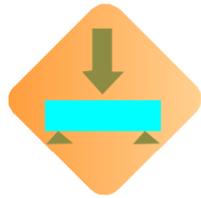


JARDINES DEL BARRIAL: CONJUNTO RESIDENCIAL EN “Ciudad Jardín”

Residencial de alto standing en un conjunto de 8 minibloques con espacios ajardinados para un total de 72 viviendas, con garajes, trasteros, y áreas deportivo-recreativas, en Aravaca (Madrid)

Memoria de Calidades



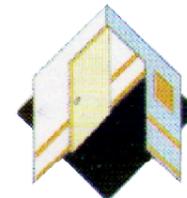
ESTRUCTURA

Estructura monolítica de hormigón armado, en vigas y pilares. Forjado bidireccional con vigas planas, del tipo Forell o similar, de alto aislamiento térmico/acústico. Cimentación tradicional por zapatas de hormigón armado y muros de contención en sótano encofrados a dos caras, impermeabilizados y protegidos con lámina tipo Deltadren en su trasdós; incluso drenaje exterior perimetral. Solera en sótano, de hormigón armado, acabada en cuarzo pulido, sobre encachado y barrera de vapor antihumedad. Estructura calculada y ejecutada según DB-SE (Seguridad Estructural), del vigente Código Técnico de la Edificación. En zonas puntuales coincidentes con ventanal-mirador en los salones de las viviendas, se utilizarán pilares laminados de alta resistencia, forrados en el mismo aluminio o PVC, de la carpintería de ventanas.



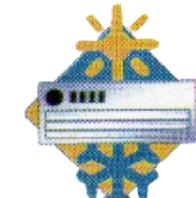
CARPINTERIA EXTERIOR

Puertas de accesos a portales en acero esmaltado con bisagras reforzadas barras de apertura de acerinox y vidrio de seguridad Stadip. Ventanas en aluminio (o PVC) con ruptura de puente térmico (RTP), capialzado integrado, con sistema de aireación/ventilación según exigencias del DB-HS del CTE; y persianas de aluminio térmico del mismo color; con vidrio doble tipo Climalit 6+12+4. Puerta de garaje, basculante y automática, del tipo Roodper o similar. Puertas de trasteros en chapa aluminizada, con ventilación superior e inferior. Balcones y balconeras combinando peto ciego con barandilla de vidrio de seguridad 5+5 y estructura complementaria de acero, en sistema semi oculto.



PARAMENTOS Y TECHOS

Toda la vivienda se proyecta con falso techo liso, de pladur o escayola. La zona de pasillos, baños y cocina, aprox a 2,40 mts, mientras que el resto de la vivienda, a 2,60 mts, facilitando así el trazado de instalaciones y el encastramiento de luminarias. En zona de portales y rellanos se diseñan áreas puntuales de candileja iluminada en un concepto de diseño homogéneo y actual. Paredes y techos de toda la vivienda, se pintarán en plástico liso y color suave. Techos de baños y cocinas en color blanco. Elementos comunes y portales combinarán pintura plástica y zonas paneladas en tablero de haya vaporizada y espejo, preferentemente del portal y rellanos de planta. En garaje, los techos se pintarán en gris oscuro (RAL 7024), y las paredes combinarán zócalo y zona superior en este RAL mientras que la franja central (de 1,65 mts de altura) se pintará en color vivo con la numeración de las plazas en pared.



CLIMATIZACIÓN

El conjunto se proyecta con calefacción central incluyendo control individual de consumo con contadores de sensibilidad energética para control de calorías, permitiendo individualizar la activación del sistema de calefacción “vivienda a vivienda” y contabilizando individualmente el consumo de cada vivienda. La red de calefacción se ejecutará con tubería de polietileno multicapa reticulado, aislado y protegido, los radiadores serán de aluminio (tipo Dubla o similar) con detentores individuales. Se dispondrá termostato ambiente de control de temperatura en salón. Se incluye pre-instalación de aire acondicionado por conductos, incluyendo las conexiones frigoríficas y eléctricas entre la posición futura de la unidad evaporadora (oculta en falso techo de baño secundario) y la unidad condensadora, colocada sobre bancada antivibratoria en cubierta. Incluye además la instalación de desagüe del desescarche de la UE, en el baño.



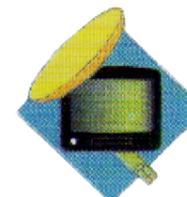
CUBIERTAS

Cubierta plana en todo el edificio, impermeabilizada con doble tela asfáltica de 4 Kg/m², y aislada térmicamente con doble capa (4+4 cms) de poliestireno extrusionado de alta densidad. Las zonas de cubierta se solarán con gres tipo Grecogres 30x30 cms, u otro de similares características, garantizando el aislamiento térmico y acústico exigido en el CTE. Las zonas que son techo de garaje, en planta baja y de jardín, estarán especialmente cuidadas en su ejecución para evitar humedades de filtración; utilizando pendienteado suficiente para garantizar una escorrentía rápida, y disponiendo sistemas anti raíces y protección geotextil en las áreas ajardinadas, previa impermeabilización de doble efecto: lamina asfáltica + 4 cms hormigón ligero + tratamiento tipo.



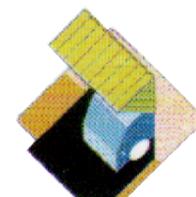
CARPINTERÍA INTERIOR

Toda la carpintería interior (puertas, y frentes de armario) serán de madera en tablero de DM rechapado en haya vaporizada (opcionalmente lacada en blanco) o similar, del tipo MML4-Minguela, con herrajes cromados, incorporando condensa en dormitorio y baños. La puerta de entrada será acorazada, con bisagras bulonadas antipalanqueta, y cerradura de seguridad del tipo Fichet o similar. Los armarios (del tipo Block) irán panelados en su interior, incluyendo balda maletero y barra de colgar, acabados en haya o mukali. La puerta de salón incluye plafón vidriado central, con vidrio de seguridad stadip 3+3.



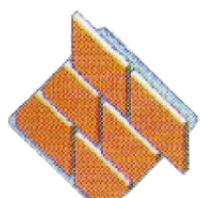
ELECTRICIDAD, TV y FM

La instalación eléctrica irá entubada y empotrada según Normas de Industria, y Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Mecanismos de tecla gigante tipo Eunea de Merlin Guerin o similar. Todas las habitaciones, salón y cocina incorporan toma de teléfono, TV y FM. Video portero, con pulsador de apertura automática de la puerta de calle en todos los portales, y en combinación con la conserjería de control de accesos. Toda la instalación de telefonía, TV y FM, estará preparada para TV digital y TV por cable, y se diseña con cableado estructurado y puntos de toma en todas las dependencias vivideras incluyendo cocina. Cuadro con electrificación elevada preparado para la potencia requerida por el sistema de aire acondicionado. Red general de puesta a tierra. Luminarias de emergencia y señalización en garajes y todas las zonas comunes del edificio. Iluminación de comunes con sistema LED activado por detectores de presencia.



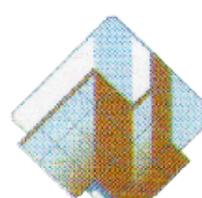
CERRAMIENTO Y CONTROL

Toda la urbanización estará cerrada y protegida, con fábrica de ladrillo visto y malla metálica de chapa perforada y vidrio. Se incluye caseta de control de accesos y conserje, equipada con una central de circuito cerrado de video que permite la detección de presencia tanto en las zonas de acceso como en las áreas comunes y de jardín. Individualmente, el sistema de portería automática (preferentemente video portero) garantiza el control y accesos individual desde cada portal a las viviendas. El sistema de cerramiento global de la urbanización, se integra en su diseño con la arquitectura del conjunto, incluyendo los accesos de garaje.



FACHADAS

Se diseñan chapadas en piedra caliza o granito blanco, opcionalmente gres tipo Carrara gran formato), con elementos puntuales de composite tipo Larson de Alucoil; armonizando un conjunto estético de presencia singular y destacada. Al interior, tratamiento de enfoscado hidrófugo y aislamiento de 4/6 cms de lana mineral (sistema Ursamur o similar), y tabiquería interior de cierre, garantizando un completo aislamiento térmico y acústico, según el Código Técnico de la Edificación. Elementos singulares y de remate, entre ventanas, con panel Larson (opcionalmente en aluminio lacado con el mismo RAL de carpintería de ventanas).



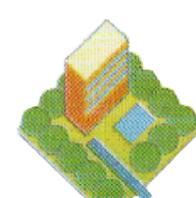
SOLADOS

El suelo de toda la vivienda será de tarima flotante, con estructura de tablero fenólico acabado en polímero estratificado ecológico, de alta duración, en “tabla ancha” del tipo Laminati, Pergo o similar. En baños y cocina, solados de gres plaqueta cerámica gran formato 45x45 de Marazzi, en color marrón oscuro. Las paredes de cocina se alicatarán en baldosa cerámica 30x45 blanco brillo, en posición horizontal con listelo de acero cromado aproximadamente a 1,20 de altura. En baños, las paredes estarán alicatadas en gres formato grande (preferentemente 30x54), del tipo “italiano”, imitación marmol, de primera calidad, combinando zonas de zócalo ducha con plaqueta similar al solado. Los suelos de garaje y trasteros, en hormigón con cuarzo pulido (opcionalmente los trasteros solados en plaqueta de gres 31x31 gris oscuro). Portales y zonas comunes en granito gris, o bien en marmol crema-marfil. Escaleras en granito (primera opción) o en piedra artificial microchina beige.



FONTANERÍA Y BAÑOS

La red de agua se desarrollará en tubería reticular isoterma bicapa. Desagües en PVC. Los sanitarios serán en porcelana vitrificada en color blanco, del tipo Enma Square o similar. Grifería monomando cromada del tipo Ramon Soler. Sistemas incorporados en griferías y sistema de doble descarga, para ahorro del consumo. Duchas formato grande (“de pared a pared”). El agua caliente sanitaria se obtendrá mayoritariamente de placas solares en cubierta, complementándose con depósito acumulador y caldera de apoyo a gas, garantizando así el cumplimiento de ahorro energético del CTE. Las zonas comunes y de jardín incorporan red para recogida de aguas pluviales y un sistema de riego combinando zona de aspersores y riego por goteo.



VARIOS

Las viviendas incorporan una central domótica básica (de 4 salidas, ampliable) incluyendo alarma contra la intrusión. Los ascensores, serán de cabina amplia (1,10 x 1,40 mts) especialmente adaptados en su dimensión y botonadura para acceso de personas discapacitadas incluyendo sistema Braille para invidentes. Será del tipo Gen 2 Confort de Otis, o similar, con optimización energética, memoria selectiva, señalización de posición en cada planta, y sistemas de información con conexión externa, preferentemente con pantalla LED. Su decoración será moderna y racional con paredes en melamina simil wengue frente de espejo enterizo, suelo en granito negro intenso y techo con iluminación LED indirecta. Las zonas comunes incluyen riego automático (aspersores y riego por goteo), plantaciones arbóreas, arbustivas y de flor, autóctonas y de bajo consumo hídrico, además de piscina, zonas para juegos infantiles, pista de pádel, pista de bolos y petanca, pequeño Pitch and Putt, zonas de paseo y bancos. Se proyecta además cuarto para reuniones de comunidad, pequeña sala de eventos y gimnasio.