

## MEMORIA DE CALIDADES

residencial

# el valle

Arganda del Rey

### Viviendas Protegidas

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- *Cimentación y estructura de hormigón armado con forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas de hormigón. Toda la estructura será revisada, tanto en fase de proyecto como en fase de obra, por Organismo de Control Técnico independiente, para el establecimiento de una póliza de seguro decenal que cubrirá los daños estructurales durante 10 años, tras la finalización del edificio.*

### CUBIERTAS, FACHADAS, TABIQUES Y CARPINTERÍA EXTERIOR

- *Cubierta plana con **multi-membrana impermeabilizante y aislamiento térmico sobre viviendas de última planta.***
- *Fachadas de acabado en ladrillo visto hidrofugado y en mortero **monocapa en color según criterios de la Dirección Facultativa, sobre medio pie de ladrillo tosco, aislamiento termo acústico y acabado interior de panel yeso laminado tipo PLADUR de 15 mm***
- *Divisiones interiores de separación entre las distintas estancias de cada vivienda, formadas por estructura de acero galvanizado con placa de yeso laminado tipo Pladur de 15 mm de espesor a ambos lados y aislamiento termo-acústico de lana mineral en su interior.*
- *Muros medianeros entre viviendas de fábrica de ladrillo no visto recibido con mortero de cemento y trasdosado por ambas caras con tabique de yeso laminado tipo Pladur de 15 mm. de espesor, fijados a estructura de montantes de acero galvanizado para alojamiento de aislamiento termo-acústico de lana mineral en ambas caras. Esta solución asegura la independencia acústica de cada vivienda con respecto a las colindantes.*
- *Divisiones de cocinas y baños con estancias colindantes, formadas por estructura reforzada de acero galvanizado de espesor especial para alojamiento de instalaciones, placas de yeso laminado tipo Pladur de 15 mm por ambas caras, siendo la interior antihumedad y aislamiento termo-acústico de lana mineral.*
- *Carpintería exterior de perfil del aluminio lacado con rotura de puente térmico tipo monobloc, con persianas en todos los dormitorios y en el salón y acristalamiento con vidrio termo-acústico de doble cristal con cámara de aire intermedia tipo Climalit. Esta solución de perfil de aluminio y acristalamiento, aseguran un óptimo aislamiento térmico y acústico de la vivienda respecto al exterior.*

- *Todos los trabajos de cubiertas y fachadas, estarán supervisados por Organismo de Control Técnico independiente, que velará por su correcta ejecución.*

#### **ACABADOS INTERIORES DE LA VIVIENDA**

- *Puerta de entrada **con cerradura de seguridad, lisa, con mirilla panorámica, en color roble.***
- *Puertas interiores de madera, con acabado **liso, en color roble.***
- *Armario empotrado tipo monoblock en el dormitorio principal, a juego con las puertas de paso, **con puertas abatibles de madera, con acabado liso y tableros aglomerados interiores acabados en melamina,***
- ***Suelo flotante laminado en color roble, con rodapié de color roble matizado, en suelos de toda la casa, excepto cocina, baños, tendedores y terrazas.***
- ***Gres cerámico** en suelos y **plaqueta cerámica** en paredes de cocina y baños.*
- *Solado de terrazas con gres antideslizante y antiheladizo, recibido con mortero de cemento cola especial para exteriores y rodapié del mismo material*
- *Aislamiento acústico-térmico tipo anti-impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda, de cara a preservar el aislamiento acústico y térmico de cada vivienda respecto a las viviendas superior, inferior o respecto a garaje o zonas no calefactadas.*
- *Falso techo en cocina, baños y en todas las zonas de viviendas donde sea necesario por distribución de instalaciones y otras razones técnicas*
- ***Pintura temple en gota fina en color suave** en paramentos verticales y horizontales previa preparación del soporte con, lijado y dos manos de enfondado, para posteriormente dar las manos de acabado con aglutinantes comerciales y pigmentos al agua.*
- *Pintura plástica lisa en color blanco en techos de baños y cocina, previa preparación del soporte de yeso con emplastecido, lijado y dos manos de enfondado, para posteriormente dar las manos de acabado con aglutinantes comerciales y pigmentos al agua.*

#### **INSTALACIONES ELÉCTRICAS, DE FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN**

- *Aparatos sanitarios en color blanco con grifería cromada **monomando, con aireadores para reducción de consumo. Cisternas con control de descarga.***

- *Calefacción y agua caliente individual de gas natural con caldera estanca, y radiadores en todas las estancias.*
- *Tomas de TV y teléfono en Salón, cocina, y todos los dormitorios.*
- *Portero automático en el acceso a la urbanización y en los portales.*
- *Ascensores, con puertas telescópicas en cabina y planta, memoria y conexión telefónica de seguridad, con parada en todas las plantas incluido el garaje.*
- *Instalación eléctrica de la vivienda según el reglamento electrotécnico de baja tensión vigente, que consistirá en los siguientes circuitos: un circuito de iluminación, uno de tomas de uso general, circuito para cocina y horno, circuito para lavadora, lavavajillas y caldera y circuito para tomas de baños y cuartos de cocina. Cada circuito independiente estará protegido por un interruptor automático de corte omni polar con accionamiento manual, con una intensidad asignada según su aplicación. Como protección general de toda la instalación eléctrica se dispondrá de un interruptor general de corte omni polar con accionamiento manual y de un interruptor diferencial que garantice la protección contra contactos indirectos de todos los circuitos. Toda la instalación eléctrica será protegida con el sistema de puesta a tierra marcado en el Reglamento*
- *Instalación de fontanería, en viviendas de acuerdo a normativa vigente con llave de corte en cada zona húmeda*

|                          |
|--------------------------|
| <b>GARAJE Y TRASTERO</b> |
|--------------------------|

- *Puerta de entrada y salida de garaje motorizada con posibilidad de apertura y cierre manual en caso de fallo eléctrico, con mando a distancia de alta seguridad*
- *Planta sótano pavimentada en hormigón con acabado endurecido y **aislamiento específico termoacústico** con las viviendas de planta baja*
- *Instalación contra incendios de garaje compuesta por central de detección, detectores de humos, pulsadores de alarma, sistema de bocas de incendio equipadas y extintores de distintos usos. Materiales de señalización foto luminiscentes en todas las vías de evacuación, para la ubicación de extintores y en los pulsadores de alarma.*

## URBANIZACIÓN, ZONAS COMUNES Y VARIOS

- *Iluminación de portales y escaleras con conexión independiente por plantas y detectores de presencia.*
- *Urbanización cerrada con zona comunes y áreas infantiles*
- *Acceso a/desde garaje por ascensores, mediante llave.*
- *Sistema de aprovechamiento de la **energía solar para la obtención de agua caliente** sanitaria en las viviendas. La instalación de paneles solares térmicos en el edificio les permite:*
  - *Obtener energía renovable y así reducir los gastos de las facturas de energía*
  - *Contribuir a mejorar el medio ambiente disminuyendo la emisión de gases invernadero a la atmósfera*

## CONTROL DE CALIDAD

*Para garantizar la calidad del edificio en el proceso de ejecución de la obra, una Oficina de Control Técnico Independiente, Especializada Y Homologada realizará el control y dirección en diferentes fases de la construcción. Dicho control se realizará en las siguientes fases:*

- *Control de cimentación y estructura, para la suscripción del seguro decenal.*
- *Control de fachadas.*
- *Control de instalaciones de saneamiento, agua, electricidad, telecomunicaciones, y climatización, incluso pruebas de presión específicas.*
- *Control de impermeabilizaciones de cubiertas, incluso pruebas de estanqueidad de cubiertas y fachadas.*
- *Control de aislamientos térmicos.*
- *Control de aislamientos acústicos, incluso pruebas acústicas específicas con las viviendas totalmente terminadas.*

*Además, el edificio ha sido diseñado y será construido, atendiendo a los requisitos establecidos por el nuevo Código Técnico de la Edificación, que implementa a todas y cada una de las viviendas, así como a todo el conjunto, enormes mejoras en cuanto a ahorro energético, aislamiento acústico, seguridad y salubridad, lo que le permitirá vivir en un ambiente seguro, confortable y saludable reduciendo además considerablemente sus facturas de electricidad, gas y agua, y contaminando mucho menos.*