



VIVIENDAS UNIFAMILIARES FRENTE AL PARQUE FORESTAL DE VALDEBEBAS

Memoria de Calidades



Estructura

Estructura independiente sobre pilares metálicos de perfiles laminados, siendo ésta de forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla cerámica y, vigas planas de hormigón armado. En cubierta estructura metálica de pórticos ligeros que soportará el sándwich metálico de cubrición.

Los muros de planta sótano que actúan en sus bordes como contenedores de tierra se ejecutarán en hormigón armado, de 30 cm. de espesor. La cimentación se realizará mediante cimentación directa de zapatas corridas empotradas en firme mediante relleno de pozos de hormigón de limpieza H-100.

Se cumplirá la Normativa específica del Código Técnico de la Edificación. Se cumplirán los preceptivos Documentos Básicos del CTE, y la EHE-08 Estructuras de Hormigón, además de las Normas Tecnológicas que puedan ser de aplicación.



Fachadas

Se ejecutarán con ladrillo tosco revestido con piedra caliza natural combinado con zonas de chapado en madera baqueliza tipo Prodema o similar

Para garantizar la estanqueidad, el muro de fachada se tratará interiormente con un enfoscado jarreado previo y con un proyectado de 3/4 cms. de espuma de poliuretano, (o manta de fibra de vidrio del tipo Glasscomour), rematándolo con un tabique sencillo al interior, guarnecido en yeso negro y enlucido en blanco; cumpliéndose el aislamiento que establece el DB-HS.



NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



Cubiertas

La cubierta es inclinada a dos aguas, además de una pequeña zona en fachada principal y posterior, de cubierta plana.

La cubierta plana, se ejecutará con una capa oxiasfáltica previa sobre el forjado terminado y 5 cms. De poliestireno extrusionado cubiertos con mortero ligero de pendienteado de unos 10 cms. de espesor medio sobre el que se colocará una doble tela asfáltica de 4 kg; un fieltro geotextil, 3 cms. de mortero de protección y un solado final en grecogres de 35x35 cms. con junta marcada.

La cubierta inclinada se ejecutará con estructura metálica ligera de pequeñas cerchas-pórticos tubulares y correas metálicas cincadas.

Sobre dicha estructura ligera, se fijará una chapa grecada previa a la terminación con un panel sándwich metálico de chapa microperforada del tipo PERFRISA, INCOFLUID o similar con poliuretano inyectado de alta densidad. Como complemento se dispondrá interiormente con un proyectado de $\frac{3}{4}$ cms. de espuma de poliuretano y un falso techo de pladur.



Carpintería exterior

La carpintería exterior será abatible de aluminio con rotura de puente térmico lacado y apertura practicable, en color gris antracita, utilizando doble acristalamiento del tipo Climalit Vidrios de 4/12/6 en ventanas y de 4/12/3+3 en ventanales con acceso patios y terrazas, con persianas incorporadas del tipo "mono-block". (Serán persianas de aluminio térmico, y del mismo color que la carpintería, motorizándose la persiana correspondiente al ventanal del salón).

Las zonas de ventanas, con fácil acceso, dispondrán de una reja-celosía de tubos horizontales a modo de reja de protección, según detalle de planos de proyecto. La puerta de garaje será seccional y automática, del tipo Roodper o similar, preferentemente con dibujo de lamas horizontales y doble chapa (a dos caras) con aislamiento incorporado. La dimensión aproximada de la puerta es de 2.90 de ancho y 2.20 mts. de altura. La puerta exterior a calle también la de acceso de vehículos, será de una hoja abatible y se automatizará con el mismo mando a distancia que la anterior, aunque su apertura será abatible, mediante hidráulicos laterales (uno por hoja), en su cara interior.

Las puertas de garaje se pintarán en esmalte satinado gris antracita del mismo modo que la puerta exterior peatonal y la marquesina de chapa que la protege según se detalla en los planos de proyecto.



NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



Carpintería interior

Toda la carpintería interior (puertas, y frentes de armario) serán macizas de DM lacadas en blanco, con rehundidos en “pico de gorrión”, o similar, de disposición horizontal para conseguir un efecto de modernidad y sencillez. Son puertas del tipo de puertas Minguela MML-4, u otras de similares características (4 líneas horizontales separadas aproximadamente 50 cms).

Los herrajes serán cromados en tono mate, con condena en baños y dormitorios (opcionalmente podrían ser acero mate del tipo Ocariz o similar). La puerta del salón, incorpora plafón vidriado liso.

La puerta de acceso a la vivienda, será blindada, esmaltada en color blanco, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad del tipo Fichet, con 5 puntos de cierre. Los armarios, se entregarán forrados interiormente en tablero melamínico de haya o blanco, incluyendo balda maletero y barra de colgar.



Solados y Alicatados

Con carácter general, en planta baja (hall, salón), el suelo será de mármol crema marfil, formato grande 60x40. En dormitorios, el suelo será de tarima flotante y tabla ancha (“dos tablas”), en madera de Jatoba, Elondo o similar.

La misma tarima se colocará en la planta bajo cubierta. La escalera se ejecutará con el mismo mármol de planta baja.

En sótano, el suelo de todo el garaje se entregará en hormigón pulido gris, siendo el resto de las estancias (Bodega, Hall de escalera) de solado de gres rústico. Cocina se solará con gres 60x40 cms. del tipo Silesia de Discesur o similar. Los baños se alicatarán en mármol crema marfil formato 30x60 cms., en posición horizontal, salvo el baño principal que se solará y alicatará con mármol Travertino.

Las cocinas se alicatarán con gres 30x60 cms. blanco brillo del tipo Unicer, de Discesur, u otro de similares características. A la altura aproximada de 1.20 mts., llevará un listelo o cenefa metálica de aluminio que bordea perimetralmente la cocina. Los porches y terrazas se solarán en gres rústico tipo Grecogres 35x35 cms. o similar, con junta vista.



Pinturas y Techos

Todos los techos de planta baja y alta, llevarán falso techo de pladur (los de buhardilla, falso techo de pladur), lo que facilitará el encaje de luminarias empotradas así como la instalación de conductos del aire acondicionado. En planta sótano, se dejarán los techos guarnecidos en yeso negro para pintar, si bien la zona de zaguán o rellano desde donde arrancan las escaleras que sirven además de distribuidor con el espacio de garaje, llevará falso techo de escayola.

Todas las paredes y techos se pintarán con pintura plástica lisa (en baños y cocina en color blanco).



NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



Electricidad y alumbrados

La instalación eléctrica será entubada y empotrada en tubo artiglás de los diámetros correspondientes, con cableado del tipo Pirepoll para un aislamiento de 750 V.

Desde el cuadro general se dispondrán sendos diferenciales para cada uno de los circuitos en que se seccione la vivienda.

Los mecanismos serán del tipo BJC CORAL color Aluminio Mercurio, u otro de similares características, proyectándose además una unidad de video portero en cada chalet, y dotando a la vivienda de circuito completo de TV y FM, así como entubado para líneas de teléfono, y ADSL en todas las habitaciones. La antena de TV y FM será individual, y estará adaptada a la Ley 1/1998 para recepción de señales de comunicación, con tomas de TV y teléfono en todas las habitaciones, cocina y salón.

Se dispone el video portero, en la zona de hall de entrada a la vivienda, con pulsador de apertura automática de la puerta de calle. La instalación incorpora una red equipotencial de puesta a tierra, en previsión de descargas fortuitas, y se ejecutará siguiendo las instrucciones que fija el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y las normas específicas de la Compañía Suministradora.



Fontanería

La red de agua fría se desarrollará en polietileno sanitario de alta densidad. Los tubos de agua caliente en cobre de los diámetros adecuados, estando protegidos y aislados para evitar pérdidas caloríficas.

Se tendrán en cuenta las Normas Tecnológicas NTE-IFF/1973 "Agua Fría", y la NTE-IFC/1973 "Agua Caliente".

Los sanitarios serán de color blanco, modelo GIRALDA DE ROCA o similar, con grifería monomando del tipo RAMON SOLER o similar. Lavabos para encastrar en encimera de mármol. Toda la red de desagües, será de PVC, con botes sifónicos del mismo material. Se ejecutará según la NTE-ISS/1973 "Saneamiento".

Se proyectan puntos de toma en jardín para el riego y piscina, además de las tomas y desagües para lavadora y lavavajillas en la zona de cocina y planta sótano.

Bañera de hidromasaje en dormitorio principal, bañera normal en baño general y platos de ducha en ático.



NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



Calefacción

Calefacción tradicional con caldera mixta (estanca) para calefacción y agua caliente sanitaria, modelo Isofast F-35E de Saunier Duval o similar. Las tuberías se ejecutarán de multicapa sistema bitubular y colector. Se colocará un termostato ambiente en el salón.

La calefacción dotará a la vivienda de una red de tuberías ocultas en el suelo (Suelo Radiante) y reguladas por un sistema centralizado de control de temperatura. Se dotará al sistema de armarios para alojar las válvulas de regulación.

Según establece el Código Técnico de la Edificación, se colocarán en cubierta paneles solares como apoyo en la producción de A.C.S.

Se hará una instalación completa de aire acondicionado por sistema “bomba de calor” para máquina partida (condensadora en terraza de cubierta y evaporadora en falso techo de cuarto de baño) para cada planta (baja, y alta) de tal manera que pueda independizarse el uso de climatización por separado para cada uno de los niveles. En la planta Bajo cubierta, se ha dispuesto un split en techo con condensadora en terraza de cubierta. Incluye bancada-base para las unidades condensadoras exteriores, líneas frigoríficas y eléctricas de conexión con las evaporadoras de interior que irán en falso techo de baños (incluido el desagüe de las evaporadoras), y una red de conductos de impulsión del tipo Climaver, con las rejillas de aluminio lacado en blanco.



Valla y cerramiento

El frente a calle se cerrará con un frente, que combina fábrica de ladrillo visto y el forro metálico de lamas que oculta los armarios de acometida de las instalaciones o los frentes de chapa pintada en esmalte igual que la puerta peatonal y la puerta para vehículos.

Es decir, en este cierre frontal, se incluye la puerta de acceso peatonal y puerta simple para acceso previo a garaje, ejecutadas ambas en chapa de acero pintadas en esmalte satinado gris antracita, según diseño de planos de proyecto.

El resto de cerramiento de la parcela, será de malla metálica especial (aunque de diseño simple) sobre muro de 1 m. de fábrica de ladrillo visto terminada ambas caras.

En la valla de calle se incluyen los armarios de acometidas, la puerta de acceso peatonal en chapa pintada, y el portero automático (video portero).

Además de un punto de luz, el buzón para cartería y el número señalizador que le corresponde a la casa, dentro del viario de la urbanización.



NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.



Varios

Como elementos singulares, el Proyecto incorpora:

- Un sistema domótico básico con alarma contra intrusión y cuadro con posibles actividades informáticas para telemando de accionamiento a distancia
- Tomas de agua y desagüe en el jardín.
- Piscina individual: Opcionalmente se dará la posibilidad de la ejecución de una piscina individual para cada una de las viviendas unifamiliares, de unas dimensiones aproximadas de 6,00 x 3,00 m totalmente acabada.

La ejecución de la misma será decisión exclusiva e independiente para cada una de las viviendas.

- Preinstalación de chimenea: Todas las viviendas dispondrán de una preinstalación para la colocación de una chimenea en el salón.



NOTA

Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, de obtención de licencia, o aquellas que puedan estimar en su momento la dirección facultativa, no siendo consecuencia vinculante desde el punto de vista contractual.