



RESIDENCIAL LUCES DE PONIENTE

**19 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN EL MONTE DE LA VILLA,
VILLAVICIOSA DE ODÓN**

MEMORIA DE CALIDADES VIVIENDA TIPO PAREADA

Calle Limonero nº22, 28020 Madrid
Teléfono: 606 820 448 Fax: 914 557 226
responsableadmin@grupoindexmadrid.com

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación está ejecutada con hormigón armado según cálculo de estructura.

La estructura está compuesta por **muros de carga de ladrillo** cerámico macizo de 1 pie de espesor y/o pilares, y vigas de hormigón armado con acero, para apoyo de **forjados unidireccionales de canto 25+5**, formados por nervios “in-situ” de hormigón armado y bovedilla, o losas de hormigón armado de acero según las zonas y/o placas alveolares.



La estructura de sótano y su contención de tierras está resuelta con **muros de carga de hormigón armado** en líneas de fachada., en las viviendas con medianería el muro que las separa esté ejecutado con ladrillo cerámico macizo de 1 pie de espesor

Los muros perimetrales del sótano, tendrán 2 huecos para ventilación y tragaluz.

Estos muros perimetrales irán **impermeabilizados en su cara externa**, con drenaje en pie de muro y posterior relleno de material drenante.

CUBIERTA

En la última planta de la vivienda, se sitúa la cubierta **plana** de tipo invertida, **terminada grava**. El acceso a esta cubierta se realiza a través de una escalera escamoteable. En la fachada delantera, hay una pequeña cubierta de tipo invertida no transitable y acabada también en grava.



FACHADA Y AISLAMIENTO

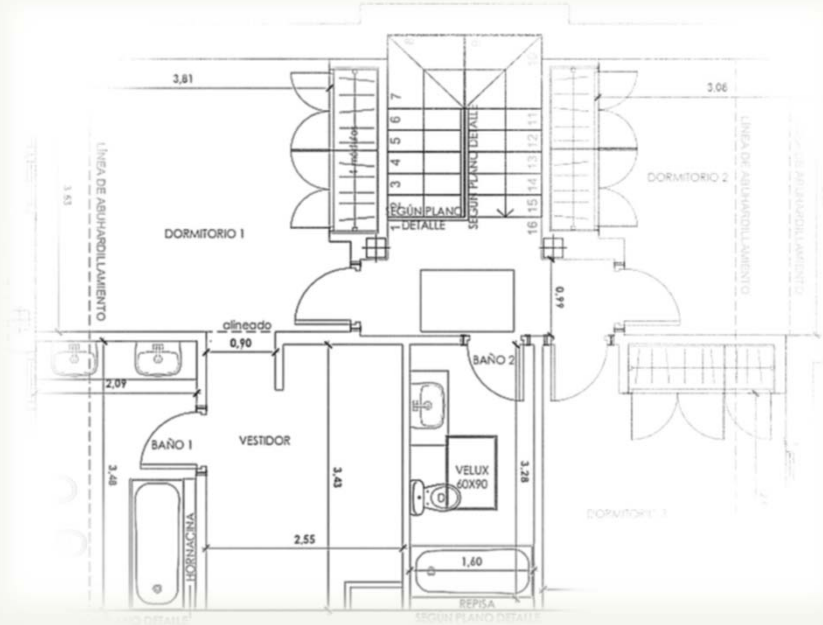
El revestimiento exterior de la fachada está realizado de piedra **caliza de color claro de primera calidad** y piedra natural en tonos grises y negros. Vierteaguas y albardillas metálicas galvanizada acabada en color RAL.

El cerramiento de fachada está compuesto de dentro a fuera por, cámara de aire y aislamiento térmico acústico de lana mineral adherida con mortero adhesivo hidrófugo sobre la cara interior del cerramiento exterior de 1/2 pie de ladrillo macizo.

La fachada se cierra en el interior con un trasdosado de ladrillo cerámico hueco sencillo, revestido con guarnecido y enlucido de yeso maestreado, para pintar o alicatado según la estancia en planta baja y primera. El sótano irá acabado en bruto con muro de hormigón en bruto.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

La distribución interior está realizada en su totalidad con **tabicón de ladrillo hueco doble cerámico**, recibido con mortero de cemento, listo para guarnecer y enlucir o alicatar según la estancia.



PINTURAS, YESOS, FALSOS TECHOS

Los revestimientos de las distribuciones interiores de zonas NO húmedas, van en guarnecido de yeso negro y enlucido de **yeso blanco maestreado en paredes**, listo para pintar.

Los paramentos horizontales que forman el techo van terminados con un **falso techo de escayola lisa** en planta baja y primera, así como formación de falsas vigas dónde sea necesario para cubrir el paso de instalaciones.

La pintura en paramentos interiores horizontales será blanca y blanca o color, en paramentos verticales, su acabado será liso, lavable y de excelente cubrición. Se aplicarán **dos manos, incluso mano de fondo, tendido de Aguaplast**, lijado y plastecido en paredes y techos, en estancias de planta baja y solo en techos de cuartos húmedos.

REVESTIMIENTOS

Escaleras

La escalera desde planta sótano hasta planta primera estará revestida de **gres** con varios modelos, formada por tabica, huella y zanquín de madera.

Solados

El solado de la planta sótano, baja y primera será un solado de **gres de primera calidad**, recibido con adhesivo cementoso, rejuntado con junta fina. Estará rematado por un rodapié de DM lacado en blanco.

Los cuartos húmedos estarán solados con gres de primera calidad recibido con adhesivo cementoso y rejuntado de junta fina.

El porche y acera perimetral en parcela trasera estará acabada en **solado cerámico porcelánico**, rejuntado, y de color a elegir por el cliente entre las opciones ofrecidas, así como la entrada a la vivienda y sus escaleras de acceso.

La zona de aparcamiento estará revestida con un **adoquín celosía**

El solárium de planta cubierta estará acabado en grava.

Alicatados

Las estancias húmedas estarán revestidas con **material cerámico de primera calidad** recibido con adhesivo cementoso y rejuntado de junta fina, el modelo y color será elegido por el cliente entre un amplio catálogo de posibilidades determinado por las dimensiones de los mismos.



Sótano

Paramentos horizontales estarán terminados en falso techo con posible formación de falsas vigas para paso de instalaciones y paramentos verticales terminados en yeso y pintura plástica lisa, color a elegir por el cliente.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

La vivienda está dotada de tomas de agua para lavadora y lavavajillas.

Los aparatos sanitarios son de **porcelana vitrificada de 1ª calidad** con grifería mezcladora monomando cromado, de Roca o similar, con aireador y enlaces de alimentación flexibles.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO

Ventanas.

La carpintería exterior es de aluminio lacado en color a definir por la Dirección Facultativa y en consonancia con la estética exterior de la vivienda. Esta carpintería es **serie alta, con rotura de puente térmico**, en ventanas y puertas tanto abatibles como fijos, instalada sobre precerco de aluminio, vivienda, las del sótano son correderas delizantes.

Todas las ventanas y puertas estarán dotadas guías de persiana, capialzados monobloc y persianas de aluminio, excepto las del sótano.



El acristalamiento previsto se realizará con vidrio tipo **Climalit de doble cristal y cámara deshidratada intermedia de elevado confort térmico y acústico**. Las puertas irán dotadas de vidrio de seguridad.

Escalera escamoteable

Escalera escamoteable en madera de 1200x600 de acceso a Planta de Cubierta, rematada con claraboya de apertura telescópica, con cúpula parabólica bivalva.

BARANDILLAS INTERIORES

La barandilla de la escalera de planta baja a primera se realizará de **cerrajería**, diseño y color a elegir por el cliente entre una amplia gama, acabado en pintura en los cerramientos laterales de la escalera.

BARANDILLAS EXTERIORES

La barandilla de la terraza en fachada trasera cuyo acceso está desde el dormitorio principal de planta primera, será de **vidrio color oscuro** dando un enfoque altamente estético al conjunto.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada a la vivienda será de seguridad compuesta por hoja metálica de acero laminado con acabado lacado y marco metálico atornillado, **cerradura con bombillo de seguridad, sistema de cierre bisagra anti palanca**, pomo, manilla y mirilla telescópica.

Las puertas de paso interior, serán de diseños de líneas modernas, **lacadas en blanco** y con herrajes cromados en mate, y las hojas de armario serán macizas, lacadas en blanco, de líneas modernas. Todos los armarios irán vestidos, con balda maletero y barra de colgar.

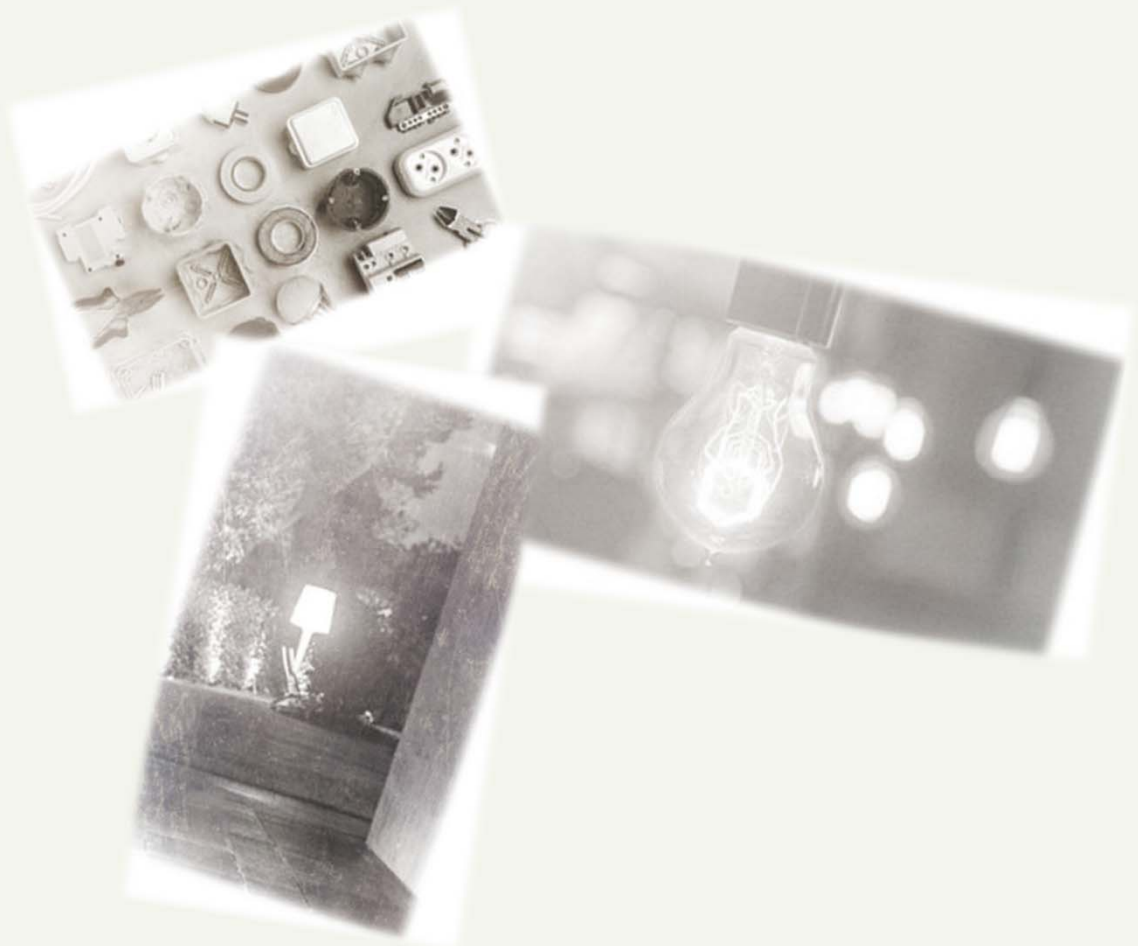
INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.

Las viviendas cumplirán con el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**, con mecanismos de primera calidad. Las viviendas estarán dotadas con puntos de luz, toma de teléfono y tv, antena, timbre y portero automático.

La parcela trasera dispondrá de un punto de luz, de ubicación a determinar por el cliente.

La parcela delantera estará provista de **enchufe para carga de vehículos eléctricos**.

En la cubierta irán instalados los paneles fotovoltaicos para demanda eléctrica de la vivienda y para la bomba de geotermia.



CLIMATIZACIÓN

La vivienda está dotada de **suelo radiante**, en planta baja y primera, sistema líder en climatización y ahorro energético, alimentado a su vez por una **caldera de geotermia monofásica o similar**.

El suelo radiante está realizado con tubo de polietileno de alta densidad reticulado, placas de aislamiento de poliestireno de primera calidad y un armario de colectores por planta

Este sistema de calefacción está regulado **por termostatos situados en salón, cocina, despacho y dormitorios**.



INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO, AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de fontanería realizada con tubería de polietileno reticulado, las llaves de corte se situarán en zonas húmedas y en el acceso a la vivienda. La instalación de saneamiento estará realizada con tubería de PVC.

Las viviendas dispondrán, de un aseo, un baño y un baño completo.

La parcela está dotada de un punto de agua fría.

El sótano quedará provisto de una arqueta de bombeo, incluida bomba para aguas limpias.

Saneamiento de PVC, con conexionado al alcantarillado general.

ACCESO A LA VIVIENDA Y PARCELA

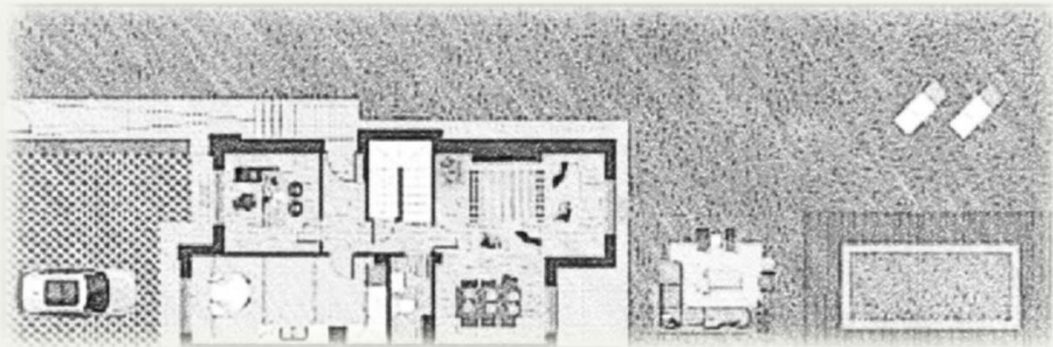
El acceso a la parcela delantera se realiza a través de una **puerta peatonal metálica y puerta de carruaje corredera**, en esta se sitúa la zona de aparcamiento privado de cada vivienda, terminado en **pavimento de adoquín celosía**, los pasillos y las escaleras de acceso a la vivienda estarán revestidos con **gres porcelánico de exterior** a elegir entre las distintas opciones.

La separación y cercado entre distintas viviendas se realizará mediante cerramiento metálico galvanizado tensado por bastidores verticales.

La separación de las parcelas traseras con la zona común, se realizará con un **cerramiento metálico y muro de contención de hormigón visto** en algunas viviendas o **cerramiento metálico con bancadas tipo jardinera con muretes** según decida la Dirección Facultativa.



El diseño del **cerramiento exterior** del conjunto, se compone de una parte inferior de **muro revestido en piedra en su cara exterior** y monocapa en la interior, rematado con una albardilla metálica y completa su altura un **cerramiento metálico de diseño en consonancia con el resto de la promoción.**



COCINA

La vivienda incluye la **cocina totalmente equipada**, con muebles bajos y altos según diseños de Dirección Facultativa, dotada de **horno, vitrocerámica y campana, y fregadero**, entre varios modelos a elegir.



PISCINA

Otra de las dotaciones de la vivienda es la piscina situada en la parcela. Esta **piscina** esta compuesta por **vaso fabricado “in situ” con hormigón** armado y gunitado, y revestimiento de **gresite de primera calidad**, con varios colores a elegir por el cliente, borde perimetral de piedra artificial en color claro y depuradora de cloro, totalmente equipada ubicada en caseta enterrada. Las dimensiones son **5,00 x 3,00 m con una profundidad variable de 1,20 a 1,60 m.**

ZONAS COMUNES

La urbanización alberga en su centro una **zona común** de uso **deportivo y lúdico** para el disfrute de todos los propietarios del Residencial Luces de Poniente.

Para acceder a esta zona común, dispondrá de dos **calles de entrada pavimentadas** con caminos de tierra delimitadas con bordillo.

Las equipaciones deportivas se complementarán con zonas cubiertas con pérgolas y bancos para el descanso y reunión, estas zonas las enmarcarán un camino de tierra compactada multifuncional, el resto de las zonas comunes, se complementarán con jardinería y diseño paisajístico combinando varios materiales como por ejemplo, pradera verde, corteza de pino y gravilla blanca.

Una de las características más importantes y más reseñables de esta zona lúdica, y en consonancia con nuestras casas Geosolares diseñadas para la sostenibilidad y el ahorro, es que, las pérgolas dispondrán de paneles solares y baterías, para que todo el consumo eléctrico de la zona común esté desenganchado de la red eléctrica y sea autosuficiente y autosostenible. La sala técnica para albergar las baterías y el inversor de estas placas solares estará ubicada en esta misma zona.