



MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL SOTILLO HOMES
15 VIVIENDAS UNIFAMILIARES

El Sotillo, La Lastrilla
(Segovia)





CIMENTACIÓN

La cimentación se ejecutará mediante muros, zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.



ESTRUCTURA

La estructura será de pilares y vigas de hormigón armado, y forjados unidireccionales con viguetas pretensadas de hormigón y bovedillas de hormigón según cálculo.



CERRAMIENTOS EXTERIORES

La fachada principal irá con una combinación de piedra natural y sistema SATE rematado con revoco acrílico según diseño del arquitecto. Estará conformada por una fábrica de ½ pie de ladrillo tosco perforado, sobre el que se colocará el acabo en piedra o el acaba en SATE según diseño. Interiormente tendremos una cámara de aire y aislamiento junto con tabique de pladur con placa de 15 mm.

La fachada posterior irá con sistema SATE rematado con revoco acrílico según según diseño del arquitecto.

Las barandillas de las terrazas tendrán revestimiento de vidrio laminado

Los cerramientos de fachada tendrán resistencia mecánica y estabilidad, adecuado comportamiento en caso de incendio, protección acústica.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será PVC practicable, bicolor, lacado en color en el exterior y blanco en el interior, con rotura de puente térmico. Garantizará su función como cerramiento y asegurará un adecuado aislamiento acústico a ruido aéreo.

Todas las ventanas de viviendas, dispondrán de persiana enrollable con lamas de aluminio y cumplirán su función de oscurecimiento y tamizado de la luz.

El acristalamiento será mediante vidrios de baja emisividad, con mayores prestaciones energéticas.

Puerta de acceso peatonal a parcela en cerrajería color gris oscuro, al igual que la puerta de acceso a garaje.

Puerta de garaje seccional, motorizada con mando a distancia y sistema anti-atrapamiento.



PARTICIONES

Las distribuciones de vivienda se realizarán con tabiquería de placas de yeso laminado con perfilera galvanizada y aislamiento de lana de roca.

La separación entre viviendas se realizará mediante fábrica de ½ pie de ladrillo fonoresistente y trasdosado a ambas caras con perfilera metálica, aislamiento y pladur.

Las particiones interiores cumplirán con los requisitos de compartimentación de los espacios garantizando las condiciones de intimidad, de aislamiento al ruido aéreo, su comportamiento higrotérmico y resistencia al fuego.



CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas de entrada a viviendas serán de chapa de acero, color a juego con las carpinterías de ventanas tanto exterior como interiormente, a medida según planos, de 82 mm. ancho de hoja, 45 mm. de espesor, herrajes de seguridad, de acero en la hoja, cerradura de seguridad.

Puertas de paso en madera lacadas en blanco de 35 mm. de espesor. Herrajes y manillas en cromado mate.

Los armarios son modulares con puertas abatibles, lacados en el mismo color que las puertas, y estarán vestidos interiormente.

Los baños dispondrán de condena de seguridad.



REVESTIMIENTO DE PAREDES Y TECHOS

Los baños y cocinas irán alicatados hasta el techo utilizando materiales cerámicos de primera calidad a elegir por la D.F.

Todos los paramentos horizontales de habitaciones y estancias tendrán acabado de pintura plástica lisa, blanca en techos y color claro en paredes.

Se ha previsto falso techo de pladur en cuartos húmedos y zonas de paso. El resto de estancias irán los techos en yeso.



REVESTIMIENTO DE SUELOS

Cocinas y baños: Pavimentos de gres cerámico de primera calidad a elegir por cooperativista dentro de 3 modelos presentados por constructora.

Estancias y distribución: Solado de tarima laminada AC4. A elegir terminación por cooperativista dentro de 2 modelos presentados por constructora.

Escalera: Solado de mármol crema marfil acabado pulido. Peldañoado de escalera con mármol crema marfil en huella y tabica.

Exteriores: Las terrazas estarán acabadas con un pavimento antideslizante y antiheladizo cerámico.

Garaje: Revestimiento de hormigón pulido.



CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas y transitables de tipo invertida, con las pendientes necesarias para su desagüe.

Las cubiertas transitables se realizarán con el mismo aplacado de gres para exteriores.

Las cubiertas garantizarán la correspondiente resistencia mecánica y la estanqueidad al agua y viento.



INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Aparatos sanitarios de Roca o similar en color blanco.

Grifería monomando modelo de Roca o similar y mezclador termostático empotrado en duchas de baño principal.

La red de distribución de agua fría y caliente se realizará en tubería debidamente protegida y cada cuarto húmedo dispondrá de llaves de corte.

La instalación interior de vivienda dispone de vaciado de red y desagüe, así como aislamiento en las tuberías de agua caliente y fría para evitar condensaciones.



INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO

Las instalaciones de saneamiento estarán calculadas para evacuar las aguas sucias y de lluvia en el edificio y cumplirán las condiciones de higiene, salubridad, durabilidad y protección frente al ruido.

La red general horizontal de desagüe será con pendiente $\geq 1,0\%$. Las bajantes llevan ventilación primaria.

Los baños contarán con botes sifónicos registrables y se dispondrá de rebosadero en aparatos como lavabos, bidés, baños y fregaderos.

Los inodoros desaguarán a las bajantes, directamente o mediante manguetón. Las conducciones dispondrán de libre dilatación y anclaje suficiente con otros elementos constructivos. Se cumplirán todas las normativas en vigor.



INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y PUESTA A TIERRA

La instalación de electricidad será para 230 V. Con un cuadro de protección situado en vestíbulo y varios circuitos independientes, de acuerdo con grado de electrificación elevado.

La línea de puesta a tierra será independiente de las otras conducciones y será enterrada con arqueta registrable.

Mecanismos SIMON 31 ó similar.

La instalación cumplirá todas las normativas en vigor.



INSTALACIÓN DE TV Y FM

El equipo de captación y mástil de antena se situará sobre elemento resistente sin perjuicios sobre cubierta. La antena quedará protegida con toma de tierra.

Se instalarán tomas de TV en todas las estancias, incluida cocina.

También se instalarán tomas estancas a la humedad en el exterior, dos tomas y tv.

La instalación cumplirá todas las normativas en vigor.



INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y A.C.S.

Sistema de Aerotermia para climatización mediante sistema de suelo radiante, con termostatos digitales por planta. Este sistema incluye la posibilidad de refrigerar la vivienda mediante agua fría aprovechando el sistema de suelo radiante.

La instalación de climatización garantizará el correspondiente confort térmico en el interior de las viviendas, optimizándose el consumo energético por la división por zonas.



OPCIONES DISPONIBLES

Se ofrecerá a los propietarios la posibilidad de incorporar una serie de mejoras a la vivienda, previo presupuesto de la constructora. Entre ellas:

Persianas de seguridad: garantizando la protección anti-intrusión e incorporando el automatismo de las mismas.

Instalación domótica: para control de persianas e iluminación de vivienda.

Solado cerámico: Cambio de solado de tarima laminada AC4 por solado de gres.

Instalación de placas fotovoltaicas.

