

MEMORIA DE CALIDADES

PROYECTO EUROGREEN SMART ARAVACA-VALDEMARÍN
48 VIVIENDAS TURÍSTICAS DE LUJO



Madrid 2026

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación y la estructura se proyectan conforme al estudio geotécnico del terreno y al Código Técnico de la Edificación.

FACHADA

Fachada compuesta por un revestimiento de gres porcelánico con grapa oculta sobre fachada de ladrillo y aislamiento térmico y trasdosado con sistema tipo "Pladur" con doble placa de 13 mm y aislamiento de panel semirrígido de lana de roca mineral.

Petos de terrazas formadas por la combinación de elementos ciegos de paneles prefabricados de hormigón.

CUBIERTAS

Las cubiertas del edificio se destinan exclusivamente a la conservación y mantenimiento de las instalaciones y se configuran como cubiertas planas no transitables y transitables, convenientemente impermeabilizadas y aisladas térmica y acústicamente.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Tabiquería interior con sistema tipo "Pladur" con doble placa de 13 mm a ambos lados y aislamiento de panel semirrígido de lana de roca mineral. Separación entre viviendas de ½ pie de fábrica de ladrillo trasdosado a ambos lados con sistema tipo "Pladur" con doble placa de 13 mm a ambos lados y aislamiento de panel semirrígido de lana de roca mineral.

Separación entre viviendas y zonas comunes de ½ pie de fábrica de ladrillo trasdosado al lado del apartamento con sistema tipo "Pladur" con doble placa de 13 mm a ambos lados y aislamiento de panel semirrígido de lana de roca mineral.

En las zonas húmedas irá una placa simple de 15 mm tipo "Pladur" con el acabado cerámico y aislamiento de panel semirrígido de lana de roca mineral.

Aislamiento acústico contra impactos en forjados de las zonas vivideras.

Aislamientos térmicos y acústicos en cumplimiento de la normativa vigente.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinterías de aluminio lacado o PVC con rotura de puente térmico, puertas/ventanas correderas y abatibles/oscilobatientes. Puertas correderas y/o abatibles con rotura de puente térmico en aluminio lacado marca Cortizo o similar.

Vidrios de doble acristalamiento de seguridad para la prevención de caídas e impactos y de altas prestaciones acústicas.

Constituidos por una primera hoja con vidrio laminar de seguridad según tipología, cámara de aire deshidratada intermedia y segunda hoja con vidrio laminar con butiral acústico intermedio.

Vidrios bajo emisivos.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso de interior normalizadas en madera lacada blanca. Puertas de acceso a los apartamentos blindadas acabado madera lacada blanca.

Armarios modulares de hojas abatibles en madera lacada blanca con uñero a juego con las puertas de paso. Interiores en laminado de alta presión con barras de colgar, baldas, cajoneras.

Bisagras de cazoleta con retención.

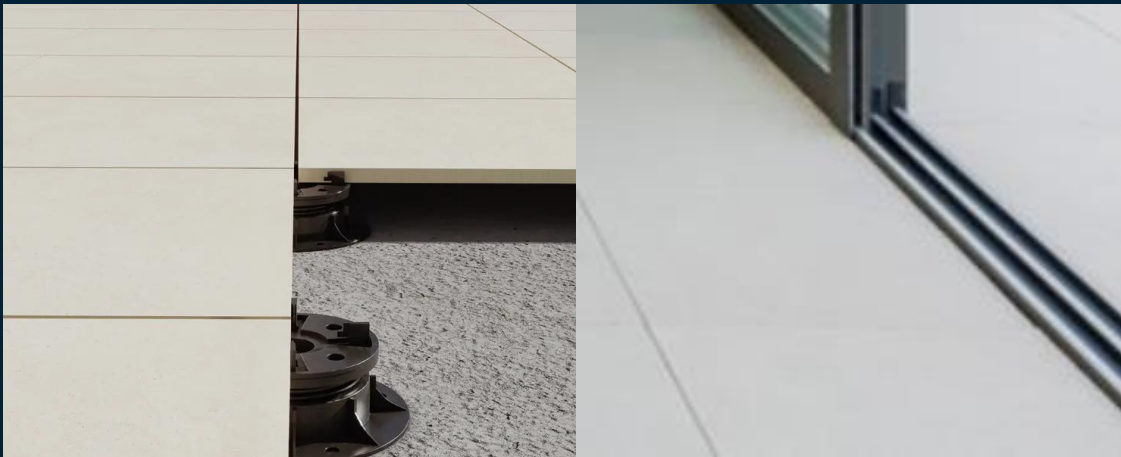
PAVIMENTOS

Solado general interior en pavimento de gran formato 120×60 cm o similar en gres porcelánico rectificado de Azuvi o similar. Los rodapiés en blanco.



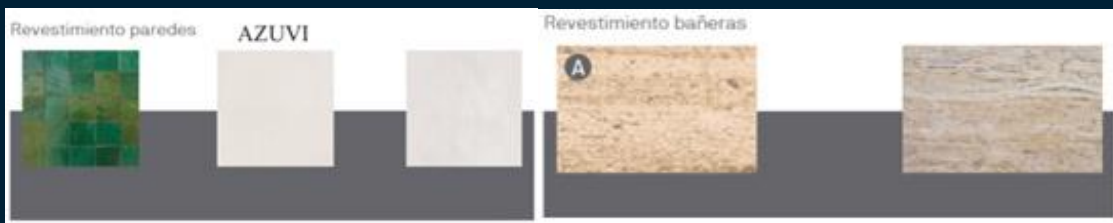
Las terrazas cuentan con la solución constructiva de cubierta plana invertida transitable de acabado flotante sobre "plots" regulables, aislada térmicamente cuando coincida sobre los espacios calefactados e impermeabilizada.

Solería exteriores antideslizante con pavimento gres porcelánico rectificado Azuvi clase C3.



REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

El revestimiento de paredes de baños está realizado en gres porcelánico y pintura dependiendo de las plantas.



Falsos techos continuos en todo el apartamento.
Fosa perimetral en todos los encuentros con los paramentos verticales.
Candilejas LEDs en 4,00 ml en los salones.
El acabado de las paredes y techos es a base de pintura plástica lisa.

MOBILIARIO E INSTALACIONES EN COCINA

Mobiliario de cocina y lavadero con frentes en muebles bajos, columnas e isla en acabado laca mate y muebles altos y muebles bajos.
Encimera y trasera de Silestone de 12 mm de espesor en el frente de la pared, y de 40 mm de espesor en isla, para modelos A, B y C. Y de 20 mm de espesor en modelos D, E, F y G, con costados en el mismo material. Bisagras de Clip inoxidable y de gran resistencia.
Dispone de cierre automático en el último recorrido y regulación tridimensional (ancho, alto y fondo).
Almacenaje mediante cajones y gavetas con guías metálicas de extracción total y cierre de arrastre con retroceso que amortigua el cierre y posibles ruidos, dando además una estabilidad del 100 %.
Equipamiento: Homo, placa vitrocerámica, microondas, lavavajillas, frigorífico y campana.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y BAÑOS

La grifería de los baños en negro efecto seda con accionamiento termostático de 2 vías y con rociador de techo de 30 cm en duchas.
Espejo sobre encimera. Lavabo sobre encimera Solid Surface con armario inferior.
Sanitarios suspendidos de cerámica sanitaria de larga vida útil. Mamparas de vidrio.

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y ACS

Climatización por suelo radiante-refrescante con aerotermia centralizada. Tubería de polietileno de alta densidad sistema para instalaciones de suelo radiante.
Regulación de la temperatura ambiente por sala con placas de control y termostatos frío/calor.
Panel aislante térmico acústico moldeado en poliestireno expandido y zócalo perimetral de banda de espuma de polietileno.
Fancoil en vivienda tipo inverter por conductos con rejillas de ida y retorno en salón y dormitorio.

INSTALACIONES DE DOMÓTICA, ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

1.- ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de electricidad para 220 V, de conformidad con las exigencias del Reglamento de Baja Tensión. Instalación de red de ethernet con tomas RJ45 según normativa.
Salón y PAU en entrada.

2.- ILUMINACIÓN EN VIVIENDAS

Iluminación en viviendas que consta de downlight de empotrar con lámpara LED 19-20 W, 2.200 lúmenes DN140 mm en baños y cocinas.
Iluminación en zonas de comedor, distribuidor, terraza y dormitorio con downlight de empotrar con lámpara LED 19-20 W, 2.200 lúmenes DN70 mm.
Tira LED Lineal para foseado techo salón 4 ml por vivienda (elección de la dirección facultativa), LED 9,6 W/ml IP20, temperatura de color 3000 K-4000 K.

3.- ILUMINACIÓN EN ZONAS COMUNES

Iluminación en jardines compuesta por balizas BALIZA BOLARDO LED 25 W, 2450 LUM IP66 IK10.
Iluminación en jardines delanteros y entrada peatonal BALIZA BOLARDO LED 20 W, 460 LUM IP66 IK10.

Iluminación baliza empotrada pared 6 W en entrada peatonal y jardín delantero comunitario IP66.

Iluminación de superficie en rampas de acceso a garaje tipo LED 18,5 W IP66.

Iluminación fachada planta baja con aplique bañador empotrado LED 18 W IP66.

Iluminación con pantalla de techo en superficie LED 14 W/ml IP65 en zonas comunes de garaje y cuartos de instalaciones.

Iluminación en pasillos, escaleras, zonas comunes de edificio con downlight empotrado 10 W, 110 lum IP54, DN140 mm.

Iluminación con pantalla estanca en techos de garajes 45 W IP65.

4.- LUMINARIAS DE EMERGENCIA

Iluminación de emergencia según marca la normativa vigente REBT, con luminaria autónoma de emergencia LED IP44 o IP66 según indicaciones de proyecto.

5.- INSTALACIÓN DE DOMÓTICA

Instalación de domótica en vivienda que comprende:

- El sistema de control de climatización, control de la apertura y cierre de la electroválvula del suelo radiante/refrescante.
- Se dispondrá de termostato domótico en salón y dormitorio.
- Control de persianas de salón y dormitorio.
- Control de seguridad, alarmas técnicas, que comprende detección de inundación en baño y cocina, corte de electroválvula red general de agua, detección de fuego en cocina.
- Videoportero domótico con monitor táctil de 7" permite la comunicación con placa de calle y apertura puerta portal.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Instalación de ventilación en viviendas con grupo autorregulable de ventilación mecanizada controlada de bajo perfil y bajo perfil sonoro, instalado en cada una de las viviendas.

MEDIDAS DE SEGURIDAD ACTIVA Y PASIVA

Urbanización cerrada perimetralmente. Control de acceso a la urbanización.

ZONAS COMUNES

Lobby principal en planta baja.

Portal con felpudo sintético, buzones encastrados en paramentos acabados en acero inoxidable.

Piscina en planta baja de 12,25 x 4,80 m.

2 Jacuzzis climatizados en planta baja.

1 Sauna finlandesa en ático.

1 Jacuzzi climatizado en planta ático.

1 piscina en planta ático con SPA integrado con chorros y cuello de cisne en planta ático.

PLANTAS SÓTANO Y GARAJES

Instalación de lavadoras y secadoras industriales para complejo de 48 viviendas de uso turístico.

Taquilla tipo Minibox por cada vivienda de uso turístico.

Pavimento continuo de cuarzo gris en zona de rodadura (garaje).

Peldaño de gres o granito en escaleras y gres antideslizante en pasillos y cuartos técnicos.

Pintura plástica, vestíbulos y escaleras.

Pintura plástica en 2 colores en garajes. Puerta automática en acceso a garaje.

Vestíbulos de ascensores con solado de gres cerámico rectificado.

Extintores según Normativa de protección contra incendios.

Preinstalación de bandeja (para puesto vehículo eléctrico) para el 100 % de las plazas de aparcamiento.

NOTA: La presente memoria de calidades a fecha Marzo de 2026, sustituye y modifica cualquier memoria de calidades anterior.

Las marcas y modelos escogidos son orientativos, pudiendo ser susceptibles de modificación por la dirección facultativa, por razones legales, técnicas o constructivas, no siendo en ningún caso material contractual.