

MEMORIA DE CALIDADES

Residencial El Balcón de Boadilla

16 VIVIENDAS COLECTIVAS DE LUJO, CON GARAJES Y TRASTEROS, PISCINA, JARDINES Y AREAS RECREATIVAS PRIVADAS. EL ENCINAR. BOADILLA DEL MONTE

Cimentación y saneamiento

Cimentación de zapatas, muros y pilares bajo rasante, de hormigón armado. Saneamiento, con red separativa de aguas residuales y pluviales. Sistema integrado de P.V.C. en red horizontal de colectores hasta arqueta de conexión al alcantarillado. Sumideros sifónicos de fundición.

Estructura

Estructura de pilares metálicos sobre rasante y forjados reticulares de hormigón armado.

Fachadas

Fachada Este (Portales)

Ventiladas revestidas exteriormente con gres porcelánico sujeto con anclajes mecánicos.

Fachada Oeste (Terrazas)

Frentes de terrazas y jardineras en hormigón blanco prefabricado y fachada tipo SATE acabada en monocapa blanco.

Cubiertas

Cubiertas transitables y no transitables de tipo invertido con impermeabilización de doble tela asfáltica y aislamiento tipo Roofmate.

Acabado de cubiertas no transitables con capa de grava de canto rodado.

Carpintería Exterior

Ventanas

Carpintería de ventanas y ventanales de viviendas de aluminio lacado en color a determinar por la dirección facultativa, con rotura de puente térmico y herrajes de seguridad, de tipo practicable y oscilo-batiente, o de corredera, con persianas de aluminio del mismo color.

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

Accesos

Puertas de entrada a viviendas de tipo acorazado normalizado, con herrajes de seguridad, colocadas sobre precercos de acero y con acabado a determinar por la dirección facultativa.

Cerramientos exteriores de portales de vidrio estructural.

Barandillas de terrazas y áticos de vidrio laminar de 6+6 mm. montado sobre perfilera de acero.

Puerta metálicas motorizadas de garaje con mando a distancia.

Cerramiento perimetral de parcela mediante vallas exteriores con muretes de hormigón y bastidores metálicos con malla electro soldada pintada.

Vallas interiores con muretes de hormigón y malla metálica de simple torsión, con cerramiento de brezo.

Distribución interior

Separación entre viviendas realizadas con ladrillo acústico de ½ pié de espesor, trasdosado por ambas caras con doble placa tipo Pladur de 13+13, con lana mineral aislante, de 40 mm, térmica y acústicamente absorbente.

Tabiquería interior con Tabiques Técnicos de Yeso tipo Pladur, con lana mineral aislante, térmica y acústicamente absorbente y doble placa. En cuartos húmedos las placas tendrán la condición de hidrófugas.

Divisiones entre trasteros con tabiques Técnicos de Yeso tipo Pladur y pintado con plástico liso.

Revestimientos

Solados

Gres porcelánico prensado no esmaltado blanco brillo en salones y recibidores, terminación madera en dormitorios y pasillos, y color difuminado en baños y cocina.
Baldosa de gres en solados de terrazas, porches y viales peatonales exteriores.
Gres porcelánico prensado antideslizante en tendedores.
Pavimento continuo en hormigón pulido acabado en cuarzo sobre solera de hormigón, en sótano garaje.
Marcaje de plazas con pintura tipo epoxi.
Hormigón impreso sobre solera de hormigón en rampa de garaje.
Peldaños y mesetas de escaleras comunes de gres porcelánico rectificado.
Solado de portales de gres porcelánico rectificado.

Alicatados

Cuartos húmedos con alicatado hasta el techo con azulejos de gres de 1ª calidad en los paramentos de las zonas húmedas, dispuesto según proyecto. Dotación de espejos cubriendo la zona de lavabos en los baños.
Paramentos portales revestidos con tableros de madera de DM acabados en haya teñida.
Paramentos verticales de garaje en hormigón visto.

Pintura y Techos

Falsos techos interiores de viviendas, continuos con placa de cartón-yeso, pintados con pintura plástica lisa, excepto en zonas húmedas que se ejecutarán con placa hidrófuga pintada con plástico anti-moho.
Falsos techos exteriores de terrazas, acabados con lamas de aluminio prelacado en color a determinar por la dirección facultativa.
Falsos techos de portales y rellanos, con paneles perforados auto portantes sobre perfilería vista, con acabado ignífugo en escayola decorada.
Pintura plástica lisa lavable de colores blancos y de color claro (a elegir por la D.F.) en paredes. Techos en blanco.

Carpintería interior

Puertas de paso ciegas, practicables y correderas, lisas, de madera y color a determinar por la dirección facultativa, de suelo a techo con mainel superior del mismo material, cerco visto macizo teñido, tapajuntas de DM rechapado y herrajes de colgar y manivelas de acero con condenas en baños.

Armarios modulares de tablero de melamina de 16 mm, acabado en madera y color a determinar por la dirección facultativa, con puertas correderas de 2 hojas o 3 hojas s/huecos, tapajuntas de DM rechapado, divisiones de maleteros, plafón al techo y zócalo al suelo, herrajes de acero y barras de colgar.

Cocina

Cocinas amuebladas, con placa de inducción, campana, fregadero y horno.
Grifería monomando cromada en fregadero de acero inoxidable.

Calefacción, agua caliente y Climatización

Producción individual de calefacción y agua caliente sanitaria, mediante caldera de condensación de gas natural de alta eficiencia marca SAUNIER DUVAL o similar. Termostato de ambiente en salones.

Placas solares como apoyo a la instalación de ACS según normativa vigente con la orientación e inclinación adecuada y evitando las posibles sombras de otros elementos que provocan pérdida de eficiencia de los paneles solares.

Suelo radiante para calor y frío.

Preinstalación de aire acondicionado por conductos.

Fontanería y saneamiento

Distribución de agua fría y caliente con tubería de polietileno reticulado que, gracias a su mayor resistencia a los metales, sufren menos desgaste mejorando el rendimiento y vida útil de la instalación de calefacción, con llaves de corte y de escuadra en cada cuarto húmedo y aparato.
Desagües de aparatos realizados con tubería de PVC.
Bajantes con tubería de PVC de doble pared, para aislamiento acústico
Desagües en PVC y bajantes insonorizadas.

Griferías y Sanitarios

Lavabos sobre encimeras de mármol o madera teñida en color, s/baño.
Bañeras de chapa vitrificada blanca antideslizante.
Platos de ducha de chapa vitrificada blanca con fondo antideslizante.
Cerramiento de duchas con lunas de vidrio templado transparente.
Griferías monomando termostáticas en bañeras y duchas.
Espejos encastrados de 6 mms. en baños y aseos.
Calienta-toallas eléctricos de acero en baños principales.

Ventilación mecánica

Sistema de ventilación mecánica en 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.
Cuadro general eléctrico con elementos de protección y grado de electrificación alta.
Videoportero. Marca Tegui o similar. Inst. eléctrica s/ normativa vigente.
Antena colectiva de FM, UHF, TDT y HDTV. s/ normativa vigente.
Canalización de teléfono con tomas en todas las estancias principales.
Doble canalización de TV, con tomas en todas las estancias principales de la vivienda, una con cable coaxial y otra con guía, para posibilitar la instalación de otros sistemas de TV por parte del usuario.
Canalización de red local con tomas en todas las estancias principales.

Zonas comunes

Escaleras comunes con barandillas de vidrio sobre perfilería de acero.
Ascensores eléctricos para 6 personas, de 450 Kg de carga.

Urbanización y jardines

Piscina de hormigón con revestimiento cerámico.

Zonas ajardinadas en zonas comunes, con un cuidado diseño, con zonas de estar y zona de juegos de niños, con diversos materiales seleccionados para exteriores: especies vegetales y de pradera, pavimentos, bancos e iluminación.



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 en la mayoría de los casos 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 acumuladores, aprovechando la energía solar térmica para la producción de una buena parte del agua caliente sanitaria, e incluso de la iluminación y alumbrado de elementos comunes del entorno exterior. 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.

