



MEMORIA DE CALIDADES 130 VIVIENDAS GARAJES Y TRASTEROS EN VALLECAS

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación a base de zapatas, pilotes y/o muros de hormigón armado según normativa vigente.

Estructura de hormigón armado con forjados unidireccionales y/o losa de hormigón.

CUBIERTAS 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 ladrillo Cara Vista Gres Clinker Blanco combinado con panel composite de color oscuro, cámara de aire con aislamiento térmico y un trasdosado autoportante de yeso laminado.

CARPINTERIA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico, con sistema compacto de persiana, color a elegir por la DF.

Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico inyectado en su interior y color a juego con la carpintería.

Para conseguir **mayor confort** 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**.

TABIQUERIA

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo macizo fonoresistente y doble trasdosado autoportante de yeso laminado, con **aislamiento térmico y acústico** en su interior en ambas caras.

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado, con **aislamiento térmico y acústico** en su interior.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de entrada a la vivienda blindada, con chapa de acero en el interior, chapada en roble, haya o similar, con 3 puntos de anclaje, herrajes y tiradores a elegir por la Dirección Facultativa.

Puertas interiores de vivienda, chapadas en roble, haya o similar, con entrecalles horizontales, con interior de poliestireno y herrajes y tiradores a elegir por la Dirección Facultativa. Las puertas de salón y cocina llevarán vidriera y condensa en los baños.

Armarios batientes modulares lacados en blanco en dormitorios, con tiradores metálicos, estructura interior de tablero de melamina de 19 mm de grueso y trasera de 10mm de espesor. Baldas de tablero de melamina de 19mm grueso y puertas con bisagras con amortiguación.

SOLADOS

Los suelos no húmedos se realizarán con tarima flotante de 1 lama de 19 cms de ancho y una capa noble de madera de 3 mm., en color roble, haya o similar.

Los rodapiés serán de acabado roble, haya o similar.

Solados cerámicos en Cocinas y Baños de 1ª calidad.

Aislamiento acústico anti impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda

REVESTIMIENTOS

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales

Alicatados de gres en cocinas y baños.

Falso techo de yeso laminado en cocina, baños, hall, distribuidor y en las zonas necesarias para el paso de instalaciones, en el resto de estancias, se terminará con enlucido de yeso.

SANITARIOS Y GRIFERIA

Aparatos sanitarios de 1º calidad de la marca ROCA modelo The Gap o similar.

Bañera de chapa de acero de 1º calidad de la marca ROCA modelo Contesa de 160 x 70 cm o similar y plato de ducha Easy de Roca 80x80 o similar.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.

Grifería monomando de la marca Roca modelo Victoria o similar.

Grifería **termostática** en baño principal.

ELECTRICIDAD, TELEFONIA, 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, teléfono y datos en todos los dormitorios, cocina y salón.

Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

INSTALACIÓN DE GAS Y CALEFACCION

Calefacción centralizada, mediante caldera de condensación de gas natural, con **contadores térmicos de energía individuales para cada vivienda**.

La instalación de calefacción se realizará con el tubo multicapa colector-radiador hasta el armario de colectores.

Radiadores de aluminio modelo Jet de Roca o similar y termostato programable digital.

Radiadores toalleros en baños.

Instalación de paneles solares en cubierta para precalentamiento de agua Caliente Sanitaria.

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Preinstalación para 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.

INSTALACIÓN DE VENTILACION

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 **aireadores higroregulables**, en las carpinterías de salones y dormitorios.

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina

MOBILIARIO DE COCINA

Cocina totalmente equipada compuesta por muebles bajos y altos. Electrodomésticos de 1ª calidad de **alta eficiencia energética**, incluyendo horno, microondas, placa vitro-cerámica, frigorífico, lavadora y lavavajillas. Encimera de Silestone o similar.

SOTANO 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 seguridad, ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje, **de alto rendimiento y eficiencia energética**.

ELEMENTOS COMUNES URBANIZACION Y VARIOS

Portal de diseño vanguardista y escaleras acabadas en mármoles y/o granitos de 1ª calidad.

Iluminación de elementos comunes con detectores de presencia y **lámparas de bajo consumo**, lo que permite un **gran ahorro en el consumo de energía eléctrica** y escaleras con **conexión independiente por plantas**.

Ascensores eléctricos sin cuartos de maquinas con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable.

Conjunto residencial totalmente **cerrado y vallado**. Iluminación de **bajo consumo** en accesos a viales interiores y jardines.

Cabina de control y vigilancia en el acceso único a los portales y urbanización privada.

Piscina de verano con iluminación nocturna y amplio solarium comunitario ubicado en la urbanización privada cerrada.

Zona de juegos infantiles y zonas verdes de ocio con plantaciones vegetales de **baja demanda de agua**.

Pista de pádel comunitario.

Llaves maestras de zonas comunes.

CALIFICACION ENERGETICA

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 aprovechamientos 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.**

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.

Los sistemas de aireación activos de las ventanas garantizan la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higienicas y nivel de humedad óptimas sin afectar a la **confortabilidad ni a mayores consumos en calefacción**, actuando de forma automática y simplemente por diferencia de presión entre el aire exterior e interior de la vivienda.

El sistema de aireación interior **%invisible+** de la vivienda a través de la carpintería interior en combinación con los sistemas activos incorporados a la carpintería exterior 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.

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.