

RESIDENCIAL

VALDEVIVAR

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará con zapatas de hormigón armado según Estudio Geotécnico y la estructura se realizará con forjados de hormigón armado.

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

Fachadas

Se diseñarán con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) basado en mortero aislante termoacústico, que aporta prestaciones más eficientes que los sistemas de aislamiento convencionales, evitando puentes térmicos y maximizando el grado de confort y ahorro energético en el interior de los edificios, debido a la reducción de las necesidades de calefacción y refrigeración de los ambientes interiores y reducción del ruido proveniente del exterior.

El acabado interior será de **panel de doble placa de yeso laminado** pintado.

Tabiquería y aislamiento

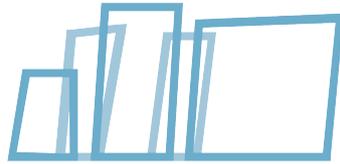
En cuanto a las **divisiones interiores entre habitaciones** de cada vivienda, se optará por un sistema de **tabiquería seca** frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo. Para ello y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, haremos los tabiques con **2 placas de yeso laminado** de 12,5 mm cada una a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico. En las traseras de armarios se colocará una placa de 12,5 mm y los baños y cocinas llevarán una única placa hidrófuga de 15 mm.

La separación entre viviendas se realizará con una **tabiquería mixta de fábrica cerámica fonoresistente** y trasdosado con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm. cada una a cada lado de la estructura metálica con aislamiento también a cada lado, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará con **fábrica cerámica fonoresistente** enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm. cada una, con aislamiento al interior de la vivienda.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que nos permite la terminación en pintura lisa.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 – quinta planta. 28045 Madrid. Edición junio 2020.



RESIDENCIAL

VALDEVIVAR

ACABADOS INTERIORES

Vestíbulos, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será de **laminado flotante** AC-4 con cuatro biseles. Se rematará con un **rodapié de 10 cm.** de altura con terminación lacada en blanco.

Las paredes irán acabadas con **pintura plástica lisa.**

Se colocará **falso techo** de placa de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa en todas las estancias de la vivienda.

Baños y aseos

Las paredes y suelos de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica

Los aseos llevarán solado y rodapié, y pintura plástica lisa en paredes.

Se instalarán **griferías monomando** en acabado cromado y **los sanitarios serán blancos** de diseño.

En el baño principal se colocará encimera de resina de carga mineral compacta con dos lavabos, excepto en los casos en que no sea posible que llevarán uno. Llevará espejo en todo el frente de la encimera.

El baño secundario llevará encimera de resina de carga mineral compacta con un lavabo y espejo en todo su frente.

El baño principal contará con **plato de ducha de resina antideslizante, doble sistema de rociador, ducha con grifería termostática** y mampara fija de vidrio.

El baño secundario llevará bañera y ducha con grifería monomando termostática.

El aseo llevará lavabo mural e inodoro.

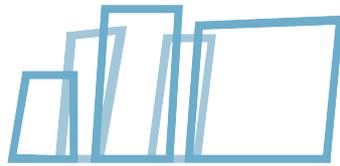
Cocinas

Las cocinas irán pavimentadas con baldosa de **gres porcelánico**, combinando con un revestimiento de **cuarzo compacto** en la pared de la encimera y pintura **plástica lisa** en el resto.

Llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa.

Se entregarán amuebladas con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad e incluirá el siguiente equipamiento:

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 – quinta planta. 28045 Madrid. Edición junio 2020.



RESIDENCIAL

VALDEVIVAR

- Encimera de cuarzo compacto
- Placa de inducción
- Campana extractora
- Horno eléctrico
- Microondas
- Fregadero con grifería monomando
- Regleta de luz indirecta en muebles

Terrazas

El solado de las terrazas será de baldosa cerámica antideslizante.

Carpintería interior

La **puerta de acceso** a la vivienda será **blindada y con cerradura de seguridad**, con terminación lacada en blanco al interior y mirilla óptica.

Las **puertas de paso** serán de **tablero de DM** acabado lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original.

En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Los armarios serán modulares con puertas **abatibles** acabado lacado en blanco.

En los dormitorios el interior de los armarios irá revestido en melamina acabado textil y llevará división para maletero, barra de colgar y cajonera.

El dormitorio principal dispondrá de **vestidor** salvo en las viviendas en las que no sea posible. La puerta será corredera o abatible e irá revestido igualmente en melamina acabado textil. Llevará dos cajoneras, divisiones para maletero, barra de colgar y baldas para zapatero.

Los herrajes y manillas serán de acero inoxidable mate.

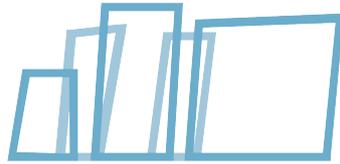
Carpintería exterior

Para las ventanas se elegirá una carpintería de **perfilería de aluminio oscilobatiente con rotura de puente térmico** tipo block, que impide de una manera efectiva la entrada de aire. El ventanal de salida a terrazas desde el salón será corredero o abatible según el tamaño del hueco, al igual que los dormitorios principales que dispongan de salida a terraza.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de **doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia**, que mejora también el aislamiento térmico.

Se colocarán **persianas enrollables de aluminio aislante con accionamiento motorizado en salones**.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 – quinta planta. 28045 Madrid. Edición junio 2020.



RESIDENCIAL

VALDEVIVAR

INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

Calefacción y climatización

Instalación completa de **aire acondicionado con bomba de calor** con sistema de conductos, con los elementos exteriores (condensadoras) situados en cubierta o en recintos de climatización destinados para este fin y la máquina interior (evaporadora) en el falso techo registrable del baño principal o secundario.

Dispondrá de termostato programador colocado en el salón.

La instalación de calefacción **será centralizada con contadores de consumo individual**, y la emisión de calor se realizará mediante **suelo radiante por agua con control de temperatura con termostato en cada estancia**.

En los baños se colocarán **radiadores toalleros**, elementos que consiguen un gran confort.

Instalación de fontanería y saneamiento

La distribución individual de **fontanería** se realizará con tuberías de **polipropileno y polietileno**.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas y tendedores, para lavadora, secadora, lavavajillas y frigorífico.

Se instalarán también tomas de agua en terrazas.

Las viviendas dispondrán de una **llave de corte** general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

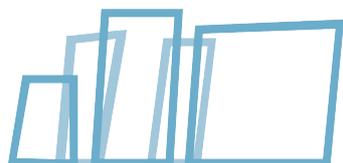
La instalación de **saneamiento** será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán **insonorizadas**, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

Instalación de Agua Caliente Sanitaria

El agua caliente sanitaria se producirá mediante un sistema centralizado de caldera de gas con control individualizado del consumo, con el apoyo de **paneles solares y acumuladores colocados en la cubierta del edificio**, consiguiendo una gran eficiencia energética en todo el conjunto.

Las viviendas también dispondrán de una **llave de corte** general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 – quinta planta. 28045 Madrid. Edición junio 2020.



RESIDENCIAL

VALDEVIVAR

Instalación eléctrica

Todas las estancias se dotarán de tomas de corriente y puntos de luz según el REBT.

Las **terrazas** se dotarán de uno o varios puntos de luz según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios.

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

Instalación de telecomunicaciones

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, DATOS, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y cocinas. Las terrazas contarán con toma de televisión.

La vivienda contará con videoportero automático conectado también con la garita de seguridad.

Instalación de domótica

Conexión con Wi-Fi y conectado al Smartphone del video portero, con Control de Gestión de Clima, tanto de calefacción como de aire acondicionado, Detección de Inundación, Motorización de persianas eléctricas del salón, Control mediante la gestión de accesos en la puerta de entrada de la vivienda, así como conexión con videoportero y detección de intrusión.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

Portales, escaleras y pasillos comunes

La puerta de entrada a portales será **de carpintería metálica**.

Los suelos irán acabados en **gres porcelánico**, y las paredes llevarán tratamiento de materiales nobles y pintura decorativa.

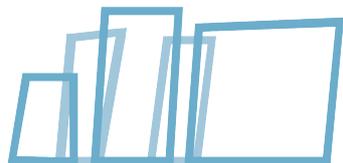
Los portales llevarán **falso techo** de panel de yeso laminado con pintura plástica.

El alumbrado será accionado mediante **detectores de presencia** y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Los **ascensores**, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía. Dispondrán de llave para acceso a sótanos o código de seguridad.

Los espacios comunes dispondrán de **llave amaestrada en portal, garaje y acceso a urbanización** con la comodidad de usar una única llave.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 – quinta planta. 28045 Madrid. Edición junio 2020.



RESIDENCIAL

VALDEVIVAR

Urbanización interior

La urbanización será cerrada, con control de acceso y dotada de las mejores instalaciones para el **deporte y ocio**:

- Piscina de agua salada
- Pista de páddel
- Espacio de solárium
- Espacio ajardinado en el interior de la urbanización con instalación de iluminación de bajo consumo y mobiliario urbano de diseño
- Zona de juegos infantiles
- Gimnasio equipado
- Sauna con dos cabinas
- Preinstalación para carga de coche eléctrico, uno para cada vivienda (suministro eléctrico sujeto a las condiciones particulares de la compañía suministradora)
- Sala co-living, equipada con mobiliario de comedor y de cocina, horno, placa de inducción, microondas, campana y frigorífico. Además se dotará de una zona de estar amueblada con conexiones a internet y mesa de billar
- Espacio para aparcamiento de bicicletas
- Servicio de paquetería ubicado en el acceso a la urbanización

La urbanización contará con **rampas de acceso para minusválidos**.

El conjunto estará protegido con un **sistema de video vigilancia** con cámaras en los perímetros de la urbanización conectadas al control de accesos.

Las puertas de entrada y salida de **garajes** serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia.

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 – quinta planta. 28045 Madrid. Edición junio 2020.