

## 78 VIVIENDAS VALDEBEBAS

### MEMORIA DE CALIDADES 78 VIVIENDAS GARAJES Y TRASTEROS EN LA PARCELA 170 A-B 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 una **fachada ventilada cerámica** combinado con panel arquitectónico de hormigón, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento.

El aislamiento térmico será de lana de roca adosada a una hoja pesada de albañilería con un trasdosado directo de cartón yeso por el interior.

En el interior de los balcones, la cerámica **será de imitación madera**, tanto en el solado como en los paramentos verticales.

La solución de fachada ventilada ofrece una serie de ventajas respecto a otras soluciones de mercado. El **aislamiento continuo** de la fachada ventilada reduce los puentes térmicos minimizando las pérdidas energéticas.

La cámara de aire continua, proporciona una ventilación natural ascendente evitando las entradas de calor en épocas de verano con el consiguiente ahorro de refrigeración.

Esta cámara también dificulta la aparición de humedades en el interior de la vivienda.

Todo ello, proporciona un **mayor ahorro energético y confort acústico**.

#### CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puertaventanas de **Aluminio con rotura de puente térmico y doble acristalamiento tipo climalit**.

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**.

El sistema de apertura de las **puertaventanas del salón con acceso a las terrazas será corredera**.

#### TABIQUERIA

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo perforado y doble trasdosado auto portante 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 dos placas de cartón yeso a cada lado y **aislamiento térmico y acústico** en su interior.

#### CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de entrada a la vivienda blindada, con chapa de acero en el interior, lacado en blanco, con 3 puntos de anclaje.

Puertas interiores de vivienda, lacadas en blanco, con entrecalles horizontales, Las puertas de salón y cocina llevaran vidriera y condena en los baños. Se ofrecerá la opción de **sustituir las puertas lacadas en blanco por puertas acabadas en roble** con entrecalles horizontales.

## 78 VIVIENDAS VALDEBEBAS

La vivienda lleva de serie **puertas correderas en el paso de la cocina al salón y en los vestidores.**

Armarios batientes modulares en dormitorios, con tiradores metálicos, estructura interior de tablero de melamina **tipo textil**, con **barra metálica de colgar y balda maletero. Las puertas serán lacadas, con tres colores a elegir por el cliente.**

### SOLADOS

Solados de dormitorios, salón y distribuidores de tarima laminada flotante acabado roble de 3 mm y 19 cm de ancho de lama.

Los rodapiés serán lacados en blanco.

Solados cerámicos de gran formato y 1º calidad en cocinas y baños, con diferentes colores a elegir por el cliente.

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

### REVESTIMIENTOS

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales, **color blanco o gris a elegir por el cliente.**

Alicatados de gres en cocinas y baños, **con diferentes opciones a elegir por el cliente.**

Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda, facilitando así la instalación de luminarias empotradas y conductos de climatización.

### 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 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.

### 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 y teléfono 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 realizara con el tubo multicapa colector-radiador hasta el armario de colectores.

## 78 VIVIENDAS VALDEBEBAS

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

**Instalación de elementos de captación para precalentamiento de agua caliente sanitaria.**

### INSTALACIÓN DE VENTILACION Y AIRE ACONDICIONADO

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

**Instalación completa de aire acondicionado** mediante conductos y bomba de calor con maquinas exteriores centralizadas en la cubierta sin utilizar el espacio interior de su vivienda. **Se utilizarán equipos de aire acondicionado de clasificación energética A**, con gestión individualizada para cada usuario.

### MOBILIARIO DE COCINA

Cocina totalmente equipada compuesta por muebles bajos y altos **blancos o grises a elegir por el cliente**, con encimera de **silestone**, totalmente equipada con electrodomésticos de la marca **Balay**, del grupo **BSH**, incluyendo **horno, microondas, placa vitro-cerámica, frigorífico, lavadora y lavavajillas.**

### 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.

### 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.

**Piscina de adultos de 95 m2 de superficie tipo Munich desbordante con sistema de depuración con cloración salina**, iluminación nocturna y amplio solárium comunitario con zonas verdes. **La "playa" de alrededor de la piscina se revestirá de cerámica imitación madera.**

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

**Piscina independiente de uso infantil de 30 m2 de superficie tipo skimmer con cloración salina.**

**Pista de pádel** comunitaria construida parcialmente soterrada

## 78 VIVIENDAS VALDEBEBAS

**Zona de juegos infantiles y pista de deportiva polivalente**

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.**

**Sistema de climatización para aire acondicionado con gestión individualizada para cada usuario**

**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.

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.**

## 78 VIVIENDAS VALDEBEBAS

**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.