiones o superficies materiales, sin que ello suponga disminución en cuanto a estas calidades expresadas se refiere.