

## LA QUINTA DE VALDEBEBAS

### MEMORIA DE CALIDADES DE LA PROMOCIÓN

#### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

---

La estructura será monolítica de hormigón armado en vigas y pilares, con forjado reticular de hormigón armado y vigas planas. Las cubiertas planas transitables se realizarán con disposición sobre la losa de mortero aligerado. La cimentación se realizará mediante pilotes de hormigón armado y la contención de tierras mediante pantalla de pilotes y muro de hormigón, todo ello condicionado a los resultados del estudio geotécnico. Las soleras en sótano serán de hormigón armado sobre enchachado y barrera antihumedad.

#### FACHADAS

---

La fachada exterior, con un espesor total de 34 cm, se ha diseñado con un sistema multicapa ventilada, con acabado en piedra natural anclada a la fábrica de ladrillo de espesor 12 cm. mediante estructura auxiliar y fijaciones de aluminio o acero inoxidable, combinada con Alucobond® en cantos de forjados de terrazas, con cámara de aire ventilada al exterior rellena parcialmente con 7 cm de aislamiento de lana de vidrio revestido con velo antihumedad.

Al interior, se dispondrá un trasdosado final de Pladur® en doble placa de alta calidad, relleno de 46 mm de aislamiento de lana mineral, garantizando todo el conjunto un total confort y un completo aislamiento térmico y acústico.

#### TABIQUERÍA

---

Las divisiones interiores se han diseñado en Pladur® de doble placa de 15 mm con entramado metálico y 4 cm de aislamiento de lana mineral de altas prestaciones, garantizando un total confort acústico y una terminación en pintura lisa de alta calidad.

La medianera entre viviendas se realizará con fábrica de ladrillo de espesor 12 cm, enfoscado de mortero y trasdosado al interior en Pladur® de doble placa con entramado metálico y aislamiento de 4 cm de espesor de lana mineral de altas prestaciones, garantizando un total confort acústico.

#### CUBIERTAS

---

Las cubiertas transitables planas se han diseñado mediante sistema invertido ventilado con acabado flotante sobre plots, garantizando una completa impermeabilización y el mayor confort térmico y acústico, con un aislamiento térmico de 10 cm de espesor. El acabado final de las cubiertas transitables será en piedra caliza.

Las cubiertas planas no transitables serán invertidas con protección de grava, con un aislamiento térmico de 10 cm de espesor.

## **SOLADOS DE MADERA**

---

Los solados de salón-comedor, dormitorios, vestíbulo y pasillos estarán terminados en tarima de madera pegada, pudiendo elegir entre cinco acabados diferentes.

Alternativamente, los socios podrán solicitar para dichas estancias una tarima de madera resistente al agua o un solado porcelánico imitando madera, con posible incremento de precio a asumir por el socio, pendiente de definición hasta la contratación de las obras a la constructora que resulte adjudicataria.

Rodapié lacado o acabado en madera de gran formato, a juego con la carpintería interior.

## **SOLADOS Y PARAMENTOS DE BAÑO PRINCIPAL Y ASEO**

---

En el solado y alicatado del baño principal y del aseo existen dos posibilidades para una mayor personalización;

- a) Paramentos acabados en mármol travertino con solado del mismo material colocado a cartabón si lo solicita el socio.

Las piezas serán de dimensiones 60x30 y de 2 cm de espesor, tanto en los paramentos como en el solado.

- b) Paramentos y solado realizado con mármol Ibiza, en despiece de gran formato, colocado a cartabón si lo solicita el socio.

Las piezas serán de dimensiones 60x30 y de 2 cm de espesor, tanto en los paramentos como en el solado.

## **SOLADOS Y PARAMENTOS DE BAÑO SECUNDARIO**

---

En el baño secundario se dispondrá un solado de gres porcelánico prensado no esmaltado antideslizante y paramentos alicatados de gres porcelánico rectificado de la marca Porcelanosa®, con la posibilidad de elegir entre distintas combinaciones seleccionadas por la prestigiosa firma. No se incluyen los espejos.

## **SOLADOS Y PARAMENTOS DE COCINA**

---

En la cocina se dispondrá un solado de gres porcelánico prensado no esmaltado antideslizante y paramentos alicatados de gres porcelánico rectificado de la marca Porcelanosa®, con la posibilidad de elegir entre distintas combinaciones seleccionadas por la prestigiosa firma.

## **FALSOS TECHOS**

---

Los techos serán continuos de Pladur®, con acabado de pintura plástica lisa blanca y rematados, sin coste adicional, con foseado perimetral o moldura de escayola a elegir de entre distintas opciones, si así se desea. En baños, los techos serán continuos de Pladur. En baños secundarios serán registrables.

## **PINTURA**

---

El salón-comedor, dormitorios, vestíbulo y pasillos dispondrán en sus paramentos de acabados en pintura plástica lisa, con total personalización, pudiendo elegir entre una carta de diez colores diferentes seleccionados por el equipo de decoración.

Los techos de los baños tendrán acabados de pintura plástica lisa blanca.

## **TERRAZAS**

---

Las terrazas se realizarán con solado de piedra caliza en formato de 60 x 60 y 3 cm de espesor y falso techo de Alucobond®.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR Y PERSIANAS**

---

La carpintería exterior será metálica, de aluminio anodizado en color gris sombra, con rotura de puente térmico. Todas las ventanas y puertas serán oscilo batientes (salvo las de gran formato de salida a terrazas, que serán correderas), con capialzado monoblock y persianas de lamas de aluminio reforzado de doble pared y perfil intermedio autoblocante, cosidos lateralmente mediante tapones laterales, guía inferior antipalanca de acero con perfiles reforzados, lacado en color a juego con la carpintería metálica.

Las persianas estarán motorizadas, siendo su accionamiento eléctrico, disponiéndose en los dormitorios en la zona de cabecero de las camas.

Los vidrios serán siempre dobles, tipo Climalit o similar 6/16/4 con cámara de argón intermedia de 16 mm y bajo emisivos. En zonas de seguridad según CTE serán siempre dobles, tipo climalit con cámara de aire intermedia 44.1/16/66.2 44.1/16/66.2, bajo emisivos.

## **CANCELAS**

---

La cancela de entrada peatonal y la correspondiente al acceso de los vehículos al garaje se realizarán en cerrajería, con imprimación previa y posterior acabado en pintura al esmalte. La cancela de entrada peatonal cuenta con una zona techada, con iluminación integrada en la propia puerta, videoportero electrónico-

El cerramiento de la parcela con la calle se realizará con muro de hormigón visto hasta una altura aproximada de 1,00 m. y cerrajería sobre éste hasta completar una altura total de 2,25m.

## **PUERTA DE ACCESO A LA VIVIENDA**

---

La puerta de acceso a la vivienda será de alta seguridad, marca Tesa o similar, acorazada con hoja de acero soldada en su interior, premarco metálico, cantoneras de acero solapadas, con cerradura de seguridad multipunto de bulones, equipada con cilindro y escudo de seguridad y con pernios regulables antipalanca. Con diseño en doble color exterior-interior, el acabado exterior de la puerta será en madera lacada en color y al interior en madera lacada en blanco.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

---

Las puertas de paso interiores de la vivienda serán de DM macizas con un grueso de hoja de 35 mm., lacadas en blanco, modelo liso manilla cromo mate, placa roseta y pernios cromo mate. Las correspondientes a baños y aseos dispondrán de cerrojo de seguridad.

## **ARMARIOS**

---

Las puertas de armarios serán iguales que las puertas de paso interiores, con el despiece detallado en proyecto, si bien con tiradores cromo mate en lugar de manillas. Los armarios estarán totalmente vestidos,

ferrados interiormente con tablero melamínico color blanco o lino Cancún, con balda de separación de maletero, barra de colgar y gradenes.

## **SANITARIOS**

---

Los inodoros y bidés serán de la marca Roca®, modelo Element. suspendidos con salida a pared.

En el baño principal, el lavabo y mueble base serán de la marca Roca®, modelo Kalahari, sin incluir espejo.

En el baño secundario, el lavabo y mueble base serán de la marca Roca®, modelo Prisma, sin incluir espejo.

En el aseo, el lavabo será de la marca Roca®, modelo Khroma, y el mueble base será de la marca Roca®, modelo Heima, sin incluir espejo.

## **GRIFERÍA EN BAÑOS**

---

Las griferías serán marca Roca®, monomando modelo L20 o similar, siendo termostáticas serie L-90 en bañeras. En las duchas se instalará el modelo Essential sistema de columna de ducha de hidromasaje termostática o similar.

## **COCINA**

---

La cocina se entregará completamente amueblada, con muebles altos y bajos de gran capacidad, pudiendo elegir el socio entre varios modelos y materiales de muebles y encimeras.

Estará dotada de un completo conjunto de electrodomésticos compuesto por placa vitrocerámica, horno independiente, microondas, campana extractora y fregadero, todos ellos en acabado de acero inoxidable, marca Balay o similar.

## **MECANISMOS DE ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN**

---

La instalación de electricidad contará con los más avanzados dispositivos de acuerdo con la vigente legislación (red equipotencial de puesta a tierra, elementos de protección, etc.) y estará dotada de circuitos independientes protegidos con sus correspondientes automáticos y diferenciales, con la posibilidad de conectarlos con la instalación domótica que se ofrece opcionalmente.

Los circuitos estarán previamente protegidos mediante sistema de protección contra sobretensiones.

Los mecanismos serán marca Jung serie LS 990 en color acero o 32142/32140.

La vivienda contará con luminarias de tecnología LED instaladas en cocina, baños y aseos, vestíbulos y pasillos.

La iluminación exterior en terrazas también está contemplada en la vivienda.

## **INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIÓN.**

---

La instalación de telecomunicación de la promoción cuenta con equipos de captación vía satélite y digital terrestre.

Canalización de señal de TV y FM con tomas en todas las estancias salvo baños y aseos, con dos posibilidades en salón-comedor.

Instalación de video portero IP integrado con la instalación domótica, con un terminal exterior antivandálico.

Preinstalación de tubos en todas las estancias para canalización posterior de fibra óptica.

Preinstalación en salón para sistema de altavoces home-cinema.

## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

---

La red de distribución desde cada una de las acometidas será de polipropileno, mientras que la red interior de vivienda y cuartos húmedos se harán en polietileno reticulado.

Sistema centralizado de ACS mediante instalación para producción de calor por geotermia. El sistema contará con contadores individuales para cada vivienda.

## **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN**

---

Sistema centralizado de clima mediante suelo radiante refrigerante (frío y calor) con tubería de agua de polietileno sistema Uponor o similar con producción por central de geotermia. El sistema contará con contadores individuales para cada vivienda.

Sistema de climatización con producción por central de geotermia y fancoil único en cada vivienda situado en el falso techo del baño secundario, con impulsión de aire por conductos (frío/calor) con control de temperatura y caudal independiente por rejillas motorizadas en cada una de las estancias.

## **INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN**

---

Sistema de ventilación de doble flujo con recuperación de calor en cada vivienda.

## **INSTALACIÓN DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS**

---

El edificio contará con una instalación de protección contra incendios, de tal forma que los ocupantes puedan desalojar el edificio en condiciones seguras, se pueda limitar la extensión del incendio dentro del propio edificio y de los colindantes y se permita la actuación de los equipos de extinción y rescate.

## **INSTALACIÓN DE SANEAMIENTO**

---

Red separativa de saneamiento para aguas negras y para aguas pluviales. Las redes evacuarán por gravedad, excepto las plantas sótanos, que contarán con un sistema de bombeo en caso de requerirse. Las redes contarán con los sistemas de ventilación apropiados para su correcto funcionamiento. Toda la red será del tipo insonorizada.

## **INSTALACIÓN DE DOMÓTICA**

---

Instalación de Domótica Modular Completa KNX, que incluye:

- Control de luces y otros elementos on/off, persianas, timbre, electroválvulas de agua, clima, mediante pulsadores convencionales para luces y motores
- Pantalla de 4" con servidor WEB para el control en Smartphone, Tablet, Smart TV u Ordenador.

## **PRE-INSTALACIÓN DE ALARMA**

---

La vivienda contará con una preinstalación de alarma y seguridad, que incluye exclusivamente los tubos y las guías que unen los futuros detectores de movimiento y futuros magnéticos en carpinterías exteriores, con la central de alarma, situada en el armario de entrada a la vivienda.

## **INSTALACIÓN DE SUMINISTRO PARA VEHÍCULOS ELÉCTRICOS EN GARAJE**

---

El edificio contará en las dos plantas de garaje con una pre-instalación para el futuro suministro a los vehículos eléctricos en cada plaza de garaje, mediante una canalización por bandejas en techo de garaje hasta unas cajas de registro, que posibiliten que aquellos socios que quieran instalar un punto de carga de su vehículo en su plaza de garaje, puedan, a su costa, instalar la línea eléctrica necesaria desde su contador particular hasta las cajas de registro existentes, por dichas bandejas, y desde allí, realizar la línea eléctrica con los tubos de protección necesarios hasta su/s plaza/s para instalar los puntos de carga que deseen.

## **PROGRAMA DE DOTACIONES Y ZONAS COMUNES**

---

El Conjunto Residencial cuenta con las siguientes dotaciones y zonas comunes:

- Piscina exterior de adultos con sistema de desinfección por electrolisis salina, con revestimiento vítreo (gresite) en vaso de piscina, con iluminación sumergida y zona de solárium en césped natural.
- Piscina interior climatizada con sistema de desinfección por electrolisis salina e iluminación sumergida.
- Zona de Spa con Jacuzzi y baño turco.
- Gimnasio equipado con máquinas de última tecnología.
- Vestuarios con duchas y aseos.
- Pista de Pádel con iluminación.
- Zona de juegos infantil con suelo de caucho antigolpes.
- Zonas exteriores urbanizadas y ajardinadas, con diseño de jardín de bajo consumo hídrico e iluminación con lámparas LED.
- Puesto de vigilancia y control en el acceso a la urbanización.
- Instalación de cámaras de seguridad perimetrales en parcela.
- Aparcamiento para bicis.
- Acabados nobles en Portales con detectores de presencia para control de iluminación en zonas comunes y luminarias con lámparas LED.
- Ascensores de última tecnología y seguridad de sonoridad reducida, marca OTIS® o similar.

La presente memoria puede ser modificada por la Dirección Facultativa por imperativos técnicos, así como por los Socios en acuerdos adoptados en Asamblea.