

MEMORIA DE CALIDADES



Conjunto Residencial de 12 VIVIENDAS UNIFAMILIARES pareadas y 1 VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA, con piscina individual y cinco plazas de aparcamiento por vivienda. 450 m2 construidos interiores, más 196 m2 exteriores.

Estructura

Cimentación formada por zapatas aisladas y continuas de hormigón armado. Estructura de hormigón armado a base de muros, pórticos, forjados reticulares y losas de hormigón.

Cubierta

Cubierta inclinada, con las pendientes formadas por cerchas metálicas de altura variable, sobre la que se fija perfil de cubierta estanco, con revestimiento de poliéster, en color a definir por la DF con aislamiento térmico de 14 cm de grosor de lana de roca según exigencias del CTE para la zona climática de Madrid. La zona de cubierta plana no transitable, es una cubierta plana invertida, impermeabilizada con doble capa de lámina asfáltica, con capa de poliestireno extruido de alta densidad, de 14 cm de espesor, con terminación en grava.

Fachadas

Fachada mixta a base de panel prefabricado de hormigón arquitectónico en color blanco, y fachada flotante SIFF, metálica, trasdosada con paneles técnicos de yeso, en color a definir por la D.F., con aislamiento térmico cumpliendo el Código Técnico. En zonas puntuales de fachada, existen paramentos que se forrarán en Panel Sandwich metálico.



Carpintería Exterior

Ventanas

Carpintería de aluminio lacado (color a definir por la D.F.) con rotura de puente térmico, monoblock. Apertura y cierre de carpinterías mediante sistema oscilo-batiente en cocina y dormitorios con ventana y corredera y/o abatible, en el resto de estancias.

Persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado en color oscuro (color a definir por la D.F.) motorizadas.

Doble acristalamiento según Código Técnico de la Edificación, según fachadas, para una mayor eficiencia energética.

Acceso

Cerramiento perimetral de parcela, controlado por video-portero y realizado en cerrajería, compuesta por lamas verticales y puerta con acceso REMARCADA Ó PORTICADA en linderos exteriores a viario público. En linderos con parcelas colindantes las separaciones se realizarán con chapa **deployé**.

Distribución interior

Separación entre viviendas con fábrica de ladrillo macizo acústico más doble trasdosado de placa de yeso laminado con lana mineral aislante, térmica y acústicamente absorbente.

Tabiquería interior con panel de yeso laminado, con subestructura de perfiles metálicos, con lana mineral aislante, térmica y acústicamente absorbente y doble placa. En cuartos húmedos las placas tendrán la condición de hidrófugas.

Revestimientos

Solados

Suelos en cocina, salón, habitaciones, pasillos y cuartos de baño gres de 1ª calidad y rodapié blanco haciendo juego con las puertas blancas. Suelos en terraza gres antideslizante.

Alicatados

Cuartos húmedos con alicatado hasta el techo con azulejos de gres de 1ªcalidad en los paramentos de las zonas húmedas, dispuesto según proyecto. Dotación de espejos cubriendo la zona de lavabos en los baños.

Pintura y Techos

Pintura plástica lisa lavable de colores blancos y de color (a elegir por la D.F.) en paredes y techos en blanco. Falso techo con placas de yeso laminado en toda la vivienda.



Carpintería interior

Puerta de entrada a vivienda acorazada con cerradura de seguridad con 3 puntos, tirador de acero cromado y mirilla gran angular.

Puertas interiores lacadas en blanco y con mainel superior hasta el techo acorde al diseño elegante y contemporáneo de la vivienda.

Bajo rasante las puertas de comunicación entre garaje y vivienda serán de chapa con una resistencia RF según Código Técnico de Edificación, siendo la exterior Blindada.

Armarios empotrados, con puertas correderas, revestidos interiormente, con balda maletero y barra de colgar.

Cocina

Muebles altos y bajos de gran capacidad, hasta el techo y muebles bajos del mismo material y provistos de cajones con freno, interiores hidrófugos con distintos acabados.

Campana extractora, columna de horno multifunción y microondas. Placa inducción.
Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando cromada.

Calefacción, agua caliente y Climatización

*Se plantea la incorporación de **AEROTERMIA con suelo radiante y refrescante**, aprovechando la temperatura exterior, y suplementando eléctricamente la producción de frío y calor. E incluso de la iluminación y alumbrado de elementos comunes del entorno exterior. Por tanto, prescindimos de caldera de gas, Aire Acondicionado convencional, radiadores y espejos solares, sustituyéndolos por energías limpias.* conductos en plantas baja y primera.

Fontanería y saneamiento

Tuberías de polietileno reticulado aislado, que gracias a su mayor resistencia a los metales, sufren menos desgaste mejorando el rendimiento y vida útil de la instalación de calefacción.

Tomas de agua en terrazas y jardín.
Desagües en PVC y bajantes insonorizadas.

Griferías y Sanitarios

Inodoros, lavabos de la marca ROCA o similar y Griferías mono-mando cromadas marca Gröhe o similar en baños y aseo con aireadores incorporados, para el ahorro en el consumo de agua.
Platos de ducha en baño principal y secundario en planta baja y bañera en baño secundario de planta alta en colores blancos o claros (a elegir por la D.F.) marca ROCA o similar.

Ventilación mecánica

Sistema de ventilación mecánica según CTE, en cocina y baños, para mejorar la calidad del aire interior de la vivienda.

Electricidad y Telecomunicaciones

Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca SIMON o similar.

Videoportero. Marca Tegui o similar. Inst. eléctrica s/ normativa existente.

Iluminación LED en la puerta de acceso a la vivienda.

Toma de corriente independiente en terraza y solárium.

Instalación de telecomunicaciones según reglamento de ICT. Cada vivienda dispondrá de instalación receptora de televisión analógica y digital, radio y red de datos, con tomas de tipo RJ45 en salón, cocina y dormitorios, para conexión a internet y telefonía fija. Grado de electrificación Elevado. La dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones cumplirá con la correspondiente normativa.

Toma de TV en terrazas y jardín.

Urbanización y jardines

Piscina descubierta individual.

Zona ajardinada privada, con un cuidado diseño, con zona de juegos de niños con columpios, con diversos materiales seleccionados para exteriores: especies vegetales y de pradera, pavimentos, bancos e iluminación.

Garaje Aparcamiento

Cada vivienda está dotada de 2 plazas de aparcamiento de superficie, soladas con hormigón ecológico que coexiste con el césped y 3 plazas de aparcamiento y zona de acceso a vivienda acondicionada e iluminada de forma individual, en sótano.



Dotaciones bioclimáticas y ahorro energético.

*El Proyecto contempla, en toda su dimensión, los condicionantes bioclimáticos, incorporando así un **VALOR AÑADIDO** al existir ahorro energético en climatización, en iluminación y en niveles de confort de temperatura y humedad.*

*Se ha procurado una **ARQUITECTURA ECOLOGICA**, respetuosa con el medio ambiente y **APROVECHADORA** de los recursos naturales; incluyendo elementos de arquitectura bioclimática adaptada al*

medio y enfocada a una mayor **EFICIENCIA ENERGETICA** y bienestar térmico, aprovechando la climatología de la zona y reduciendo el consumo de recursos naturales.

Se utilizarán materiales que cumplen ecológicamente, y de manera sostenible, todo su ciclo de vida sin emisiones y con estabilidad bioecológica: materiales de hormigón prefabricado, resinas fenólicas de base ecológica, vidrio, metales y otros de características similares, todos ellos abundantes, reciclados, respetuosos con las tasas de renovación de los recursos naturales empleados y no contaminantes.

El Proyecto plantea:

Orientación de las viviendas y adaptación al entorno: la arquitectura queda condicionada por la forma de la parcela y la situación precisa de las mismas dentro de la urbanización. No obstante, su diseño utiliza estratégicamente la orientación de las ventanas y la distribución de los espacios interiores, favoreciendo el recorrido del sol y aprovechando las corrientes de aire, siendo las **viviendas del tipo pasante o con doble orientación** y garantizando en todas ellas que, al menos en una estancia vividera principal, se cuenta con dos horas de luz solar en el solsticio de invierno.

Ahorro de energía: se plantea la incorporación de **AEROTERMIA con suelo radiante y refrescante**, aprovechando la temperatura exterior, y suplementando eléctricamente la producción de frío y calor. E incluso de la iluminación y alumbrado de elementos comunes del entorno exterior. Por tanto, prescindimos de caldera de gas, Aire Acondicionado convencional, radiadores y espejos solares, sustituyéndolos por energías limpias. Además, se mejora el aislamiento térmico utilizando materiales ecológicos y, en especial, su disposición constructiva para eliminar puentes térmicos, duplicando el espesor habitual de la capa aislante. Se utilizarán también sanitarios de última generación para el ahorro del consumo del agua, con inodoros de cisternas “fraccionables” y con grifos temporizadores en elementos comunes. Así mismo, el alumbrado de todos los elementos comunes se desarrollará con lámparas de bajo consumo y mecanismos de accionamiento por detección de presencia, garantizando un ahorro máximo de energía eléctrica.

Acabados naturales: se asume utilizar, preferentemente en acabados interiores, elementos de madera y fibra naturales tratados con barnices ecológicos, y suprimiendo prácticamente materiales con formaldehído y colas tóxicas.

Vegetación: Se aprovechará el efecto beneficioso que produce la vegetación, tanto a nivel descontaminante como bioclimático.

En resumen, se trata de un edificio de concepción ecológica y bioclimática, pensados para el ahorro energético y el respeto al medio natural y a las energías pasivas.