

# Edificio Huertas

## Memoria de calidades

Calle Huertas nº 32 y 37, Colmenar Viejo, Madrid



La calidad de los materiales elegidos, unida al diseño arquitectónico en consonancia con la normativa urbanística local, generan viviendas únicas.

Informa:



Proyecta:

PROAREA

Gestiona:

Ksanet

Promueve:



## Calificación energética del proyecto:



## 1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

- Excavaciones: La correspondiente a una planta de sótano para garajes e instalaciones, y a otra planta para trasteros e instalaciones (17 plazas de aparcamiento, 20 trasteros, instalaciones).
- El resto de las plazas de aparcamiento irán en superficie (planta baja).

## 2. RED HORIZONTAL DE SANEAMIENTO

Instalación con tuberías y registros de PVC en la red colgada registrable de saneamiento. La red enterrada de saneamiento en PVC en diámetros a definir con arquetas y pozos, con registros metálicos.

## 3. CIMENTACIÓN Y MUROS

- Cimentación: zapatas corridas bajo muros de hormigón según estudio Geotécnico y bajo el criterio de la DF.
- Muros: contención de tierras mediante muros de hormigón armado a una cara y/o por bataches a una o a dos caras (vista a una) según Estudio Geotécnico y bajo el criterio de la DF (Dirección Facultativa).

## 4. ESTRUCTURA

- Estructura: mediante pilares de hormigón armado, con forjado unidireccional con vigueta de hormigón, mediante bovedillas cerámicas o de hormigón y armadura de acero, según Instrucción de Hormigón Estructural EHE, NTE, EFHE y CTE-SE-AE. Así como losa maciza de hormigón armado según planos y necesidades del proyecto.

## 5. ALBAÑILERÍA

- Fachada.

La fachada del EDIFICIO HUERTAS tiene imagen e identidad propia.

Informa:



Proyecta:

PROAREA

Gestiona:

Ksanet

Promueve:



El cerramiento exterior de la fachada en planta baja se resuelve en ladrillo cara vista, color a elegir por DF, con trasdosado de PYL con placa sencilla y aislamiento termoacústico de lana de roca en su interior.

El cerramiento exterior de la fachada del EDIFICIO HUERTAS se resuelve en planta primera y segunda con sistema SATE|ETICS (External Thermal Insulation Composite Systems), en color blanco, mejorando así la envolvente térmica del edificio: revoco exterior con malla sobre aislamiento térmico, sobre ½ pie de fábrica de ladrillo tosco o gran formato, trasdosado al interior con PYL (Placa de yeso laminado) y acabado en pintura plástica lisa.

Vierteaguas de ventanas en aluminio igual a la carpintería, paso de puerta de porcelánico a juego con solado y albardillas de aluminio igual a la carpintería.

#### Particiones interiores:

- Tabiquería interior de viviendas de PYL y acabado en pintura plástica lisa.
- Separación de zonas comunes y entre viviendas, mediante ½ pie de ladrillo hueco doble gran formato, trasdosado con PYL a dos caras. Acabado en pintura plástica lisa.
- Falsos techos de placa de yeso laminado (PYL), en vestíbulos, cocina, pasillo, pasos de instalaciones y cuartos húmedos de vivienda acabados en pintura plástica lisa.
- Tabiques en tendederos enfoscados o mortero igual color resto de fachada.
- En portal y vestíbulo de planta y escaleras, tabiques de ½ pie de fábrica de ladrillo tosco con aislamiento a una cara y enlucida en yeso a la otra para acabado en pintura plástica lisa.
- Tabiques de ½ pie en sótanos y sectorizaciones, tabicón de hueco doble en separación de cuartos de instalaciones y trasteros, acabado en enfoscado o guarnecido de yeso pintado a color.
- Tabiques de zaguán de vehículos igual al resto de fachada y techos de PYL o similar en acabado a definir por DF.

## 6. CUBIERTAS, IMPERMEABILIZACIÓN Y AISLAMIENTOS

Cubierta inclinada acabada en teja curva con aislamiento térmico e impermeabilización, realizada según normativa vigente.

Patios y terrazas mediante cubierta plana transitable con aislamiento térmico, no ventilada con terminación en gres cerámico a elegir por la DF. Impermeabilización bicapa adherida, realizada según normativa vigente.

Informa:



Proyecta:

PROAREA

Gestiona:

Ksanet

Promueve:



## 7. SOLADOS

- Comunes: solado de piedra o baldosa de gres porcelánico de gran formato. Peldaños en escalera de piedra 1ª calidad o gres porcelánico y barandillas en acero.
- Viviendas: salón, dormitorios y distribuidor en baldosa porcelánica de formato 23 cm x 120 cm de la marca HÖNNUN.
- Cocina: baldosa de gres porcelánico en suelos de formato 60 cm x 60 cm de la marca HÖNNUN.
- Baños: baldosa porcelánica de formato 60 cm x 60 cm de la marca HÖNNUN.
- Patios privados: parte solada con baldosa porcelánica de gran formato preparada para exteriores antideslizante y resto sin solar (según proyecto).
- Terrazas y tendedores: solados con baldosa porcelánica de gran formato preparada para exteriores y antideslizante.
- Garajes: pavimento de hormigón pulido con pintado de plazas, flechas y numeración.
- Acceso garaje: pavimento de hormigón rayado o cepillado para paso de carruajes.
- Trasteros: pavimento de hormigón pulido y/o baldosa de gres.

## 8. PARAMENTOS VERTICALES

- Viviendas: salón, dormitorios y distribuidor acabados en pintura plástica lisa según proyecto.
- Cocina: paredes alicatadas en baldosa porcelánica de la marca HÖNNUN.
- Baños: paredes en piezas cerámicas de gran formato de la marca HÖNNUN.

## 9. CARPINTERÍA METÁLICA Y CERRAJERÍA

- Ventanas y puertas balconeras: aluminio lacado con rotura de puente térmico RPT, lacado en color RAL según proyecto, tipo monoblock, con persianas de lamas de aluminio extrusionado con relleno de espuma de poliuretano. Doble vidrio bajo emisivo y cámara de aire (3+3/20/3+3 y/o 5+5/16/6), con características de aislamiento térmico, acústico y de seguridad según normativa. Las ventanas serán correderas y/o oscilobatientes y/o abatibles según diseño de proyecto.
- Puertas de acceso a urbanización y portales: de acero lacado color a elegir por la D.F, con partes acristaladas con vidrio bajo emisivo 3+3/16/3+3.
- En garaje y trasteros: puertas de chapa o contraincendios (RF) pintadas, según normativa.
- Registros de acometidas: de cerrajería lacados según diseño de proyecto.
- Puertas de garaje: automática con mando a distancia y sistemas de seguridad en apertura y cierre con célula fotoeléctrica.

Informa:



Proyecta:

PROAREA

Gestiona:

Ksanet

Promueve:



## 10. CARPINTERÍA DE MADERA

- Puerta de acceso a vivienda: blindada normalizada, con cerradura de seguridad y acabada a dos caras, lacado en blanco.
- Puertas de paso: abatibles y correderas según ubicación, acabado en lacado blanco.
- Puertas de salón y cocina: abatibles y correderas según ubicación, acabado lacado en blanco.
- Armarios empotrados: modulares tipo monoblock con puertas correderas o abatibles, con balda maletero y barra de colgar, laminados interiormente en melamina blanca y acabado exterior lacado en blanco.
- Molduras, cercos y rodapiés: lacados en blanco, acorde con el resto de carpintería interior.

## 11. FONTANERÍA

- Instalación interior: tuberías de polietileno o similar, en viviendas para agua caliente y fría. Toma de agua en tendederos (según diseño de proyecto), terrazas y/o jardines privados.
- Bajantes: insonorizadas. Red de evacuación de aguas residuales de PVC, red separativa de pluviales y fecales.

## 12. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Aparatos sanitarios: en color blanco de primera calidad en porcelana. Lavabo, Inodoro y ducha en baño principal y secundario. Modelos a definir por D.F. Válvulas de corte en aparatos sanitarios.
- Grifería: cromada monomando.
- Mueble de baños: Mueble con lavabo marca SALTOKI modelo Compact 2 Cajones o similar en baño principal y secundario en color a elegir por la DF.

## 13. ELECTRICIDAD Y PUESTA A TIERRA

- Red de puesta a tierra: según REBT (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) vigente.
- Instalación eléctrica: según REBT. Toma de luz en terrazas y jardines privados (según proyecto).
- Instalaciones: de TV, FM, telefonía y televisión por cable con tomas en el salón, cocina y todos los dormitorios, adaptado al nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.

## 14. INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y SEGURIDAD

Informa:



Proyecta:

PROAREA

Gestiona:

Ksanet

Promueve:



- Instalación completa: según Proyecto Técnico de Infraestructura Común de Telecomunicaciones a redactar, en cumplimiento del nuevo Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones vigente, adaptado para fibra óptica.
- Video portero automático: conectado a entrada de la urbanización y a cada portal.

## 15. CALEFACCIÓN/ CLIMATIZACIÓN

- Aeroterminia:

Todas las viviendas contarán con un sistema de Aeroterminia individual o centralizada y para que disfrutes del máximo confort en tu nueva casa se colocará **suelo radiante-refrescante** para la climatización.

Este sistema destaca por aportar de manera uniforme calor en invierno y frescor en verano, garantizando altos ahorros energéticos, más confort y eficiencia. Al no necesitar radiadores, se dispondrá de más espacio útil en la vivienda y se facilitará el amueblamiento de las diferentes estancias.

En los baños, el suelo no será refrescante para evitar posibles condensaciones.

La producción de calefacción/climatización y de producción de agua caliente sanitaria (ACS) se conseguirá con equipos de aeroterminia de alta eficiencia individuales en el interior de la vivienda o centralizados en la cubierta del edificio con contabilización de consumos energéticos individualizada, donde cada usuario se hará cargo de sus gastos energéticos.

El control de temperatura conseguirá con el empleo de un termostato.

## 16. APARATOS ELEVADORES

- Núcleos de comunicación: Ascensores electromecánicos de última generación sin cuarto de máquinas en los 3 núcleos de comunicación, capacidad de carga 450 kg (6 personas), puertas de apertura embarque sencillo, indicadores de posición en pasillo, maniobra con microprocesadores, selectiva en bajada.

## 17. VIDRIERÍA

- Viviendas: ventanas y puertas balconeras con rotura de puente térmico, doble acristalamiento bajo emisivo con cámara tipo 3+3/20/3+3 con características de aislamiento térmico, acústico y de seguridad según normativa vigente.
- Portales: tipo 3+3/16/3+3 de seguridad con butiral transparente.
- Vidrios Bajo Emisivos: Este tipo de vidrios también conocidos como vidrios ATR (Aislante Térmico Reforzado) reflejan gran parte de la energía solar evitando que entre dentro de la

Informa:



Proyecta:

PROAREA

Gestiona:

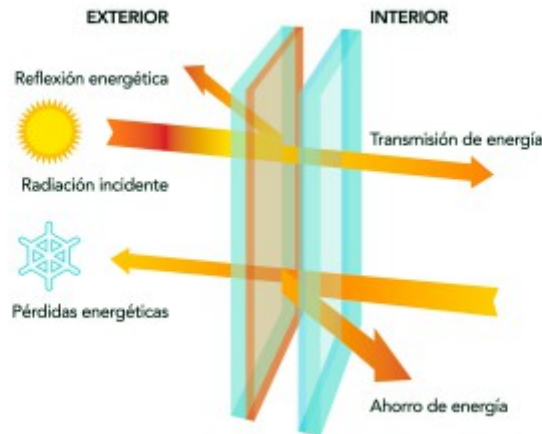
Ksanet

Promueve:



Edificio Huertas  
COLMENAR VIEJO

vivienda. Por tanto, se reduce considerablemente la transmitancia energética de fuera a dentro y de dentro a fuera de la vivienda en su parte acristalada.



## 18. PINTURAS

- Pintura plástica lisa: en tonos claros en interior de viviendas.
- Tendederos: enfoscado, mismo color que el resto de fachada.
- Zonas comunes: plástica lisa.
- Pintura de garaje: plástica en 2 colores.

## 19. INSTALACIÓN CONTRAINCENDIOS

- Instalación: Según CTE DB-SI y memoria gráfica, con extintores, pulsadores, BIEs, luminarias de emergencia, etc.

## 20. INSTALACIONES DE VENTILACIÓN MECÁNICA Y VENTILACIÓN DE VIVIENDAS DE SIMPLE FLUJO

- Instalación de ventilación de garajes: instalación en garaje de ventilación natural y mecánica, detección y extracción de monóxido de carbono a cubierta y admisión de aire del exterior según normativa vigente, con extractores en sótano.
- Instalación de ventilación de viviendas: en viviendas según CTE-DB-HS, mediante conductos a cubierta con adaptadores y bocas de extracción de aire y bocas de impulsión, según proyecto.

## 21. VARIOS

- Buzones postales: en acceso principal a urbanización.
- Cuarto de basuras: la promoción cuenta con un cuarto de basuras en planta baja, zona comunitaria.
- Aseos: en planta sótano, zona comunitaria.
- Alarma: en interior de vivienda.

## 22. COCINA

- Amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad sin electrodomésticos.

Informa:



Proyecta:

PROAREA

Gestiona:

Ksanet

Promueve:

