



## **FASE II:**

### **91 VIVIENDAS VPPB SECTOR LAS ADELFIAS COLMENAR VIEJO – MADRID**

#### **1.- MEMORIA DE CALIDADES VIVIENDAS, ZONAS GENERALES Y URBANIZACION**

#### **MOVIMIENTOS DE TIERRAS**

Excavación realizada con maquinaria pesada, para cualquier tipo de terreno.

En su caso relleno, extendido y apisonado.

#### **SANEAMIENTO**

Red horizontal interior de cuartos de baño y cocinas, cuartos de servicios etc., realizada en tubería de PVC.

Botes sifónicos en cuartos de baño.

Conexión de inodoro a bajante directa mediante manguetón.

Bajantes realizadas en tubería de PVC. Sistema separativo.

Ventilación de bajantes.

Registro a pie de bajante.

Red general de evacuación colgada, en tubería PVC.

Red general de evacuación de garaje enterrada en sótano o urbanización, en tubería PVC lisa UNE EN 1401.

Red de tuberías de drenaje tras los muros de sótano

Las redes de fecales y de pluviales serán independientes y con acometidas independientes.

## CIMENTACIONES

Muros de hormigón armado. Muros con cota de coronación diferentes por banqueos ajuste a topografía.

Zapatas de hormigón armado.

## ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado.

Forjados unidireccionales formados por vigas in situ y bovedillas de hormigón o cerámicas.

## ALBAÑILERÍA

**Cerramientos exteriores de fábrica de ladrillo visto hidrofugado, modelo Siena de HDR**, o similar, de ½ pie con mortero de cemento blanco, enfoscado interior con mortero de cemento hidrófugo y ladrillo hueco gran formato en trasdós, recibido con mortero de cemento en formación de cámaras, guarneidas y enlucido al interior.

Cerramiento con fachada ventilada con piedra natural o artificial sobre fabrica de ladrillo perforado con mortero de cemento, enfoscado interior con mortero de cemento hidrófugo y ladrillo hueco gran formato en trasdós, recibido con mortero de cemento en formación de cámaras, guarneidas y enlucido al interior.

Particiones interiores de fábrica de ladrillo hueco gran formato, guarneidas y enlucidas en ambas caras.

Falsos techos en baños, aseos, distribuidores y cocinas de escayola lisa.

**Yeso maestreado en paramentos verticales.**

## AISLAMIENTOS

**Cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.**

## CUBIERTAS

Cubierta plana transitable, acabado en grava.

Canalones ocultos de zinc.

**Cubiertas inclinadas de pizarra** con impermeabilizante sobre el forjado inclinado.

## CANTERIA Y PIEDRA ARTIFICIAL

Vierteaguas de hormigón polímero.

## SOLADOS Y ALICATADOS

***En cocinas: placa de gres porcelánico de SALONI.***

***En baños: placa de gres de SALONI.***

***En resto de vivienda: pavimento laminado de alta presión tipo AC4 acabado en roble.***

***En portal: gres porcelanico de SALONI.***

***En ascensores: gres porcelanico de SALONI.***

***En escaleras: peldaño de granito pulido.***

***En distribución del edificio: gres porcelanico de SALONI.***

***En todas las zonas (excepto baños y cocina): rodapié lacado en blanco liso***

***En terrazas particulares: gres de exteriores de SALONI.***

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Huecos exteriores, **carpintería de aluminio** monoblock lacado **en color gris oscuro** de 15 micras, **con rotura de puente térmico** que cumpla con las condiciones del código técnico, sellado perimetral de silicona. Accionamiento abatible o corredera según estancias.

Huecos exteriores en estancias vivideras de viviendas, **persianas enrollables de aluminio** resistente a la intemperie lacado **en color gris oscuro**, con tambor aislado del exterior para evitar puentes térmicos y filtraciones.

## CARPINTERÍA INTERIOR

*Puerta de acceso a vivienda blindadas y lacadas en blanco. Manillas de acero inoxidable.*

*Puertas interiores normalizadas en DM, serigrafiadas y lacadas en blanco. Manillas de acero inoxidable.*

*Armarios monoblock con puertas abatibles DM serigrafiadas y lacadas en blanco. Acabado interior en chapado de melamina con balda para maletero y barra de colgar. Tiradores de acero inoxidable.*

## CERRAJERÍA

Cerramiento de urbanización con vecinos y parte posterior mediante malla simple torsión de 2 m de altura.

Cerramiento a calle de fabrica de ladrillo forrado de chapado de piedra natural o artificial con puertas de paso de cerrajería con bastidor de tubos de acero y chapa perforada lacado al horno.

Cierres de terrazas de planta baja con murete de ladrillo visto y cerrajería con bastidor de tubos de acero y chapa perforada, lacado al horno.

## FONTANERIA

Redes generales polietileno y/o cobre y distribución interior de viviendas ( agua fría y caliente) realizadas en polietileno, y protegidos con coquilla aislante en distribuciones por falso techo y con tubo corrugado en tramos empotrados.

Válvulas de esfera, para independencia de cuartos húmedos.

*Grifería monomando, cromada Victoria Plus de ROCA, o similar, en baños.*

En baños sanitarios de porcelana vitrificada, color blanco, de alta calidad modelo Giralda de ROCA, o similar, y bañera de acero con esmalte resistente, color blanco, modelo Contesa de ROCA, o similar.

Tomas de agua y desagüe para lavaplatos y lavadora. Fregadero de acero inoxidable con escurridor y un seno.

## ELECTRICIDAD

Electrificación de viviendas según R.E.B.T.

Circuitos con cableado según R.E.B.T.

Mecanismos marca BJC serie modelo Coral, o similar.

## CALEFACCIÓN Y ACS.

Instalación de paneles solares térmicos en cada bloque de viviendas, para el 60% del consumo de agua caliente sanitario como mínimo con acumulación del agua producida en termos colectivos de alta capacidad.

Cuarto de calderas por bloque de viviendas, compuesto cada una por grupo de calderas de gas de alto rendimiento para calefacción y agua caliente sanitaria con termos colectivos de alta capacidad. Instalación de válvulas de 4 vías, bombas de circulación de circuito primario y secundario, termostatos, válvulas, purgadores, etc. para que la instalación funcione correctamente.

Distribución de calefacción realizada en tubería de cobre. Sistema bitubular.

**Radiadores de aluminio**, con válvulas detector, purgador manual y válvulas termostáticas según normativa.

Contadores de agua caliente en armario de planta.

## GAS

Distribución exterior en acero.

Distribución enterrada realizada en polietileno.

## INSTALACIONES ESPECIALES

**Ascensores TYSSEN**, o similar, para 4-6 personas, motor de 2 velocidades de 1m/seg de velocidad, nº arranques/h 90 universal, Motor en interior de hueco, paracaídas, maniobra electrónica, puertas automáticas (interiores y en pisos), señalización en cabina y pulsadores luminosos en pisos.

## PINTURA

En cocinas y baños pintura plástica lisa en techos.

En resto de viviendas pintura plástica lisa en blanco o en colores suaves.

En portales, escaleras y descansillos: pintura plástica lisa en blanco o colores suaves.

En garajes pintura plástica en dos colores con cenefa en paramentos verticales y temple liso en horizontales.

## **COMUNICACIONES**

**Videoportero**, con centralita en portería y un teléfono intercomunicador por vivienda, en cancela principal y en portal.

Radio y televisión formado por: conjunto antenas y captador de señales de televisión y radio, módulos de televisión analógica y digital, módulos de radio en frecuencia modulada en FM analógica y digital, redes de reparto y distribución y red de usuario.

Telefonía básica formada por: punto de interconexión, puntos de distribución, bases de acceso terminal y cableado.

Infraestructura de televisión por cable y banda ancha.

Las bases para los servicios de RTV, TF y TLCA se instalarán en el salón y dormitorio principal, en las demás dependencias irán con tapas ciegas, según la ley 401/2003 de 14 de mayo.

Instalación eléctrica del RITS e instalación eléctrica del RITI

## **URBANIZACIÓN**

Zonas de vehículos exteriores en hormigón impreso de dos colores (aparcamientos y viales)

Solado con baldosa hidráulica en accesos y acerados.

Solado de loseta de hormigón rugoso, tipo punta de diamante, en acceso rodado a garaje.

Puerta motorizada de entrada a garaje.

Instalación de sistema de riego por aspersión y goteo en las zonas ajardinadas con automatización, temporizador electrónico y 17 zonas

Luminarias de exterior sobre báculo.

**Zona de Juegos infantiles con toboganes, columpios etc. sobre pavimento de neopreno.**

**Piscina. de 100 m<sup>2</sup> de lamina de agua** rodeado de vallado y cumpliendo con el reglamento de piscinas de la Consejerilla de Sanidad de la Comunidad de Madrid

Aseos y vestuarios, para piscina, uso también de minusválidos.

**Toda la Urbanización y viviendas cumplen con las condiciones de accesibilidad para minusválidos.**

Bancos de madera, papeleras distribuidos por la urbanización.

Solado de garaje en hormigón pulido. Pintado de plazas de garaje con pintura blanca de alta resistencia

## COCINA

Cocina amueblada de calidad estándar con muebles altos y bajos, cajoneras y armarios.

Placa vitrocerámica de 4 fuegos, campana extractora y horno, acabados en tonos acero inoxidable, de la marca TEKA, o similar.

## 2.- MEMORIA DE CALIDADES DE GARAJES

### VENTILACIÓN FORZADA

Ventiladores centrífugos de extracción. Conductos de chapa galvanizada de espesores 0,6 a 1,2 mm. Con expulsión en cubierta del edificio.

Rejillas de extracción en aluminio anodizado, de simple deflexión, con compuerta de regulación, marca KOOLAIR o similar.

### DETECCIÓN DE CO

Centralita de detección de CO, homologada marca DURAN 203, o similar, para arrancada de ventiladores.

Detectores de CO, homologados marca DURAN 203, o similar.

### PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Boca de incendios equipada, construida en chapa de hierro pulido pintado en rojo con marco, devanadera radial, válvula de latón cromado, manómetro, lanza de 3 efectos y manguera de 45 mm. de diámetro y 20 m. de longitud.

Red de agua realizada en acero galvanizado DIN 2440, sin calorifugar.

Extintores de polvo químico según norma UNE 23110.

Recipientes metálicos para arena y trapos.

Detectores de incendios iónicos homologado repartidos por todo en garaje

Central de detección de incendios con alarma sonora.

Señalización luminosa permanente e iluminación de emergencias.

## **FONTANERÍA**

Distribución realizada en polibutileno, con grifos racord para manguera.

## **ELECTRICIDAD**

Cuadro de mando y protección de garaje formado por armario de superficie, magnetotérmicos, diferenciales, automáticos temporizados y conductores de 4 polos.

Pulsadores estancos de superficie marca BJC o similar.

Tomas de corriente estancas de superficie marca BJC o similar.

Luminarias de techo y apliques de pared estancas.

Distribución mediante líneas realizada con tubo de PVC marca PIERELLI o similar rígido para montaje visto.

Aparatos de alumbrado de emergencia de 300 lúmenes, marca Daisalux o similar.

## **LAVADERO DE COCHES**

***El garaje contará con un lavadero de coches con pistola de agua a presión dotada de depósito de detergente y aspirador para limpieza interior de los vehículos. El control se realizará mediante contador con fichas.***