

## MEMORIA CALIDADES

### “VILLAS LOS CLAVELES”

#### ZARZALEJO-MADRID

## 1. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO

### 1.1. SISTEMA ESTRUCTURAL

#### Estructura

La estructura se construirá con zapatas corridas y aisladas de cimentación, muros de fábrica, pilares metálicos, vigas y forjados de hormigón armado, unidireccional y losas.

Los faldones de la cubierta se ejecutarán con una losa maciza de hormigón armado

En la cimentación se instalará una red de toma tierra.

Los muros en contacto con el terreno estarán impermeabilizados y protegidos a la entrada de gas radón por su cara exterior, mediante una lámina de betún modificado. Se completará el sistema con una lámina drenante y filtrante de estructura modular de polietileno y un tubo de drenaje ranurado.

### 1.2. ENVOLVENTE

#### Fachadas

Los cerramientos de fachada se ejecutarán con una hoja de ladrillo tosco, completada exteriormente con un sistema SATE de aislamiento térmico por el exterior, acabado con mortero acrílico de alta resistencia a los agentes atmosféricos o piedra según zonas.

#### Forjados sanitarios

En la planta baja que coincide sobre el terreno se ejecutará forjado sanitario de hormigón armado, ventilado de forma natural. Dispondrá de una lámina de protección frente al gas radón.

#### Cubierta

La cubierta será inclinada a dos aguas con acabado de teja cerámica curva de color rojo, colocada en faldones sobre cubierta de estructura ligera.

La terraza exterior se impermeabilizará mediante un sistema de bicapa adherida al soporte.

## 2. ESCALERAS

#### Escalera de comunicación

La escalera se ejecutará con losas de hormigón y formación de peldaños revestidos con material cerámico porcelánico de primera calidad con pasamanos de pino o haya 70x45mm barnizados.

### **3. CARACTERÍSTICAS INTERIORES**

#### **3.1. Distribución interior**

- Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán mediante tabiquería de yeso laminado tipo Pladur o similar con doble capa y aislamiento acústico, apoyada en bandas elásticas perimetrales para minimizar la transmisión de ruidos entre las diferentes estancias de la vivienda. Falso techo continuo de yeso laminado tipo Pladur, pintado con pintura plástica lisa color blanco mate, en cuartos húmedos, vestíbulos y pasillos. Pintura plástica lisa y lavable de 1º calidad en color a elegir por la D.F. en paramentos verticales y horizontales. En baños y cocinas se combinarán alicatados con revestimientos cerámicos de 1º calidad y pintura plástica color a definir.

#### **3.2. Carpintería exterior**

La carpintería exterior será de aluminio o PVC según criterio de la D.F. lacado en color en el exterior con rotura de puente térmico, doble acristalamiento SGG CLIMALIT PLUS PLANITHERM XN F2 4/10 aire/44.2 "SAINT GOBAIN". Garantizará su función como cerramiento y asegurará un adecuado aislamiento acústico a ruido aéreo e higrotérmico. La apertura será corredera o abatible según las estancias. Todas las ventanas de viviendas, dispondrán de persiana enrollable con lamas de aluminio y cumplirán su función de oscurecimiento y tamizado de la luz, con automatización de persianas opcional. Puerta de acceso peatonal a parcela en cerrajería color gris oscuro. El acristalamiento será mediante vidrios de baja emisividad y de seguridad.

Puerta de acceso a la vivienda blindada, con cerradura de seguridad y mirilla gran angular. Terminación en pintura lacada para el exterior, al interior será de tablero lacado en el mismo color que el resto de la carpintería de la vivienda.

Barandillas metálicas de lamas horizontales con protección interior para cumplimiento CTE DB SUA.

#### **3.3. Carpintería interior**

Todas las puertas interiores de paso serán de elementos prefabricados de madera y llevarán al menos tres puntos de herrajes de bisagra por cada hoja. El chapado final será en madera lacado en blanco. Llevarán tapajuntas de madera en todo el recercado y en ambas caras lacadas en blanco. Los armarios empotrados serán de puertas correderas con el mismo acabado de la carpintería interior, revestidos interiormente con maletero y barra de ropa, sin distribución.

#### **3.4. Solados de viviendas**

Pavimentos interiores de gres porcelánico de primera calidad.

Pavimentos exteriores:

Solados exteriores de hormigón impreso con diseño a elegir por la dirección facultativa

### **3.5. Paramentos de viviendas**

Las paredes se acabarán con pintura plástica lisa. Las cocinas, baños y resto de cuartos húmedos se acabarán con pintura especial anti-moho.

La cocina y baños se acabarán con alicatado cerámico rectificado de gran formato.

Se colocará un falso techo continuo suspendido con estructura metálica, formado por una placa de yeso laminado, hidrófuga en cuartos húmedos, se acabarán con pintura plástica lisa. Donde no exista falso techo, se aplicará un guarnecido de yeso proyectado acabado igualmente con una pintura plástica lisa.

### **3.6. Sanitarios, Grifería y Complementos**

Aparatos sanitarios de primera marca de porcelana vitrificada.

Lavabo sobre mueble con cajón y espejo, en opción se podrá instalar un segundo lavabo.

Grifería monomando.

Plato de ducha antideslizante.

### **3.7. Cocinas (OPCIONAL)**

Las cocinas se entregan sin muebles y sin electrodomésticos. Se dejarán equipadas con todas las tomas de fontanería, saneamiento y electricidad.

### **3.8. Calefacción y agua caliente sanitaria**

La vivienda estará dotada con un sistema de producción centralizado de calefacción de suelo radiante y agua caliente sanitaria de alta eficiencia energética (A++), respetuosa con el medio ambiente y silenciosa, mediante la instalación de una bomba de calor con sistema de calentamiento en aerotermia, capaz de provechar de forma gratuita hasta el 80 % de la energía térmica presente en el aire, disminuyendo el consumo de energía y contribuyendo así a reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>.

### **3.9. Ventilación y renovación del aire**

Toda la vivienda contará sistemas de ventilación que garantizaran la renovación del aire interior según las especificaciones del CTE DB HS3 cumpliendo además con las especificaciones del CTE DB HE0 y HE1 relativos al consumo y demanda energético.

**Opcionalmente** se podrá instalar un sistema de intercambiador de calor para extraer el aire interior viciado y contaminado e introducir aire exterior más limpio y fresco, controlando a su vez el exceso de vapor de agua contenido en el ambiente, consiguiendo además un ahorro energético extra. Se conseguirá con ello, un ambiente más saludable para los ocupantes y minimizando también el riesgo de aparición de condensaciones en el interior de la vivienda.

Toda la vivienda dispondrá de Instalación de conductos de evacuación de humos de combustión de campana extractora de cocina.

### **3.10. Fontanería y saneamiento**

Distribución de agua fría y caliente realizadas en tubería de polietileno reticulado con llaves de corte en cada cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato.

Desagües de aparatos realizados en tubería de PVC y bajantes realizadas con tubería de PVC de doble pared, para mejorar el aislamiento acústico.

Se instalará un punto de agua en cada jardín de uso privado

### **3.11. Electricidad e iluminación**

Instalación según reglamento electrotécnico de baja tensión vigente.

Mecanismos JUNG o SIMON O NIESSEN de color blanco.

Luminarias tecnología LED.

Iluminación mediante focos para empotrar color blanco y Downlights con lámparas tipo LED. Se entregarán instalados en cuartos de baño y cocina.

### **3.12. Telecomunicaciones**

Instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación vigente.

Se dispondrá de instalación receptora de televisión analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

Vídeo portero automático con pantalla a color. **(OPCIONAL)**

### **3.13. Domótica y seguridad (OPCIONAL)**

Preinstalación de domótica.

Preinstalación de sistema de vigilancia y seguridad

## **4. URBANIZACIÓN Y CERRAMIENTO DE FINCA**

El área destinada al aparcamiento exterior **(OPCIONAL)** de vehículos se acabará con piezas prefabricadas de hormigón en masa, en forma de celosía, para el crecimiento del césped a su través.

El cierre frontal en la zona de acceso rodado y peatonal, se ejecutará con una fábrica de bloques de

hormigón acabado con revestimiento de monocapa iguales a los empleados en la fachada de la vivienda. Las puertas de acceso estarán formadas por perfiles y paneles metálicos en el mismo color que la carpintería exterior de la vivienda.

## **5. PISCINA (OPCIONAL)**

Previa realización de proyecto de ejecución de Piscina y obtención de licencia municipal, formada por muros y solera de hormigón armado, revestida interiormente con mosaico de gres esmaltado (gresite) y remate perimetral de coronación con albardilla de hormigón prefabricado, provista de instalación de depuración de agua.

## **6. INSTALACION PANELES SOLARES (OPCIONAL)**

- Hemos llegado a un acuerdo comercial con la empresa GALP para su instalación y la tramitación de la subvención sobre el precio de instalación:
- alcanzan el 30% del presupuesto total.
- Ayudas: la desgravación sobre el IBI es del 30% durante 3 años. La competencia sobre el IBI es municipal.
- Bonificaciones sobre el impuesto ICIO: hasta un 95%.

## **7. COCINAS PORCELANOSA (OPCIONAL)**

Hemos llegado a un acuerdo comercial con la empresa PORCELANOSA, para que los clientes os podáis beneficiar de los descuentos que tenemos como promotores, tanto en cocinas como en la cerámica de suelos y paredes.

## **8. OPCIONAL**

Los precios de las opciones están todavía por determinar, en función del número de ellas elegidas, pueden variar sustancialmente.