

MEMORIA DE CALIDADES



96 VIVIENDAS VPPB, GARAJES Y TRASTEROS
EN LA PARCELA 131 A1 DE VALDEBEBAS.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



- La cimentación se ejecutará mediante zapatas aisladas y pantallas perimetrales de contención.
- Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón.

CUBIERTA Y FACHADA



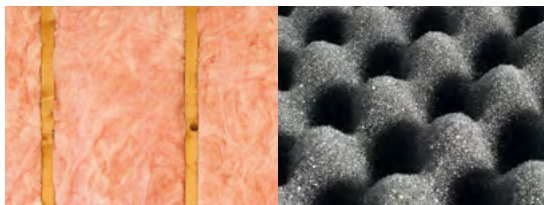
- Cubierta plana invertida no transitable constituida por mortero de cemento en formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico y acabado final con gravilla.
- La fachada estará formada por **panel arquitectónico de hormigón de color blanco combinado con entrepaños de color de la carpintería**, cámara de aire con aislamiento térmico de poliuretano proyectado y un trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico de lana mineral.
- Terrazas dotadas de barandillas de aluminio con vidrio de seguridad otorgando amplitud y seguridad.

CARPINTERÍA EXTERIOR



- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de Aluminio lacado tipo monoblock con rotura de puente térmico, **oscilo-batientes** y doble acristalamiento tipo climalit con persianas enrollables de lamas de aluminio con alma rellena de espuma de poliuretano.
- Las terrazas estarán dotadas de cerramientos de vidrio añadiendo un nuevo espacio a la vivienda y protegiendo de las inclemencias del tiempo.

TABIQUERÍA



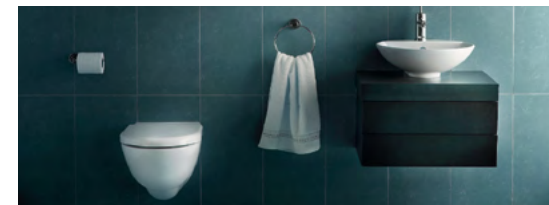
- Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso de 15 mm a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior en ambas caras.
- Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo tosco con enlucido de yeso de 15 mm a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior hacia el lado de la vivienda.
- Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado, y aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior.

CARPINTERÍA INTERIOR



- **Puerta de entrada a la vivienda blindada de 45 mm de espesor, con chapa de acero en el interior, lacada en blanco, con 3 puntos de anclaje** y su correspondiente mirilla, herrajes y manilla.
- Puertas interiores de vivienda **decoradas mediante fresado en horizontal y lacadas en blanco**, con su correspondiente herraje y manilla.
- **Armarios empotrados batientes, en color claro, en dormitorios, tiradores metálicos, estructura interior forrado de tablero de melamina balda maletero y barra de colgar metálica.**

SANITARIOS Y GRIFERÍA



- Los aparatos sanitarios serán en porcelana vitrificada en color blanco.
- El baño principal estará dotado de plato de ducha de porcelana y el baño secundario de bañera de chapa de acero esmaltado.
- La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.
- Grifería monomando con boquillas economizadoras.
- **Las terrazas de planta baja y ático dispondrán de toma de agua.**

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS



- Los suelos se realizarán **con suelo laminado AC5 de 19 cm de ancho de lama** acabado en roble haya o similar, colocado en posición flotante.
- Los rodapiés serán lacados en blanco.
- Los suelos húmedos se ejecutarán con gres de 1ª calidad.
- Los suelos de terrazas y tendedores se ejecutarán de gres de exteriores.
- **Aislamiento acústico anti impacto**, en la totalidad del suelo de cada vivienda.
- Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales.
- Alicatados de azulejo en cocinas. Alicatado de azulejo hasta la altura del zócalo excepto en zona de ducha o bañera en la que se alicatará hasta el techo.
- Falsos techos de **yeso laminado** en cocinas, baños, pasillos y en todas las zonas necesarias para paso de instalaciones.
- **Falsos techos registrables** en baños siempre que sea necesario para la preinstalación de aire acondicionado.

ELECTRICIDAD



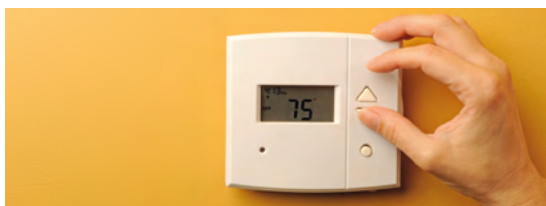
- Viviendas equipadas con video-portero automático.
- Mecanismos eléctricos de **1ª calidad de la marca Simon** color blanco o similar.
- Las terrazas de **planta baja y ático dispondrán de toma eléctrica.**
- Instalación eléctrica en cumplimiento a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Viviendas preparadas para grado de electrificación elevado que posibilita la instalación de aire acondicionado.
- **Puntos de luz con luminarias de intemperie o apliques exteriores en terrazas.**
- Todas las estancias del interior de la vivienda, que no sean pasillo o baños, **tendrán toma de TV y teléfono/datos.**
- Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.
- Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

VENTILACIÓN Y CLIMATIZACIÓN



- Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando **que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas.**
- 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 independiente** para campana extractora de cocina.
- **Preinstalación de aire acondicionado** en distribución interior de todas las viviendas a base de colocación de conductos para aire de fibra de vidrio de sección rectangular, con rejillas de impulsión y rejillas de retorno en aluminio extruido o similar.

GAS Y CALEFACCIÓN



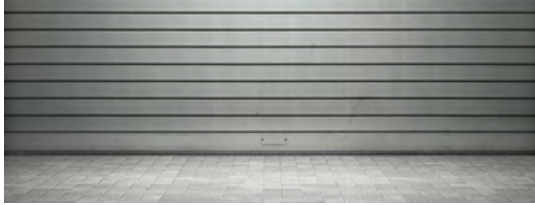
- El tipo de instalación será mediante caldera central de gas natural con contador de energía individual para cada una de las viviendas, pudiendo controlar la puesta en marcha del sistema de forma individual mediante el termostato de cada vivienda.
- Instalación de calefacción realizada en polietileno con sistema de colectores, radiadores de aluminio y termostato ambiente programable digital en salón comedor y válvulas de control de temperatura termostáticas en dormitorios.
- Sistema de paneles solares para el aprovechamiento de la energía solar térmica para precalentamiento de agua caliente sanitaria.

ELEMENTOS COMUNES



- **Portal de diseño vanguardista con solado acabado en granito de 1ª calidad** y las paredes combinarán pintura plástica con **revestimientos mural vinílico y espejo**.
- Iluminación de elementos comunes con **detectores de presencia y luminarias de bajo consumo**, lo que permite un **gran ahorro en el consumo de energía eléctrica y escaleras con conexión independiente por plantas**.
- Ascensores eléctricos con maquinaria incorporada sin cuartos de máquinas con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable en la planta baja y pintadas en el resto de las plantas.
- Toda la urbanización **estará cerrada y protegida**, con fábrica de ladrillo visto y malla metálica y contará con **caseta de control de accesos y conserje**. Individualmente, el sistema de **portería automática garantiza el control de accesos individual** de cada portal a las viviendas.
- Piscina de adultos y amplio solárium comunitario con zonas verdes de césped natural.
- Pista de pádel comunitaria construida parcialmente soterrada e iluminada.
- Zona de juegos infantiles solada con baldosas de caucho.
- **1400 m² de superficie ajardinada con plantación de especies arbóreas de baja demanda hídrica**.
- Local de uso comunitario en Planta baja.
- **Drenaje natural del terreno con recuperación de agua de lluvia y aljibe para riego de zonas verdes**.
- **Llaves maestras de zonas comunes**.

SÓTANO GARAJE



- Puerta de entrada a garaje, **dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.**
- Suelo de garaje y trasteros acabado en hormigón pulido.
- Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA



- **Edificio eficiente, ahorro energético y baja contaminación.**

Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una **mayor eficiencia para un bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el **medio ambiente, la calidad y el confort climático** dentro de la vivienda.

Para la reducción del consumo de energía en las viviendas se ha realizado un **diseño ecoeficiente** de la edificación, se han realizado las instalaciones para aprovechamientos de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.

La microventilación de las ventanas garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higiénicas y nivel de humedad óptimas sin afectar a la **confortabilidad ni a mayores consumos en calefacción.**

El sistema de aireación interior "invisible" de la vivienda a través de la carpintería interior en combinación con la microventilación y conductos de aireación en los cuartos húmedos de la vivienda, **garantizan la estanqueidad, minimizando de esta forma las pérdidas de energía.**

El sistema de tabiquería en yeso laminado **garantiza una menor conductividad térmica**, que en unión con un buen aislamiento térmico en el interior de las cámaras y tabiquerías contribuyen considerablemente al **aumento de aislamiento térmico y acústico** de la vivienda además de un mejor y más controlado acabado final.

Se ha cuidado la envolvente térmica del edificio, evitando puentes térmicos y prestando una gran **importancia al aislamiento térmico** que garantiza la resistencia al paso del frío desde el exterior al interior de la vivienda.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA



- Los detectores de presencia en zonas comunes, lámparas de bajo consumo y la conexión independiente por plantas son un efectivo sistema que **evita consumos en iluminación innecesarios.**

Todo ello supone también un gran ahorro en su facturación de calefacción y luz debido a los aislantes de sus viviendas que amplían el confort de sus hogares.

NOTA: Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.