

LA QUINTA DE VALDEBEBAS

MEMORIA DE CALIDADES DE LA PROMOCIÓN

(Posteriormente modificada de forma parcial por las órdenes de cambio aprobadas por la Cooperativa al contrato de obra suscrito con Dragados, S.A.)

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 encachado 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, 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. Se instalará una única placa en paredes de baños y aseos y en zonas traseras de armarios.

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 un solado porcelánico imitando madera, con posible incremento de precio a asumir por el socio.

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

SOLADOS Y PARAMENTOS DE BAÑO PRINCIPAL Y ASEO

Solado y paramentos acabados en mármol travertino de dimensiones 60x30 y de 2 cm de espesor, con solado colocado a cartabón si lo solicita el socio.

Alternativamente, los socios podrán elegir solados y pavimentos en grés, con posible incremento de precio a asumir por el socio.

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 de la marca Porcelanosa®, con la posibilidad de elegir entre distintas combinaciones seleccionadas por la prestigiosa firma, con posible incremento de precio a asumir por el socio.

No se incluyen los espejos.

SOLADOS Y PARAMENTOS DE COCINA

En la cocina se dispondrá un solado de gres porcelánico prensado no esmaltado antideslizante de la marca Porcelanosa® con la posibilidad de elegir entre distintas combinaciones seleccionadas por la prestigiosa firma y la posibilidad de incluir rodapié a juego en las zonas de muebles bajos, con posible incremento de precio a asumir por el socio, y paramentos pintados.

FALSOS TECHOS

Los techos serán continuos de Pladur®, con acabado de pintura plástica lisa blanca, pudiendo opcionalmente personalizarlos con foseado perimetral o moldura de escayola a elegir entre distintas opciones, con posible incremento de precio a asumir por el socio.

En baños, los techos serán continuos de Pladur. En baños secundarios serán registrables.

PINTURA

El salón-comedor, cocina, dormitorios, vestíbulo y pasillos dispondrán en sus paramentos de acabados en pintura plástica lisa, con total personalización, pudiendo elegir un color 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 grés porcelánico imitación a piedra caliza o a madera. El falso techo será de Alucobond® o chapa.

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.

Opcionalmente, el socio podrá elegir con incremento de precio persianas con perfil intermedio autoblocante, cosidos lateralmente mediante tapones laterales, guía inferior antipalanca de acero con perfiles reforzados.

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 modelo S3 MIDI, 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, forrados 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 Inspira Square suspendidos con salida a pared. Opcionalmente el socio podrá solicitar a su cargo que se instalen apoyados en el suelo. En el baño principal, el lavabo será de la marca Roca®, modelo Kalahari, sin incluir espejo. En el baño secundario, el lavabo será de la marca Roca®, modelo Prisma, sin incluir espejo. En el aseo, el lavabo será de la marca Roca®, modelo Hall, sin incluir espejo. Opcionalmente el socio podrá solicitar a su cargo diversas alternativas de lavabos, platos de ducha y griferías, así como la instalación de muebles bajo lavabos.

GRIFERÍA EN BAÑOS

Las griferías serán marca Roca®, monomando modelo Monodín-N en lavabos y bidés, siendo termostáticas serie L-90 en bañeras. En las duchas se instalará el modelo Stella 1 o similar. Opcionalmente el socio podrá solicitar a su cargo diversas alternativas de griferías y columnas para bañera y ducha.

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.

Opcionalmente el socio podrá a su cargo personalizar completamente el mobiliario, encimeras, electrodomésticos y accesorios.

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 router propio en el interior de la vivienda y 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

Instalación de fontanería según normativa vigente. 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. (No incluido en contrato de obra).
- 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®.

La presente memoria puede ser modificada por la Dirección Facultativa por imperativos técnicos, así como por la Cooperativa a lo largo de la promoción.