



EDIFICIO

LA ESCALA DE VALDEBEBAS

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, con aislamiento al interior de la vivienda.

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 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 2021.



EDIFICIO

LA ESCALA DE VALDEBEBAS

ACABADOS INTERIORES

Vestíbulos, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será de **laminado flotante AC-5** con cuatro biseles. Se rematará con un **rodapié** lacado 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 de gres porcelánico.

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 el frente de la encimera..

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 termostática.

El aseo llevará lavabo mural e inodoro.

El falso techo será registrable para que permita alojar en su interior la máquina de aire acondicionado en los baños que sea necesario.

En el resto de baños el falso techo será de placa de yeso laminado resistente a la humedad acabado en pintura plástica lisa.

Cocinas

Las cocinas irán pavimentadas con baldosa de **gres porcelánico**, combinando con un revestimiento de **cuarzo de COMPAC ABSOLUT** 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.

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 2021.



EDIFICIO

LA ESCALA DE VALDEBEBAS

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

- Encimera de cuarzo COMPAC ABSOLUT
- Placa de inducción
- Equipo filtrante
- 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 y mirilla óptica.

Las **puertas de paso** serán de **tablero de DM** acabado liso 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 liso 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 y barra de colgar.

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 un fijo mas **puerta corredera**, y el resto de estancias con salida a terraza dispondrá de una carpintería dotada de un paño fijo más abatible o una única hoja abatible.

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.

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 2021.



EDIFICIO

LA ESCALA DE VALDEBEBAS

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

INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma así como una óptima eficiencia energética:

Calefacción y climatización

El edificio dispondrá de un sistema de climatización/calefacción **centralizado**, mediante bombas de calor polivalentes, capaces de generar frío y calor, con unas eficiencias energéticas muy elevadas.

La emisión energética en el interior de las viviendas, tanto para refrigeración como calefacción, se realizará independientemente mediante **suelo radiante/refrescante** y convección por aire mediante conductos, pudiendo el usuario discriminar el funcionamiento independiente de un sistema, o los dos simultáneamente.

Se dispondrán contadores energéticos divisionarios para un justo reparto de costes por viviendas.

Dispondrá de termostato programador colocado en el salón para control generalizado de la temperatura en la vivienda. En cada estancia, además, se dispondrá una sonda de temperatura pudiendo realizar la selección de temperatura mediante control remoto a través de una aplicación para smartphone.

En los baños, además de suelo radiante y suelo radiante refrescante, 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. Las cocinas se dotarán de toma de agua para lavadora, lavavajillas y frigorífico. Y en tendedero se instalará toma de agua para lavadora.

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.

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 2021.



EDIFICIO

LA ESCALA DE VALDEBEBAS

Instalación de Agua Caliente Sanitaria

El agua caliente sanitaria será generada mediante un sistema de **aerotermia** centralizado, considerado como energía renovable por su altísima eficiencia.

Cada usuario dispondrá de contador de consumo de ACS propio para un justo reparto de costes

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

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

Sistema integrado de domótica mediante aplicación de Smartphone para el control de la climatización, motorización de persianas y detección de intrusión.

Video portero conectado a aplicación de Smartphone.

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

Los soportales llevarán **falso techo**.

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.

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 2021.



EDIFICIO

LA ESCALA DE VALDEBEBAS

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
- Padel
- 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
- Preinstalación para carga de coche eléctrico, uno para cada vivienda (suministro eléctrico sujeto a las condiciones particulares de la compañía suministradora)
- Sala de comunidad con Gastroteca, 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
- 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 2021.