

MEMORIA DE CALIDADES_Promoción de 3 Viviendas_C/ Subida de la Iglesia nº 1-3_Valdeolmos (Madrid)

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación mediante sistema adecuado a las características del terreno, conforme a estudio geotécnico.
- Estructura portante ejecutada en hormigón armado y/o estructura metálica, cumpliendo normativa vigente (CTE).

2. FACHADAS Y ENVOLVENTE

- Sistema de fachada con aislamiento térmico exterior tipo **SATE**, que elimina puentes térmicos y mejora la eficiencia energética.
- Aislamiento mediante placas de **poliestireno expandido (EPS)** de alto rendimiento térmico.
- Acabado exterior con **mortero monocapa blanco**.
- Sistema constructivo diseñado para garantizar **estanqueidad, durabilidad y eficiencia energética**.

3. CUBIERTA

- Cubierta inclinada con acabado en **teja cerámica**.
- Sistema multicapa con:
 - Aislamiento térmico de alto rendimiento.
 - Impermeabilización mediante lámina bituminosa.
- Integración de ventanas tipo **VELUX** en cubierta, con persiana mecanizada.
- Sistema diseñado para garantizar **aislamiento térmico, evacuación de aguas y durabilidad**.

4. CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpinterías de **PVC con rotura de puente térmico**.
- Sistema de apertura con **herrajes de seguridad**.
- **Acristalamiento doble tipo CLIMALIT, con:**
 - Tratamiento de **control solar exterior**.
 - Vidrio interior de alta transparencia.
- Cajones de persiana integrados dentro del aislamiento térmico.

5. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas interiores lacadas en color blanco.
- Rodapié de **DM lacado blanco**.
- Puerta de entrada a vivienda con altas prestaciones de seguridad.

6. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

- Tabiquería de **yeso laminado (Pladur)** con doble placa por ambas caras.
- Aislamiento interior con **lana mineral** para mejorar el aislamiento térmico y acústico.
- Diferenciación en zonas húmedas con mayor protección frente a la humedad.

7. SOLADOS Y ALICATADOS

- Pavimento interior en **gres porcelánico**, de alta calidad.
- En baños:
 - Alicatado hasta **1 metro de altura** (excepto ducha). Resto pintura.
 - Zona de ducha alicatada hasta **2 metros**.
- En zonas húmedas, materiales de fácil mantenimiento y alta durabilidad.

8. REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

- Paredes interiores con acabado en **pintura plástica lisa**.
- Techos en color blanco con acabado liso.
- Falsos techos continuos de yeso laminado.

9. SISTEMA DE CLIMATIZACIÓN Y ACS

- Sistema de **aeroterminia individual tipo bi-block** por vivienda.
- Producción de:
 - Agua caliente sanitaria (ACS).
 - Calefacción.
- Emisión mediante:
 - Radiadores de baja temperatura.
 - Sistema de alta eficiencia energética conforme a **CTE DB-HE**.



GARYGAR SQUARE S.L.

PROMOTORA

COMERCIALIZADORA



10. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- Instalación conforme al **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)**.
- Grado de electrificación **medio-alto**.
- Mecanismos de diseño moderno.
- Instalación preparada para todos los usos domésticos actuales.

11. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Instalación interior con tubería multicapa.
- Red de evacuación en PVC.
- Bajantes interiores en patinillos técnicos.
- Sistema de saneamiento conectado a red municipal.

12. VENTILACIÓN

- Sistema de ventilación conforme a **CTE DB-HS**, garantizando la calidad del aire interior.
- Renovación de aire mediante ventilación natural y/o mecánica.

13. TELECOMUNICACIONES

- Instalación de telecomunicaciones conforme a normativa ICT.
- Preparación para:
 - TV
 - Telefonía

14. ZONAS EXTERIORES Y ELEMENTOS COMUNES

- Barandillas metálicas lacadas en color negro.
- Vierteaguas metálicos en huecos de fachada.
- Urbanización acorde al entorno.

15. EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Edificio diseñado bajo criterios de:
 - Alta eficiencia energética
 - Reducción de consumo
 - Confort térmico
- Envolvente térmica optimizada.
- Sistemas activos eficientes (aeroterminia).

16. CONTROL DE CALIDAD

- Control de ejecución conforme a normativa vigente.
- Pruebas de:
 - Estanqueidad
 - Funcionamiento de instalaciones
- Supervisión por Dirección Facultativa.



NOTA FINAL

La presente memoria de calidades podrá ser modificada por la Dirección Facultativa por motivos técnicos, legales o de disponibilidad de materiales, manteniendo en todo caso un nivel de calidad equivalente.