

ARENAL PROMOCIONES 2021 S.L.

Memoria de calidades Promoción de 20 viviendas en
Calle Juan de Austria, 13B. Villarejo de Salvanes
(Madrid).

“Promoción Arenal V”

Arenal Promociones 2021 SL

1. Estructura y cimentación.



Basándose en el estudio geotécnico se ha diseñado una estructura formada por losa de cimentación de hormigón armado sobre el terreno. La estructura del edificio se realizará mediante muros y pilares de hormigón armado, y forjados unidireccionales de vigueta y bovedilla cerámica. Todo ello conforme a normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

2. Cerramiento de fachada.



Cerramiento de fachada formado por medio pie de fábrica de ladrillo tosco, con acabado exterior en mortero monocapa (color a definir por la dirección facultativa), raseo hidrófugo en el interior, aislamiento térmico según especificaciones de CTE y trasdosado interior de tabique de pladur con doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado.

3. Carpintería exterior.



Carpintería de PVC, tipo block, con rotura de puente térmico. Color elegido en tono marrón oscuro (se decidirá en ejecución de la obra).

Apertura oscilo-batiente en todas las estancias. Persianas de aluminio rellenas de espuma de poliuretano y cajones aislados.

Doble vidrio tipo "Climalit" con lámina bajo emisiva en la cara interior de la vivienda, mejorando así el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio y evitando condensaciones.

4. Particiones interiores.



En las medianeras entre diferentes viviendas se empleará estructura de acero galvanizado de 100 mm de espesor y acabado por ambas caras con doble placa de yeso laminado, en el interior del tabique se incluirá aislamiento termo – acústico y chapa de acero de alta seguridad (espesor total 160 mm).

Para la distribución interior de cada vivienda se emplearán tabiques formados por estructura de acero galvanizado de 48 mm de espesor, con acabado por ambas caras de doble placa de yeso laminado y en el interior del tabique se incluirá aislamiento térmico – acústico (espesor total 108 mm).

5. Carpintería interior



La puerta de entrada será Blindada con hoja de 82 cm, con tres puntos de cierre y llave de seguridad.

Las puertas interiores serán abatibles, de tipo Block- port, con junta de goma y con hoja de 62 cm para cuartos de baño y hoja de 72 cm para el resto de estancias. Todas serán con acabado en color blanco liso.

6. Electricidad.



Se realizará la instalación eléctrica acorde con el Reglamento de Baja Tensión y demás disposiciones vigentes, contando cada vivienda con un grado de electrificación básico de 5,75 kW.

Preinstalación para carga de coche eléctrico en garajes según normativa, integrando en contadores centralizados módulo de doble borna para facilitar la instalación individualizada de toma de carga. Se dejarán puntos de luz en todas las estancias (luminarias no incluidas).

Arenal Promociones 2021 SL

7. Fontanería y saneamiento.



La instalación de agua fría y caliente sanitaria se realizará con tubo de polietileno reticulado con aislamiento térmico en cocina y baños según Código Técnico de Edificación y Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

Se incluirá llave de corte general en cada vivienda y una llave de corte en cada una de las dependencias húmedas.

El saneamiento se realizará mediante redes separativas de aguas pluviales y residuales, ejecutado con sistema de tubería de PVC con aislamiento en zona de las viviendas para mejorar la calidad acústica.

8. Telecomunicaciones.



Según el RD 346/2011, las viviendas dispondrán de toma de TV y de datos/teléfono (RJ-45) en cocina, salón y todos los dormitorios. Además, en salón y dormitorio principal habrá una toma de TV por cable y una toma de datos/teléfono suplementaria.

9. Pavimentos y revestimientos interiores

a. Cocinas

Alicatado con gres y solado con gres porcelánico. El alicatado se realizará en la ubicación del mobiliario de cocina, resto de paredes en acabado de pintura plástica lisa (en aquellas cocinas integradas en el salón, el suelo se realizará con tarima laminada).

b. Baños

Alicatado y solado con gres porcelánico, con mismo acabado en suelo y paredes.

c. Resto de estancias.

Suelo de tarima laminada AC5/AC4 de alta intensidad de tránsito con terminación en rodapié lacado en blanco. El acabado en paredes será con pintura plástica blanca lisa.

d. Techos.

Independientemente de la estancia, estarán formados por falso techo de placa de yeso con registros según proyecto, y acabado con pintura plástica blanca lisa.

10. Sostenibilidad y eficiencia energética.



Se trata de un conjunto Residencial que por su diseño, orientación y construcción obtiene el máximo grado de Eficiencia Energética "A", Ahorro Energético y Baja Contaminación. Que se traduce en un bajo consumo energético que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el medio ambiente, la calidad y el confort climático dentro de la vivienda.

11. Sistema de calefacción



Se instalará caldera de condensación de gas natural individual en cada vivienda, con emisores de calor mediante radiadores de aluminio. Termostato central en salón.

En cuanto al agua caliente sanitaria, será de producción mixta mediante caldera individual y paneles solares, según normativa.

Arenal Promociones 2021 SL

12. Equipamiento de cocina.



Cocina amueblada compuesta por muebles altos y bajos de gran capacidad, con encimera equipada con fregadero y grifería cromada. Se entregarán incluidos los siguientes electrodomésticos: horno, placa vitrocerámica y campana extractora.

13. Equipamiento de baños.



Inodoro a suelo, lavabo suspendido con grifería monomando cromada, mueble inferior y espejo en su frente. Plato de ducha de resina enrasado con grifería cromada.

14. Equipamiento de dormitorios.



Armarios empotrados en todos los dormitorios, según tipologías. Puertas acabadas en blanco, equipado interiormente con balda para maletero y barra de colgar en cada módulo.

15. Zonas comunes.

a. Interior del edificio

Solado con gres porcelánico y acabado de paredes con pintura plástica blanca lisa. Estará dotado con iluminación Led incorporando detectores de presencia.

b. Exterior del edificio

Solado con gres porcelánico Clase 3 en cumplimiento de CTE DB SUA. Estará dotado de iluminación Led incorporando detectores de presencia.

16. Garaje



Pavimento de hormigón pulido/semipulido. Estará dotado con iluminación Led. Puerta de acceso automática con marcado CE.

17. Ascensor



Ascensor eléctrico de bajo consumo de clasificación energética A. Puertas interiores y exteriores automáticas de acero inoxidable o lacadas.

18. Seguridad



La entrada al edificio estará controlada mediante video portero electrónico con imagen y audio. En los bajos que dan a la calle se incorporarán rejas de seguridad con acabado acorde a la estética del edificio.

Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que sean modificadas por la dirección facultativa de las obras, por razones técnicas, por exigencias de organismos competentes o por razones de mercado, sin que ello signifique merma de calidad en ningún caso.