

Viviendas Adosadas, PAU 4, Móstoles

Memoria de Calidades

Estructura

Se realizará una cimentación directa mediante zapatas de hormigón armado. La estructura portante vertical se ejecutará con muros hormigón armado, pilares metálicos y pilares de hormigón armado in situ.

La estructura portante horizontal (forjados), estará compuesta de viguetas de hormigón pretensadas autorresistentes, bovedillas aligerantes y capa de compresión de hormigón armado, para luces de 4 a 6 m.

El núcleo vertical de comunicación entre plantas, se realizará con una escalera de estructura de losa de hormigón armado.

La estructura será supervisada por un Organismo de Control Técnico (OCT) y un equipo de Control de Calidad ajenos a la constructora.

Cubierta

Cubierta plana no transitable compuesta por un recrecido de hormigón aligerado, láminas asfálticas impermeabilizantes, con un acabado en grava, sobre un aislamiento de alta densidad, protegido con fieltro geotextil.

La cubierta de la vivienda tiene un sistema de materiales versátiles, ligeros y con largas expectativas de vida. Además, cuenta con una garantía de 10 años por parte de la empresa especializada encargada de su construcción.

Fachada

Debido a los nuevos requerimientos establecidos por el CTE a finales del año 2020, referentes a la eficiencia energética y cumplimiento del aislamiento térmico global, la nueva composición de la fachada será a base de una hoja exterior de 1/2 pie de ladrillo perforado, poliestireno extruido, más hoja interior a base de trasdosado de placa de yeso laminado con aislamiento térmico de lana de roca.

Revestimiento exterior realizado con mortero monocapa, para decoración de fachadas y aplacados según diseño mediante piezas de material porcelánico o paneles fenólicos o similar.

Acabado final con revoco decorativo en dos tonos y en planos diferenciados con piezas de remate incluidas.

Tabiquería

La separación entre viviendas está compuesta por ladrillo macizo y trasdosado acústico a ambas caras a través de lana de roca y placas de yeso laminado.

Las nuevas tabiquerías resultarán a base de sistema de Panel System, evitando de esta manera problemas de engarce con la nueva fachada y aumentando el aislamiento acústico aéreo.

Se colocarán bandas fonoaislantes formadas por membranas de alta densidad, en las uniones de las paredes medianeras, mejorando con ello el aislamiento acústico entre recintos en horizontal y en vertical.

Los materiales utilizados aportan a la vivienda el máximo confort térmico y acústico, cumpliendo sobradamente las normativas específicas.

Carpintería Exterior

Puerta de entrada a la vivienda, será blindada con cerradura de seguridad . Acabado interior a juego con el resto de la carpintería interior.

Ventanas de perfiles de PVC, con RPT, con refuerzos interiores de acero galvanizado, de 1 hoja oscilobatiente, con doble acristalamiento tipo climalit y vidrios de seguridad en puertas con junta de goma estanca y herrajes. Persianas enrollables del mismo material.

Carpintería Interior

Puertas de paso ciegas, normalizadas, pantografiadas con líneas horizontales y lacadas en blanco.

Los frentes de armario se ejecutarán mediante puertas correderas, pantografiadas, con un acabado en lacado blanco.

Armarios empotrados modulares, con barra metálica de colgar y cajoneras.

Solados y Alicatados

Planta Primera excepto cuartos húmedos.

Solado de Tarima Laminada de alta calidad AC4 o AC5, instalada en sistema flotante sobre manta especial de espuma de polietileno. Apta para suelo radiante. 2 Colores a elegir.

Planta Baja excepto cuartos húmedos.

Solado Porcelánico Rectificado Imitación Madera acabado natural de alta calidad. Apto para suelo radiante. 2 Colores a elegir.

Cuartos húmedos.

Solado Porcelánico Rectificado de alta calidad, 2 opciones a elegir por el cliente.

Revestimiento Rectificado de alta calidad, 2 opciones a elegir.

Solado en terrazas con gres antideslizante.

Rodapié de 10cm lacado en blanco.

Pintura

Pintura plástica lisa mate, sobre paramentos verticales y horizontales, dos manos, incluida mano de fondo, recogida de faltas, plastecido y acabado. 2 Colores a elegir.

Los materiales de acero sensibles a corrosión, irán recubiertos mediante una pintura epoxi-ignífuga.

Aparatos Sanitarios y Grifería

Sanitarios: Serán de primeras marcas y en tonos blancos.

Grifería: Acabado cromado con accionamiento monomando.

Platos de ducha de carga mineral de alta calidad textura granito o similar. Color a elegir por la Dirección Facultativa.

Calefacción y Climatización

Suelo Radiante y Refrescante: con tuberías de polietileno reticulado con barrera de oxígeno, yendo en todo su recorrido empotradas en suelo, con sistema de distribución en cada habitáculo por colectores.

Como mejora debido a los nuevos requerimientos establecidos por el CTE, referentes a la eficiencia energética, se lleva a cabo un sistema de Aerotermia con suelo radiante y refrescante aumentando el nivel de ahorro energético.

Como consecuencia de lo anterior, se eliminan las placas solares así como la preinstalación de aire acondicionado.

Instalación Eléctrica

Cuadro Eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos.

Videoportero en planta baja.

Las tomas de corriente y mecanismos interruptores serán de primera calidad.

Instalación de telecomunicaciones, según especificaciones de la actual normativa, con tomas de teléfono, T.V. y F.M. en salón, cocina, dormitorios y terrazas. Pre-Instalación Red de datos en todas las estancias.

Aparcamiento

La promoción contará con aparcamiento individual para dos vehículos por vivienda, con toma para vehículo eléctrico.

La puerta de acceso de vehículos será seccional automática accionable con mando a distancia.

Urbanización Exterior

El Vallado delantero podrá ir, o formado por murete blanco de hormigón de 2m de h para cerramiento perimetral, o por murete blanco de hormigón split de 0,60m de h + 1,40m de celosía metálica.

Las parcelas medianeras se dividirán mediante un vallado de simple torsión hasta 2m de altura.

Varios

Barandilla de Vidrio en escalera. Fijada a soporte estructural.

Toma de agua y electricidad en zona de aparcamiento delantero y en jardín posterior, así como en terrazas.

Falso Techo de escayola en cuartos húmedos (baños y cocina) y distribuidores.

Hormigón Impreso (o similar) en zona de acceso principal a vivienda.

En el caso de que la vivienda lleve Sótano, este irá con las paredes acabadas en hormigón, pavimento de gres porcelánico y puntos de luz y agua.

Este documento está sujeto a modificaciones por razones técnicas, solicitadas y fundamentadas por la Dirección Facultativa, o por razones jurídicas, siempre y cuando no supongan una alteración esencial de la vivienda.