



RESIDENCIAL “Parque Familiar Colmenar Viejo”

45 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.



emurban
desarrollos urbanísticos, s.l.



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. 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 8 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 completamente terminada de aire acondicionado para aerotermia por suelo.

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.

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.)
- Conserjería a la entrada de la urbanización para portero físico.
- 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.
- Zona recreativa preparada para la instalación de hinchables, castillos, colchonetas, etc.
- Espacio habilitado en cada portal para almacenamiento de carritos de bebé.
- 100 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.



- 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.