



RESIDENCIAL “Parque Familiar Colmenar Viejo”

40 VIVIENDAS, ZONA MULTISUSOS, GARAJE Y TRASTEROS

MOVIMIENTO DE TIERRAS

Se realizarán las excavaciones de sótano y zanjas para saneamiento por medios mecánicos.

SANEAMIENTO

Red horizontal interior de cuartos de baño y cocinas, cuartos de servicio etc., realizada en tuberías de PVC.

Botes sifónicos en cuartos de baño.

Conexiones de inodoro a bajante directa mediante manguetón.

Bajantes realizadas en tuberías de PVC. Sistema separativo, es decir, las redes de fecales y de pluviales serán independientes y con acometidas independientes. Ventilación en bajantes.

Registro a pie de bajante.

Red general de evacuación colgada en tubería de PVC.

Red general de evacuación de garaje enterrada en sótano o urbanización, en tubería de PVC lisa.

Red de tuberías de drenaje tras los muros de sótano.

CIMENTACIÓN

Mediante zapatas corridas y aisladas con vigas de atado de hormigón armado, calculadas a partir de estudio geotécnico.





ESTRUCTURA

Formada por pórticos y pilares de hormigón armado, forjados unidireccionales de vigueta semiresistente de hormigón armado con bovedilla cerámica.

CERRAMIENTOS

Fachada de ladrillo visto de tonalidad crema. Para las terrazas un vidrio translucido; montantes y revestimiento del forjado de acero inoxidable.

La tabiquería interior mediante ladrillo hueco Gran Formato, según la normativa vigente, guarnecidas y enlucidas por ambas caras. Yeso proyectado en paramentos verticales.

PAVIMENTOS

Los solados serán de gres nacional de primera calidad en tonalidades a elegir por la Dirección Facultativa (Grupo Porcelanosa).

En el sótano la solera será de hormigón pulido, en rampas de acceso solados de hormigón impreso para exteriores.

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

En los cuartos húmedos (baños, aseos y cocinas) y pasillos se colocaran falsos techos de yeso laminado y acabado con pintura al temple liso, donde se sitúe la preinstalación de la máquina interior de aire acondicionado. En el resto de las viviendas los techos estarán guarnecidos y enlucidos de yeso, pintados con pintura plástica lisa mate.

El resto de paramentos de la vivienda irán revestidos con guarnecido y enlucido de yeso a "buena vista", pintados con pintura lisa mate en color blanco o colores suaves, a elección de la Dirección Facultativa. El alicatado en baños, aseos y cocinas será de la misma calidad y características que los pavimentos.



Los trasteros irán acabados en enfoscado blanco.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior en ventanas y puerta se realizará mediante carpintería practicable de aluminio con rotura de puente térmico en color gris oscuro, cumpliendo así las condiciones del Código Técnico, según detalle y dimensiones de los planos.

El vidrio será de doble capa tipo climalit con cámara de aire deshidratada, y cumplirá con las condiciones térmicas y acústicas que marca la Normativa de aplicación vigente.

Huecos exteriores en estancias vivideras de viviendas con persianas enrollables motorizadas de aluminio resistentes a la intemperie lacados en color gris oscuro, tambor aislado del exterior para evitar puentes térmicos y filtraciones.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada será blindada, el resto de puertas lacadas en blanco y tendrán diseño a definir por la Dirección Facultativa. Todas las puertas interiores tendrán al menos una anchura de 82,5 cm. salvo en los baños y aseos que serán de 72,5 cm. de ancho.

Los armarios serán empotrados con hojas correderas lacadas en blanco y forrados en el mismo material.

CUBIERTA

Cubiertas planas invertidas transitables con láminas impermeabilizantes, aislamiento térmico a base de poliestireno extrusionado, mortero aligerado para formación de pendientes y solado con baldosa cerámica para exterior.

ZONAS COMUNES

Portal y escalera principal con pavimento de gres porcelánico de 1ª calidad, a elegir por la Dirección Facultativa y en revestimientos verticales zócalo del mismo material y pintura blanca hasta el techo.



En portales, escaleras y descansillos: pintura plástica lisa en blanco o colores suaves.

Disposición de espejo decorativo y felpudo.

ASCENSOR

Cada portal contará con un ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas de subida y bajada conectado con el sótano. Tendrán capacidad para 13 personas, una carga de hasta 1.000 kg, y una cabina con dimensiones de 1,60 x 1,40 m. Cumpliendo la normativa de accesibilidad.

En definitiva, un ascensor de gran capacidad de caja y paso válidos para carros dobles de bebés.

AISLAMIENTOS

Mediante cámara de aire con poliuretano proyectado y paneles semirrígidos de lana de roca, que cumplirán las Normas Vigentes sobre control térmico y acústico en edificaciones.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Grifería termostática en baño principal.
- Aparatos sanitarios en blanco, marca Roca modelo dama o similar.
- Grifería Monomando de Roca modelo monodin o similar, en cocina y baños.
- Contadores individuales y centralizados.
- Distribución de agua con tubería de cobre o material plástico homologado de iguales prestaciones.
- Desagües con tubería de PVC.

CLIMATIZACIÓN

Preinstalación Aire Acondicionado con conductos en falsos techos, frío-calor y previsión máquina interior en aseo y exterior en cubierta.



Preinstalación completamente terminada de aire acondicionado para bomba de calor aire caliente-aire frío, mediante conductos y rejillas regulables terminales.

ENERGIA SOLAR

Sistema de energía solar térmica, con paneles solares dispuestos en cubierta, para suministrar aproximadamente el 60% del consumo de agua caliente sanitaria durante todo el año.

INSTALACIONES ELECTRICAS

La instalación eléctrica y audiovisual se realizara empotrada bajo tubo, con circuitos de fuerza y alumbrado con suficiente sección y según reglamento vigente de baja tensión (R.E.B.T). Los mecanismos serán de primera calidad marca SIMON o similar modelo según elección de la Dirección Facultativa.

FONTANERÍA

Redes generales polietileno y/o cobre y distribución interior de viviendas (agua fría y caliente) realizadas en polietileno, y protegidos con coquillas aislante en distribuciones por falso techo y con tubo corrugado en tramos empotrados.

Válvulas de esfera, para independencia de cuartos húmedos.

Grifería monomando en baños, con sanitarios y bañera de alta calidad.

Tomas de agua y desagüe para lavaplatos y lavadora.

En áticos toma de desagüe, agua fría y agua caliente sanitaria exterior.

CALEFACCIÓN Y ACS. (agua caliente sanitaria)

Instalación de paneles solares térmicos en cada bloque de viviendas, para el 60% de consumo de agua caliente sanitaria como mínimo con acumulación de agua producida en termos colectivos de alta capacidad.



Caldera individual estanca de condensación con microacumulación, con rendimiento superior al 100 % respecto al poder calorífico inferior, lo que supone un ahorro del orden del 10 % respecto a una caldera convencional.

Sistema de calefacción por suelo radiante, con tubos de polietileno reticulado sin juntas y conducción de agua caliente a baja temperatura.

GAS

Distribución exterior en acero, enterrada y realizada en polietileno.

COCINA

Cocina amueblada con muebles altos y bajos, encimera, fregadero, grifo, cajoneras y armarios. Placas vitrocerámica de 4 fuegos, campana extractora y horno. Todo ello con acabados de primera calidad. Bono valorado en 1.200€.

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES

- Según proyecto de Telecomunicaciones.
- Video portero, con centralita en portería y un teléfono intercomunicador por vivienda, en cancela principal y portal.
- Preinstalación para red digital de servicios integrados (RDSI).
- Preinstalación para televisión por cable.
- Antena colectiva con cabecera para la captación de todos los canales TDT.
- Instalación de captación y distribución de canales vía satélite.
- Acceso a telecomunicaciones de Banda Ancha mediante fibra óptica.
- Red interior de telecomunicación de la vivienda en "Categoría 6".
- Una toma de teléfono y de TV en todas las habitaciones, salón comedor y Cocina.
- Una toma de telecomunicación de Banda Ancha en las habitaciones y dos en salón comedor y cocina.



URBANIZACIÓN

- Un amplio trastero por vivienda.
- Hasta dos plazas de garaje por vivienda, aptas para vehículos grandes (5,00x2,50 m.)
- Zona habilitada en garaje habilitada para lavado de coches.
- Conserjería a la entrada de la urbanización para portero físico las 24 horas.
- Zona arbolada rodeando toda la urbanización y los bloques residenciales.
- Zonas pavimentadas para paseo totalmente accesibles, con bancos y espacios pergolados.
- Piscina, medidas según proyecto de ejecución.
- Amplia zona de césped alrededor de las piscinas con áreas de sombra.
- Espacio habilitado para hacer barbacoas junto a la piscina.
- Zona de columpios de 150 m² dotada de pavimento flexible de caucho.
- Pista multijuegos de 22,00 x 10,60 metros apta y equipada para juegos de fútbol, baloncesto, balonmano, tenis, badminton, voleibol y hockey.
- Zona recreativa preparada para la instalación de hinchables, castillos, colchonetas, etc.
- Espacio habilitado en cada portal para almacenamiento de carritos de bebé.
- 200 m² de zona multiusos/ludotecas para celebración de cumpleaños, fiestas y reuniones sociales, adaptadas con calefacción, baños, sonido y TV. Además 50 m² de parque infantil para los más pequeños.
- Sala de lactancia próxima a zona multiusos.
- Circuito cerrado de televisión en toda la urbanización y en acceso a garaje.



- Iluminación de alta eficiencia energética en toda la urbanización.

GARAJES

SOLADO:

Solado de garajes de hormigón pulido. Pintado de plazas de garaje con pintura blanca de alta resistencia.

VENTILACIÓN FORZADA:

Ventiladores centrifugos de extracción. Conductos de chapa galvanizada con expulsión a cubierta del edificio.

Rejillas de extracción de aluminio anodizado, de simple deflexión, con compuerta de regulación.

DETECCIÓN de CO:

Centralita de detección de CO, homologada para arrancada de ventiladores. Detectores de CO homologados.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS:

Boca de incendios equipada, construida en chapa de hierro pulido pintado en rojo con marco, devanadera radial, válvula de latón cromado, manómetro, lanza de efectos y manguera de 45mm. de diámetro y 20m de longitud.

Red de agua realizada en acero galvanizado DIN 2440, sin calorifugar.

Extintores de polvo químico según norma UNE 23110.

Recipientes metálicos para arena y trapos.

Detectores de incendios iónicos homologados repartidos por todo el garaje.

Central de detección de incendios con alarma sonora.

Señalización luminosa permanente e iluminación de emergencias.

FONTANERÍA:

Distribución realizada en polietileno reticulado.



ELECTRICIDAD:

Cuadro de mando y protección de garajes formado por armario de superficie, magnetotérmicos, diferenciales, automáticos temporizados y conductores de 4 polos.

Pulsadores estancos de superficie marca BJC o similar.

Tomas de corriente estancas de superficie marca BJC o similar.

Luminarias de techo y apliques de pared estancas.

Distribución mediante líneas realizadas con tubo de PVC rígido para montaje visto.

Aparatos de alumbrado de emergencia de 300 lúmenes.

NOTA: La Dirección Técnica se reserva el derecho de introducir las modificaciones oportunas por necesidades técnicas o exigencias legales.