

# MEMORIA DE CALIDADES

---

## **MARINA** DE VALDEBEBAS

71 VIVIENDAS LIBRES, GARAJES, LOCALES COMERCIALES  
Y TRASTEROS EN LA PARCELA 154-A 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

---



- El revestimiento exterior estará compuesto por un cerramiento de **panel arquitectónico de hormigón blanco, combinado con revestimiento de gres para exteriores de imitación madera y zócalo de ladrillo caravista o panel arquitectónico texturado**, cámara de aire con aislamiento térmico de poliuretano proyectado y un trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento térmico de lana mineral por el interior.

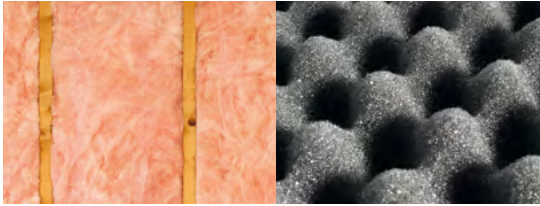
# CARPINTERÍA EXTERIOR

---



- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de **PVC tipo monoblock, oscilo-batientes y doble acristalamiento tipo climalit** con persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico.
- Para conseguir **mayor ahorro en consumos** el acristalamiento se realiza con vidrio **doble CLIMALIT** o similar, formado **por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda** 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 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 en la cara interior y acabado a elegir por la DF en la cara exterior, con 3 puntos de anclaje y mirilla.
- Puertas interiores de vivienda **decoradas mediante fresado en horizontal y lacadas en blanco.**
- **Puerta corredera en cocina**, siempre que la distribución interior lo permita.
- **Armarios empotrados modulares con puertas correderas** 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.**
- Los armarios del dormitorio principal serán **tipo vestidor siempre que la distribución interior lo permita y llevarán barra metálica de colgar, balda maletero y cajonera.**

# 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 y doble lavabo suspendido sobre encimera con sifón visto cromado.
- En el baño secundario bañera de chapa de acero, con grifería monomando.
- 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 o similar, colocado en posición flotante.
- Los rodapiés serán **lacados en blanco**.
- Los suelos de baños y cocinas se ejecutarán con **gres porcelánico de 60x60** de 1ª calidad.
- **Aislamiento acústico anti impacto**, en la totalidad del suelo de cada vivienda.
- Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales con **posibilidad de personalizar entre tres colores diferentes**.
- **Alicatado de azulejo de 30x60 en cocinas, únicamente en la zona amueblada** y el resto de la estancia en pintura plástica lisa. **Alicatado de azulejo de 30x60 hasta la altura del lavabo, 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.

## 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.

## 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 refrescante** 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, con tiradores en los muebles bajos, con encimera de silestone o granito de primera calidad y **totalmente equipada** con electrodomésticos de la **marca Zanussi** o similar, incluyendo **horno, microondas, placa vitro-cerámica, frigorífico, lavadora y lavavajillas.**

## ELEMENTOS COMUNES

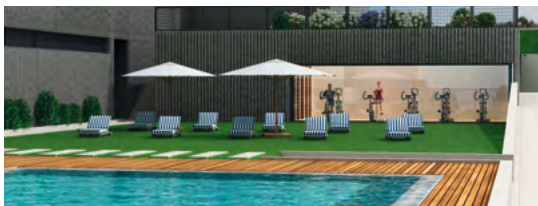
---



- 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 150 m<sup>2</sup> de superficie 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.

## ELEMENTOS COMUNES

---



- **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.
- Urbanización dotada con rampas de acceso para minusválidos.
- Toda la urbanización estará cerrada y protegida con cierre de malla metálica y contará con caseta de control de accesos y puesto de conserjería. Individualmente, el sistema de portería automática garantiza el control de accesos individual de cada portal a las viviendas.
- Llaves maestras de zonas comunes.
- Las terrazas de las plantas de ático se ejecutarán con solado de gres para exteriores **imitación madera y césped artificial.**

**MARINA**  
DE VALDEBEBAS

## 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.

## 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 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.**

  
**AMENABAR**

# CALIFICACIÓN ENERGÉTICA



**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.

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.

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.