vivaria
VALDEMORO

Memoria de calidades



SISTEMA ESTRUCTURAL

Estructura vertical

La estructura vertical de las viviendas está formada por pilares de hormigón armado y de acero en plantas superiores..

Estructura horizontal

La estructura horizontal se realizará con forjado de hormigón armado.

SISTEMAS DE ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES

Envolvente vertical

FACHADAS

Esta promoción contará con un sistema de fachada realizada con sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE).

El sistema SATE, consiste en un material aislante adherido al muro, protegido con revestimiento continuo directamente aplicado al panel aislante. Al aislar por el exterior se eliminan los puentes térmicos que se producen en los encuentros de forjados con la fachada y en el contorno de las ventanas. Hacia el interior se instalará un trasdosado de placa de yeso laminado sobre perfilería metálica que incorpora otro aislamiento de lana mineral para mejorar el comportamiento térmico-acústico.

Este sistema proporciona durabilidad y resistencia a la fachada, a la vez que garantiza la calidad de su acabado



CARPINTERÍA DE FACHADA

Puertas y ventanas

- Carpinterías de altas prestaciones en diseño, eficiencia energética, confort y durabilidad. El tamaño de los huecos se realizará conforme a las exigencias mínimas de iluminación y ventilación en pro del diseño y confort interior.
- Las carpinterías son de PVC proporcionando un óptimo aislamiento, evitando condensaciones, incorporando doble acristalamiento con cámara de aire, que contribuye a aumentar el confort dentro de la vivienda.
- Con carácter general las ventanas y las puertas de salida a terrazas serán de una o dos hojas abatibles o dos hojas correderas según los casos.
- Los cajones de persiana, en su caso, serán de tipo compacto,con aislamiento térmico interior. Las persianas incluirán un inyectado de espuma de poliuretano dentro de las lamas para mejorar el comportamiento energético.
- En planta baja se instalarán persianas motorizadas autoblocantes de seguridad.

Puertas de entrada a viviendas

La puerta de acceso principal de las viviendas unifamiliares será acorazada, siendo blindada en las viviendas plurifamiliares.

Puertas de portales

Acristaladas con marco de aluminio y/o acero.

Puertas de acceso al aparcamiento

De apertura basculante y automatizada con mando a distancia y llave magnética.

Protecciones de seguridad de fachada

Las barandillas de terrazas serán de cerrajería de perfiles de acero laminado lacado para obtener amplitud y profundidad visual y maximizar las condiciones lumínicas en el interior de las estancias.

Envolvente horizontal

CUBIERTAS

Cubiertas in situ

De tipo invertida, con aislamiento en la cara exterior del forjado e impermeabilización. El sistema de aislamiento exterior en cubierta y terrazas mejora el comportamiento térmico de las mismas y facilita el tratamiento de puentes térmicos en los encuentros. Se genera un aumento de la inercia térmica interior que mantiene más tiempo el calor en invierno y el frío en verano. Se evita la formación de condensaciones y se garantiza un reparto más homogéneo de la temperatura interior.

Acabados de cubiertas

- Las cubiertas no transitables tendrán acabado superficial de grava.
- Las cubiertas y terrazas transitables tendrán acabado en baldosa cerámico apto para exteriores.

SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN Y DE ACABADOS INTERIORES

Compartimentación interior vertical

TABIQUES

Tabiques medianeros entre viviendas

Se realizarán con fábrica de material cerámico trasdosada por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilería metálica con aislamiento térmico/acústico mediante lana mineral.



Tabiques interiores en vivienda
Se realizarán con placas de yeso laminado sobre perfilería metálica y aislamiento térmico/acústico de lana mineral intermedia. En cuartos húmedos se empleará placa de yeso con tratamiento hidrófugo.

Tabiques en cuartos de instalaciones y trasteros
Se realizarán con fábrica de ladrillo enfoscado o bloque de hormigón.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas generales de paso en viviendas
Serán abatibles o correderas, de 35 mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado. El acabado es lacado al horno en color blanco.

Puerta de paso en cuartos de baño
Serán abatibles, de 35 mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado y con condena en la cerradura.

Armarios
Todos los armarios serán empotrados modulares con puertas correderas o abatibles lisas lacadas en blanco. El cuerpo interior estará acabado en melamina con balda para formación de maletero (en su caso) y barra de colgar.
El closet de las viviendas que proceda, estará acabado en pintura plástica lisa.

Puertas de trasteros y cuartos de instalaciones
De chapa galvanizada.

ACABADOS INTERIORES VERTICALES

Cuartos de baño y aseos
Se dispondrá alicatado con baldosa cerámica combinado en todas las paredes. En baño principal marca Ecoceramic modelo combinado con Stoneface Relief Marfil. En baño secundario marca Geotiles modelo Marfil combinado con Dundee Rlv. Noce.

Cocina
Las cocinas resolverán el espacio entre mobiliario inferior y superior con el mismo material que la encimera de cocina. Resto de paramentos pintura plástica lisa mate.

Resto de estancias viviendas
Pintura plástica lisa mate.

Portales
Alternancia de revestimiento decorativo de madera, espejo y pintura plástica lisa.

Zonas comunes, vestíbulos de viviendas, núcleos de escaleras bajo y sobre rasante
Pintura plástica lisa.

Trasteros y cuartos de Instalaciones
Pintura plástica lisa.

Aparcamiento
Acabado de señalización con pintura plástica lisa en combinación con chapa metálica lacada.

ACABADOS INTERIORES HORIZONTALES

TECHOS

Cocina, cuarto de baño principal y lavaderos
Falso techo con panel de yeso laminado con tratamiento hidrófugo acabado en pintura plástica lisa blanca.

Cuarto de baño secundario
Falso techo desmontable de lamas metálicas lacadas en color blanco para registro de instalaciones.

Resto de estancias de viviendas
Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca.

Terrazas tendederos de viviendas
Falso techo de lamas de aluminio lacadas.



Portales
Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca.

Zonas comunes sobre rasante

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca.

Aparcamiento, núcleos de escaleras, interior de trasteros y cuartos de Instalaciones.
Pintada en pintura plástica lisa.

PAVIMENTOS

Cuartos de baño
Solado con pavimento SPC, compuesto por núcleo rígido con base de piedra caliza y polímero de PVC. Marca Area Floors modelo DM-302-LESEDI..

Resto de estancias vivienda
Solado con pavimento SPC, compuesto por núcleo rígido con base de piedra caliza y polímero de PVC. Marca Area Floors modelo DM-302-LESEDI.. Rodapié de DM lacado en blanco a juego con la carpintería interior colocado con doble goma.

Terrazas y tendederos de viviendas
Solado con baldosa cerámica apto para exteriores y rodapié.
Marca Argenta

Portales y vestíbulos de viviendas
Solado con baldosa de gres y rodapié cerámico a juego.
Felpudo lamas desmontables en acceso a portales.

Zonas comunes bajo rasante y núcleos de escaleras
Solado de terrazo, con rodapié y zanquín a juego.

Trasteros
Acabado superficial pulido o acabado con solado de gres.

Aparcamiento
Acabado superficial pulido. Señalización y numeración de plazas con pintura sobre pavimento.

SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO, INSTALACIONES Y SERVICIOS (50)

Fontanería

RED DE DISTRIBUCIÓN DE FONTANERÍA

Instalación de agua fría y agua caliente sanitaria. Contador individual y llaves de corte en cada cuarto húmedo.

Cuartos de baño
Baños con instalación de grifería monomando cromada y equipo de ducha con grifería termostática en baño principal.

INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE VENTILACIÓN

CALEFACCIÓN, FRÍO Y ACS

Producción de calor, frío y ACS
Se realizará mediante un sistema de energía renovable de bomba de calor alimentada por aerotermia centralizada.

Suelo radiante - refrescante
La difusión de calor y frío se produce mediante suelo radiante por agua con distribución a través de sistema de tuberías sobre fijadas a un sistema rígido con capa de aislamiento térmico inferior para mantener el aporte de calor y frio.
Termostatos digitales programables en salones y dormitorios.

VENTILACIÓN

La promoción incorpora un sistema de ventilación individual de extracción mecánica regulada de simple flujo que garantiza la calidad del aire interior, proporcionando una ventilación eficiente y un caudal óptimo de entrada de aire limpio exterior.
La entrada de aire se produce mediante un dispositivo de microventilación integrado en las ventanas.
La extracción mecánica se produce mediante un sistema de bocas



de extracción autorregulables, en cuartos húmedos que se activan automáticamente para garantizar unos parámetros óptimos de la calidad del aire y se evitan patologías derivadas de una ventilación deficiente.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Equipos eléctricos principales

- El cuadro eléctrico principal de la vivienda se encontrará albergado en un armario de instalaciones oculto y accesible ubicado a la entrada de la vivienda, donde también se ubicará el cuadro general de telecomunicaciones. La vivienda está dotada de los servicios eléctricos regulados en el reglamento electrotécnico de baja tensión.
- Pre-instalación eléctrica compatible con sistema de recarga de vehículo eléctrico en sótano.

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

Antenas y tomas

- Instalación de antena colectiva. Adaptación de antena para televisión digital terrestre (TDT).
- Tomas de televisión y canalización de teléfono y/o datos en salón, dormitorios.
- Toma de fibra óptica en salones.

Videoportero

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

Equipamientos

CUARTOS HÚMEDOS / SANITARIOS

Platos de ducha

En cuarto de baño principal fabricado en resinas.

Bañera

En cuarto de baño secundario. Marca Kaldewei modelo Eurowa.

Lavabos

En cuartos de baño lavabo realizado en porcelana con mueble. Marca Teka modelo Inca.

Inodoros

Aparato sanitario en porcelana vitrificada en color blanco en todos los cuartos de baño. Marca Teka.

Espejos

Todos los cuartos de baño cuentan con espejo decorativo.

Otros equipamientos

ELECTRODOMÉSTICOS

- Placa de cocina de inducción.
- Columna de horno eléctrico y microondas.
- Fregadero de un seno bajo encimera con grifo monomando.
- Campana extractora oculta e integrada en mobiliario de cocina.

Mobiliario

Mobiliario de cocina

- Muebles superiores de gran capacidad sin tiradores. Unidades inferiores con tiradores o pulsadores ocultos. Cajonera con cierre auto deslizante y encimera de cuarzo compacto.



Sistemas de de transporte

TRANSPORTE VERTICAL

Ascensores

- Puertas automáticas deslizantes, de acero inoxidable en cabina y de acceso en portal. Siendo en el resto de las plantas pintadas.
- Decoración interior según calidad estándar del fabricante, suelo en consonancia con pavimento de portal de planta baja.
- Luz en botón exterior.
- Llave de llamada exterior desde sótano y llave para bajada al sótano en botonera de cabina.
- Acceso directo de ascensores al garaje.

URBANIZACIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES

Elementos de cierres y protección de urbanización

Cierres de parcela

Muros de urbanización de hormigón hasta un máximo de media altura, con parte superior de malla electrosoldada.

FIRMES Y PAVIMENTOS

Pavimentos peatonales

Caminos de urbanización interior, recorridos accesibles de adoquín de hormigón.

INSTALACIONES Y SERVICIOS

Piscina

- Piscina exterior comunitaria con sistema de depuración de cloración salina.
- Instalación de aseos comunitarios exteriores para uso de piscina.



Riego
Zonas de césped natural y riego por aspersión. Jardineras parterres y resto de zonas verdes con riego por goteo programable.

Alumbrado
Iluminación exterior regulada por sensor crepuscular.

Conserjería
Centralización de cuadros de servicios.

Buzones
Buzones centralizados en acceso a urbanización.

JARDINERÍA

Plantaciones
En urbanización comunitaria, alternancia de zonas de césped, parterres de arbustivas y arbolado.

MOBILIARIO URBANO

Bancos y papeleras en zonas de urbanización exterior.



CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Calificación Energética de Proyecto

Clase A - Calificación Energética del edificio en Emisiones de CO_2.
Clase A en Calificación Energética. del edificio en consumo de Energía Primaria No Renovable.

Según la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficacia energética de los edificios se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Este certificado deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética.

NOTAS INFORMATIVAS

Control de calidad de estructura, estanqueidad de cubiertas y fachadas en proyecto, y de ejecución de obra por organismo de control técnico homologado.

Póliza de garantía decenal de estabilidad según ley de ordenación de la edificación.

La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.

Catálogo informativo sin carácter contractual. La información contenida podría ser modificada por la sociedad, que se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra o una vez finalizada la misma, las modificaciones necesarias por exigencias de orden administrativo, técnico, jurídico o comercial, sin que ello implique alteración significativa del objeto y sin mermar las calidades de los materiales. Las infografías son meramente informativas; mobiliario no incluido; acabados, calidades, colores, aparatos sanitarios y muebles de cocina aproximados. Fotografías de banco de imagen usadas solo como detalles ilustrativos. Toda la información a la que se refiere el Real Decreto 515/89 de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas, y demás normativa autonómica aplicable en la compraventa de viviendas se encuentra a disposición del público en las oficinas centrales de la vendedora (Pº de la Castellana 216, 28046, Madrid).

vivaria
VALDEMORO

Oficina central:
Pº de la Castellana 216,
28046, Madrid.
Tel.: 913 534 400

REALIA

Oficina comercial:
C. Gabriela Mistral 55,
Esquina C. Agustina de Aragón,
28342 Valdemoro. Madrid.