

InmoSenior
Gestión - Edificación

Residencial
LAS SUERTES I
Viviendas con carácter



Memoria De Calidades

Residencial LAS SUERTES I
Soc. Coop. Madrileña

31 Viviendas
Ensanche de Vallecas - Madrid



La Urbanización

Urbanización y Zonas Comunes

Toda la urbanización estará cerrada y protegida, con vallados frontales de parcela con cerramiento hasta una altura máxima de 2 mts., formado por murete de 1 mt. Máximo de altura en fábrica de ladrillo acabado en sus caras, interior y exterior, con motero hidrófugo monocapa, en igual acabado que en fachada de viviendas, y sobre el murete cerramiento metálico tipo celosía.

Caseta de conserjería y control de acceso peatonal general. Sistema de portería automática que garantiza el control de acceso individual a cada portal de las viviendas.

Puertas de acceso peatonal y de acceso a portales de viviendas metálicas abatibles con portero automático de llamada a viviendas.

Portales con paredes en pintura plástica con revestimientos tipo mural y espejo. Solados y peldaños de escaleras con material de primera calidad antideslizante, a elegir por la dirección facultativa.

Iluminación de elementos comunes con temporizador o detectores de presencia y luminarias de bajo consumo, escaleras con conexión independiente por plantas.

Ascensores eléctricos con maquinaria incorporada, sin cuartos de máquinas, con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable en planta baja y pintadas en el resto de las plantas.

El garaje con puerta de acceso de vehículos automática, temporizador y mando a distancia, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura con mando a distancia. Acceso mediante ascensor con puertas automáticas a núcleos de vivienda.

Instalación de ventilación natural y forzada, extracción de CO₂, detección y protección contra incendios en garaje.

Zona de bicicletas.

Accesos mediante pavimento de hormigón impreso antideslizante a juego con los acabados exteriores.

Recinto de juego y arenero para niños, piscina y espacio de solárium ajardinado.

Local versátil para distintos usos de la comunidad (reuniones, celebraciones, zona de estar cubierta, etc.).

Aseos de servicio a piscina y zonas comunes.



El Edificio

Cimentación y estructura

Cimentación mediante zapatas aisladas y pantallas perimetrales en contención; espesor y armados según proyecto de ejecución e informe geotécnico del terreno.

Estructura de hormigón armado con pilares y forjados aligerados formados por viguetas de hormigón y bovedilla de hormigón o cerámica.

Aislamiento e impermeabilización

En coronación de zapatas se colocará una tela asfáltica. En terrazas se colocará después de la capa de compresión, una tela asfáltica y aislamiento térmico para protección de frío y calor.

Cubierta

Cubierta plana invertida no transitable, constituida por mortero de cemento en formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextiles, aislamiento térmico y acabado final con gravilla.

Carpintería exterior

Carpintería de pvc o aluminio lacado, tipo monoblock, abatible, oscilobatiente o corredera, en función de la dependencia en que se encuentre, con rotura de puente térmico, espesor de 70 mm., en color a juego con la fachada a elegir por la dirección facultativa.

Acristalamiento doble tipo climalit, o similar, del tipo 6/16/6. Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en color, a juego con las ventanas.

Fachadas

Cerramiento de fábrica de medio pie, ladrillo, enfoscado interior con mortero de cemento, cámara de aire con aislamiento térmico de densidad mínima 35 kgs./m³. más tabique trasdosado cerámico de 4 cms. (o trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico).

La fachada será revestida en su exterior con un mortero hidrófugo monocapa tipo cotegran. (Se valorará por la dirección facultativa realizar la fachada exterior con ladrillo cara vista blanco combinado con entrepaños de caravista del color de la carpintería o, bien, con panel arquitectónico de hormigón color blanco combinado con entrepaños del color de la carpintería, siempre que la diferencia de costes frente al cerramiento de fábrica con ladrillo y monocapa no suponga un incremento significativo).



Las Instalaciones

Fontanería

Instalación de agua fría y caliente sanitaria en tuberías UPONOR PEX, o equivalente, de polietileno reticulado; tuberías y bajantes sanitarias de PVC clase B. Todos los cuartos húmedos llevarán sus llaves de corte

Para baño de habitación principal está previsto el diseño de una encimera para dos lavabos.

La grifería de todos los baños será monomando Roca Monodin o similar.

Calefacción y ACS

Calefacción y ACS mediante caldera central de gas natural con contadores de energía para cada una de las viviendas, pudiendo controlar la temperatura de forma individual mediante termostato en cada vivienda. Radiadores de aluminio con dimensionado de unidades de radiadores adecuada a la vivienda y estancias. Opcionalmente, a petición de la cooperativa, se estudiará la sustitución de los radiadores por suelo radiante si los propietarios de las viviendas estuvieran de acuerdo en hacerlo todos conjuntamente.

Instalación de sistema de paneles solares para el aprovechamiento de la energía solar térmica para precalentamiento de agua caliente sanitaria, según normativa adaptada a la vivienda.

Instalación eléctrica y telecomunicaciones

Instalación eléctrica de baja tensión con electrificación elevada, en cumplimiento a lo establecido en el reglamento electrotécnico de baja tensión.

Viviendas preparadas para grado de electrificación elevada que posibilita la instalación de aire acondicionado.

Mecanismos eléctricos en color blanco, o similar, de primera calidad, de la marca Niessen, Siemens o similar.

Las terrazas dispondrán de toma eléctrica y punto de luz con luminaria de intemperie o aplique para exterior.

Instalación colectiva de antena de TV-FM con distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite y canalización a viviendas para TV y teléfono/datos en salón, cocina y dormitorios. Toda la instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

Instalación para líneas RDSI y TV por cable.

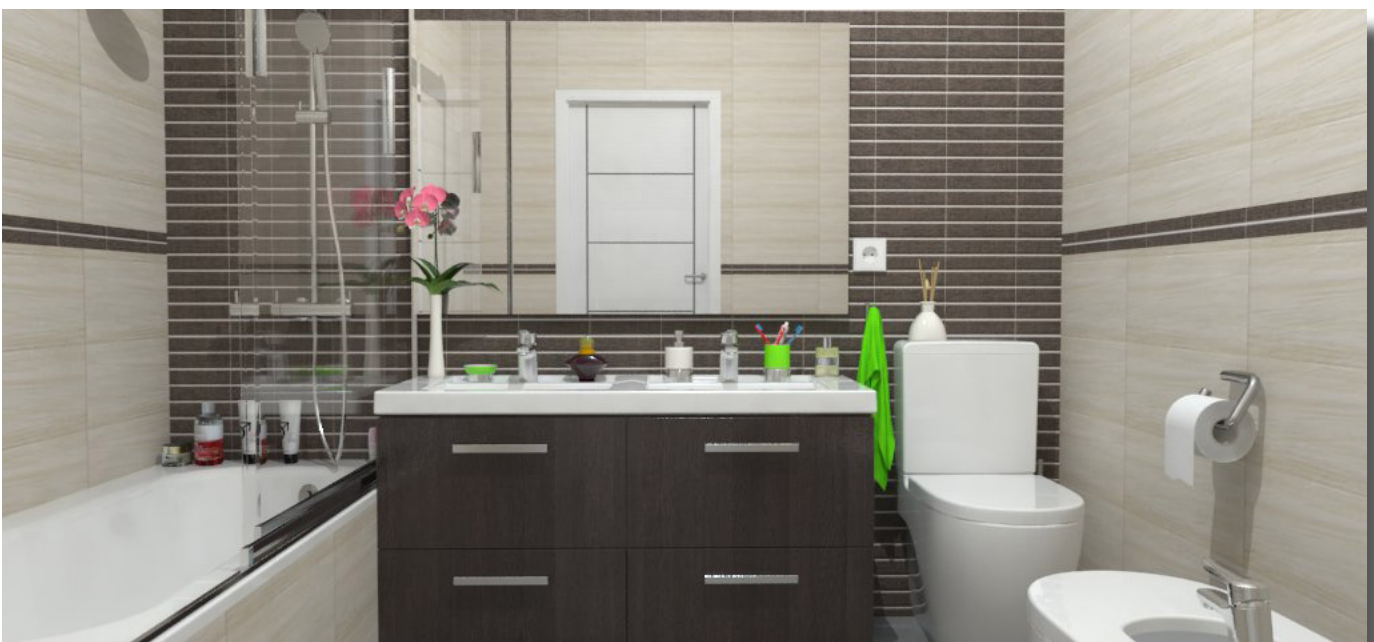
Viviendas equipadas con videoportero automático.

Griferías y sanitarios

En baños podrá elegirse plato de ducha acrílica o bañera Roca mod. Contesa, en color blanco, con grifería monomando Roca Monodin, con inversor automático baño-ducha y ducha teléfono con rociador regulable.

Los baños irán con inodoros y lavabos Roca mod. The Gap, o similar, en blanco.

En los baños de habitación principal se ha considerado lavabo doble seno y bidet Roca mod. The Gap, o similar, en blanco.



Las Viviendas

Carpintería Interior



Puerta de entrada a vivienda blindada con, al menos, tres puntos de anclaje y su correspondiente mirilla, herrajes y manilla, en color a elegir por la dirección facultativa en su exterior.

Todas las puertas de interior serán macizas, acabadas en lacado blanco, en roble o en haya, mod. Eco 02, o similar, acristaladas en salón y cocina.

Frentes de armarios empotrados con puertas enterizas, correderas o abatibles, según el caso, a juego con puertas de paso, más barra de colgar y balda de división de maletero.

Solados y alicatados

Solados de primera calidad mediante cerámico o porcelánico antideslizante en baños, cocinas y terrazas.

Solados en el resto de vivienda mediante tarima flotante laminada AC5 en acabado de madera a elegir, con rodapié del mismo material

o del material elegido para las puertas.

Alicatados mediante cerámico o porcelánico de primera calidad en baños y cocinas.

Cocina

Aunque el mobiliario de cocina y equipamiento de electrodomésticos no está incluido en el precio, se ofrecerá a cada propietario la opción de adherirse a los acuerdos que puedan firmarse con firmas de cocina.

Se dejarán tomas para la secadora en la cocina. El frigorífico dispondrá de una toma eléctrica independiente de la instalación general, de manera que se pueden dejar funcionando, por ejemplo durante las vacaciones, aunque se desconecte el resto de la electricidad de la vivienda.



Ventilación y climatización

La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema de microventilación en las carpinterías de salones y dormitorios.

Salida de humos para campana extractora de cocina.

Preinstalación de aire acondicionado por sistema tipo split.

Opcionalmente, podrá realizarse la instalación completa de aparatos de aire acondicionados incluidos los Split para bomba de calor/frío, variando el coste de su instalación en función del número de propietarios que deseen acometer la instalación completa.

DIVISIONES INTERIORES

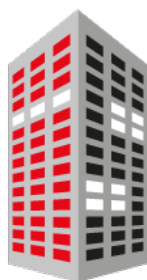
Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias de la vivienda estarán formadas por tabiques de yeso laminado y aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior o, bien, mediante ladrillo cerámico hueco de 7 cms. más yeso, maestreado a buena vista en ambas caras, de un espesor de 1,5 cms., o alicatado en las zonas de cocinas, aseos y baños.

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso de 1,5 cms. a cada lado, maestreado a buena vista, o trasdosado auto-portante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior

Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo fono con enlucido de yeso de 1,5 cms. a cada lado, maestreado a buena vista, o trasdosado auto-portante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior hacia los lados de la vivienda.

REVESTIMIENTOS

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en blanco o color suave a elegir.



InmoSenior
Gestión - Edificación

Tineo 2- 1º planta - Oficina 26 - MADRID 28031

Teléfonos: 91 577 90 40 - 630 14 22 09

Fax: 91 502 22 62

info@inmosenior.es

www.inmosenior.es