

# MEMORIA DE CALIDADES

---



115 VIVIENDAS LIBRES, GARAJES Y TRASTEROS  
EN LA PARCELA 170 C-D 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.

## FACHADA Y CUBIERTA

---



- El revestimiento exterior estará compuesto por una fachada ventilada, formada por piezas cerámicas de gran formato, con estructura portante de aluminio, combinado con panel arquitectónico de hormigón, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento, eliminando cualquier tipo de puente térmico.
- El aislamiento térmico será de lana de roca adosada a una hoja pesada de albañilería con un trasdosado directo de cartón yeso por el interior.
- Cubierta plana invertida no transitable constituida por mortero de cemento en formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico y acabado final con gravilla.
- Amplias terrazas dotadas de barandillas de acero inoxidable con vidrio de seguridad sobre los antepechos de las terrazas otorgando amplitud y luminosidad.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

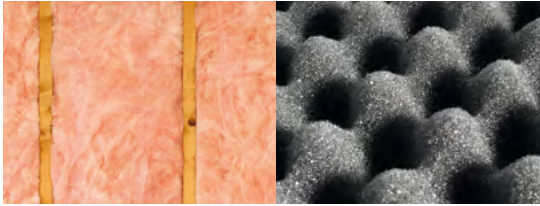
---



- 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 aislamiento térmico.
- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de **Aluminio con rotura de puente térmico y doble acristalamiento tipo climalit.**
- Para conseguir **mayor ahorro en consumos** en la vivienda el acristalamiento se realiza con vidrio **doble CLIMALIT** o similar, formado **por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y cámara de aire con gas argón**, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio hasta un 40%, evitando condensaciones, efectos de pared fría y **con un importante ahorro energético para el usuario.**

# TABIQUERÍA

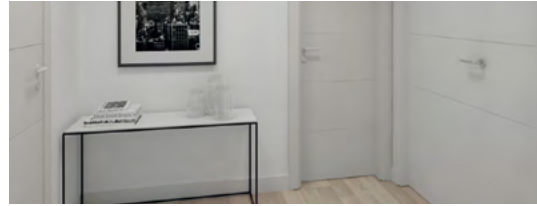
---



- 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 de doble placa a cada lado 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, lacado en blanco, con 3 puntos de anclaje y mirilla.
- Puertas interiores de vivienda **decoradas mediante fresado en horizontal y lacadas en blanco.**
- **Puerta corredera en cocina y baño principal** siempre que la distribución interior lo permita.
- **Armarios empotrados modulares batientes** en dormitorios, con **puertas lisas lacadas en blanco** con tiradores metálicos, estructura e interior **forrado de tablero de melamina tipo textil**, con **barra metálica de colgar y balda maletero.**

# SANITARIOS

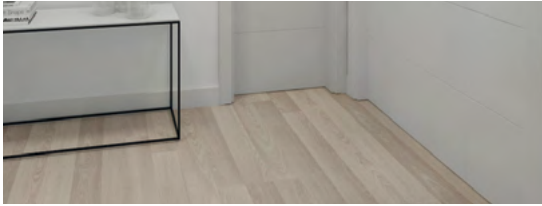
---



- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco, con grifería monomando cromada.
- En el baño principal plato de ducha antideslizante de gran formato, con grifería monomando. Doble lavabo suspendido sobre encimera con sifón visto cromado.
- En el baño secundario bañera de chapa de acero de la marca, con grifería monomando termostática.
- La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.

## SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

---



- Los suelos se realizarán con **suelo laminado AC5 de 8 mm de espesor y 19 cm de ancho** de una lama acabado en roble envejecido claro o similar, colocado en posición flotante.
- Los rodapiés serán **lacados en blanco**.
- Los suelos de baños y cocinas se ejecutarán con **gres porcelánico de 60 x 60 de primera calidad**.
- **Aislamiento acústico anti impacto**, en la totalidad del suelo de cada vivienda.
- Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales con la **posibilidad de personalizar entre 3 colores diferentes**.
- **Alicatados de azulejo de 30 x 60 en cocinas (únicamente en la zona amueblada)** y el resto de la estancia con pintura plástica lisa. **Alicatado de azulejo de 30 x 60 hasta la altura del lavabo**, excepto **en zona de ducha o bañera en la que se alicatará hasta el techo**.
- **Falso techo de yeso laminado** en toda la vivienda. **Falsos techos registrables en baños** siempre que sea necesario para registro de la máquina interior de aire acondicionado.

## ELECTRICIDAD TELEFONÍA Y TV

---



- **Vídeo-portero** electrónico.
- Mecanismos eléctricos de 1ª calidad de la **marca Schneider modelo Artec color blanco** o similar.
- Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.
- Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón.
- Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

## INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

---



- 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. **Instalación completa de aire acondicionado** mediante conductos y bomba de calor con máquinas exteriores centralizadas en la cubierta sin utilizar el espacio interior de su vivienda.

## GAS Y CALEFACCIÓN

---



- **Calefacción centralizada**, mediante caldera de condensación de gas natural, con **contadores térmicos de energía individuales para cada vivienda**.
- Sistema de calefacción invisible realizado mediante **suelo radiante** por tubería de agua y **termostato programable digital** ubicado en el salón, proporcionando un confort total debido a la ausencia de focos demasiado calientes. La ausencia de radiadores supone aumento de espacio útil de la vivienda y mejoran las posibilidades de decoración interior.
- **Instalación de elementos de captación para precalentamiento de agua caliente sanitaria.**

## MOBILIARIO DE COCINA

---



- **Cocina amueblada** con muebles altos y bajos de gran capacidad con tablero estratificado acabado en blanco brillo, con tiradores en los muebles bajos, con encimera de silestone o granito de primera calidad y **totalmente equipada con electrodomésticos de la marca Bosch**, incluyendo **horno, microondas, placa vitro-cerámica, frigorífico, lavadora y lavavajillas**.

## SÓTANO GARAJE

---



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

# ELEMENTOS COMUNES



- Portal de diseño vanguardista con solado de granitos de 1ª calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, piedra natural o madera espejo y pintura.
- 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 acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable y dotados de alarma y servicio de telefonía.
- **Piscina de adultos de 230 m² de superficie de forma redondeada y cloración salina con iluminación nocturna sumergida** y amplio solárium comunitario con zonas verdes. La cloración salina supone **reducción de gastos de mantenimiento de la piscina** y a su vez mejora la calidad del agua evitando efectos dañinos en la piel, cuero cabelludo y ojos. La piscina contará con escalera veneciana.
- **Piscina independiente de forma circular de 20 m² de uso infantil.**
- **2500 m² de superficie ajardinada de césped natural** con plantación de especies arbóreas de baja demanda hídrica y dotada de riego automático.
- **Pista de pádel** comunitaria construida parcialmente soterrada e iluminada.
- **Gimnasio equipado y acabado con carpintería de aluminio con vistas a la urbanización.**
- **Zona para juegos infantiles** solada con pavimento continuo de seguridad compuesta por conjunto tipo barco, modelo Elcano de la marca Jolas o similar.
- **Lobby gastronómico equipado con cocina.**
- Urbanización dotada con rampas de acceso para minusválidos.
- Zona protegida mediante pérgolas para espacios de **lectura ocio y jardín zen.**
- **Mirador panorámico hacia la urbanización interior.**
- Toda la urbanización estará cerrada y protegida con cierre de malla metálica y contará con caseta de control de accesos y puesto de consejería. Individualmente, el sistema de portería automática garantiza el control de accesos individual de cada portal a las viviendas.
- Llaves maestras de zonas comunes.
- Punto de recarga para vehículos eléctricos.



# CALIFICACIÓN ENERGÉTICA



## ■ Edificio de máxima eficiencia y 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 aprovechamiento de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.

El sistema de Calefacción y ACS se realiza con caldera centralizada de condensación para agua caliente sanitaria con contadores de consumos individualizados por vivienda, estas calderas **aprovechan la energía latente del vapor de agua para convertirla en calor sensible y reducen las pérdidas de energía, reduciendo la temperatura de los gases producto de la combustión.**

**Sistema de climatización para aire acondicionado con gestión individualizada para cada usuario.**

**El vidrio al ser bajo emisivo consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente ahorro económico.**

Esto se produce porque los vidrios están tratados con capas de plata, que es de todos los metales, el de más baja emisividad. De esta forma en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.

**El gas argón en la cámara de aire de las carpinterías, consigue una mayor eficiencia térmica** que el aire entre los vidrios, de esta forma actúa como un **aislante agregado**, manteniendo el interior aislado de las temperaturas en invierno y en verano.

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.

La fachada ventilada proyectada supone reducción de consumos energéticos de la climatización y aumento de confort en el interior de las viviendas. Entre el

# CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

---



paramento exterior y zona portante discurre una corriente de aire que reduce la humedad y evita la formación de condensaciones sobre la cara interna de la pared manteniendo unas condiciones óptimas del aislante.

Se han proyectado **mayores y más efectivos aislamientos térmicos** en la envolvente del edificio como fachadas y cubiertas, siendo el **aislamiento la medida más sostenible** en los edificios, es permanente y no requiere mantenimiento.

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.