

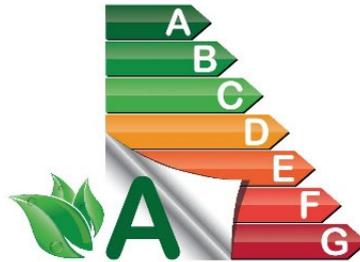
**112 VIVIENDAS, con GARAJE Y TRASTERO. Urbanización cerrada.
Zonas comunes con Piscina, Pádel, Zona de juegos infantil.
Calle Marqués de Gavía nº 1; c/v Calle Felipe III, 22 c/v Calle Fernando VI.
VALDEMORO - MADRID**

MEMORIA DE CALIDADES DE LA PROMOCIÓN

PRESENTACION:

MIRADOR DEL PARQUE, es un proyecto de 112 viviendas singulares de 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas, en urbanización con recinto cerrado con control de acceso, que dispondrá de jardines, piscina, pista de pádel, área de juegos. Cada vivienda lleva anexa una o dos plazas de garaje y amplio trastero. Posibilidad de una plaza de garaje adicional en función de la disponibilidad.

Calificación ENERGÉTICA:



Climatización/refrigeración por suelo radiante/refrescante mediante **AEROTERMIA INDIVIDUAL**.

Para un máximo confort la fachada será de alto rendimiento energético y acústico.

Posibilidad de Personalizar la vivienda.

ESTRUCTURA:

- ✓ Cimentación realizada mediante losa o zapatas de hormigón armado y contención mediante muros de cimentación de hormigón armado, se basará en las características del terreno según el correspondiente estudio geotécnico.
- ✓ Estructura monolítica de hormigón armado en vigas, pilares, escaleras y forjados reticulares o losas según cálculos de empresa especialista y criterio de la Dirección Facultativa.
- ✓ Para garantizar la correcta ejecución de la estructura y cimentación se dispondrá de un Organismo de Control Técnico independiente. Este elemento estará cubierto por un seguro decenal con compañía de seguros de reconocida solvencia.

FACHADAS:

- ✓ Fachada, compuesta por Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE), acabado en revestimiento pétreo, combinado con listones de composite en tono madera, losas de terrazas en hormigón visto, con barandillas de vidrio de seguridad y petos de fábrica. Este sistema de aislamiento garantiza en las viviendas un alto nivel de confort acústico junto con bajos niveles de consumo de energía debido a su alta inercia térmica proporciona aislamiento en invierno y protección en verano.
- ✓ Se complementa con tabique trasdosado de placa de yeso laminado sobre estructura autoportante metálica, en cumplimiento de los documentos básicos DB-HR y DB-HE del CTE para protección frente al ruido y ahorro energético.
- ✓ Todas las viviendas tendrán tres fachadas, lo que permitirá además de una inmejorable **ventilación cruzada**, disfrutar de unas amplias terrazas.

TABIQUERIA:

- ✓ Tabiquería interior de placa de yeso laminado sobre estructura autoportante metálica con aislamiento interior de lana de roca y alicatado según zonas.
- ✓ Separación entre viviendas y, entre viviendas y zonas comunes, con fábrica de ladrillo, trasdosado en una cara (la de la vivienda) con placa de yeso laminado sobre estructura metálica autoportante y aislamiento interior.

CUBIERTAS

- ✓ Cubierta plana invertida en todo el edificio, impermeabilizada y aislada, garantizando el aislamiento térmico y acústico.
- ✓ Las terrazas transitables serán impermeabilizadas con aislamiento en todas las zonas en las que sea necesario, y soladas con gres para exteriores antideslizante o en hormigón impreso a elegir por la Dirección Facultativa.
- ✓ Las cubiertas no transitables serán de tipo invertido impermeabilizadas y acabada en grava.

PARAMENTOS HORIZONTALES

TECHOS

- ✓ Baños y cocinas con falso techo de placas de yeso laminado con acabado en pintura plástica lisa y en todas estancias o zonas que lo requieran por paso de instalaciones. Resto de vivienda guarnecido con yeso y pintura plástica lisa.
- ✓ Techos en cuarto de instalaciones enlucido de yeso con acabado en pintura lisa.

SUELOS

- ✓ Solados de baños y cocinas con baldosa cerámica gran formato de primera calidad, medidas 30x60 cm. o similar.
 - Se podrá elegir entre dos opciones de solados.
 - En cocinas posibilidad de elegir entre dos acabados de solados.
- ✓ Solados de resto de la vivienda con tarima flotante tipo mínimo AC4. Rodapié perimetral en estancias a juego con la carpintería interior.
- ✓ Solado zonas comunes sobre rasante de gres (acceso principal), porcelánico o piedra natural en el portal y rellanos, y terrazo en escaleras.
- ✓ Solado zonas comunes bajo rasante, trasteros y cuartos de instalaciones, con baldosa cerámica.
- ✓ Solado del garaje de hormigón pulido.
- ✓ Solado de rampa del garaje de hormigón raspado.
- ✓ Solados del jardín en gres antideslizante u hormigón impreso según criterio de la Dirección Facultativa.

PARAMENTOS VERTICALES

- ✓ Pintura plástica lisa en estancias, salón y distribuidores.
- ✓ Tendederos con celosía a definir por la Dirección Facultativa.
- ✓ Alicatados de cocinas y baños con gres cerámico gran formato en medidas de 25x70cm. en mate con opción en brillo en cocinas y 30x90 cm. en baños. Combinado con pintura plástica lavable según diseño de la Dirección Facultativa – Proyectista.
 - Se podrá elegir entre dos opciones de alicatados para baños.
- ✓ En zonas comunes bajo rasante ladrillo tosco + guarnecido y enlucido de yeso o enfoscado de mortero de cemento según necesidades y criterio de la Dirección Facultativa, con acabado en pintura.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

- ✓ La Carpintería exterior con objeto de mejorar las condiciones térmicas y acústicas del edificio se ejecutará con carpintería tipo monoblock de PVC de marca líder tipo ®Kömmerling o similar, atornillada a precerco de aluminio, con doble acristalamiento tipo climalit o similar, de dimensiones aproximadas (4/16/6), con zonas de vidrio de seguridad

- (4/16/3+3) según cálculos finales, con rotura de puente térmico, con persianas enrollables de aluminio en salones y dormitorios. La mayoría de las ventanas será Oscilobatiente.
- ✓ Puertas y celosías de acero según diseño de la Dirección Facultativa.

CARPINTERÍA INTERIOR:

VIVIENDAS

- ✓ Puerta de entrada de seguridad blindada, con cerradura, bisagras y anclajes de seguridad, con herrajes, mirilla y manillas.
- ✓ Puertas interiores en madera semimaciza lacada de **40 mm** con 4 acanaladuras.
- ✓ Armarios empotrados con puertas abatibles hasta el techo en dormitorios, forrados con tablero, barra de colgar, y balda.
- ✓ Elección de cambio de puerta abatibles por correderas en armarios. Será posible dependiendo de la tipología de la vivienda (con sobrecoste).
- ✓ Elección de instalación de armario en entrada a vivienda, sin sobrecoste, según tipo de vivienda.
- ✓ Puertas de chapa galvanizada en trasteros.
- ✓ Puertas vestíbulo de garaje y trastero según normativa contra incendios.

APARATOS SANITARIOS:

- ✓ Marca “ROCA” modelo THE GAP SQUARE o similar de otra marca; en color blanco, con llaves de corte individualizadas y llaves de corte general en cada uno de los cuartos húmedos de la vivienda. Inodoros con sistema de doble descarga para ahorro en el consumo de agua.
- ✓ Grifería monomando, cromada. Termostáticas en bañeras y duchas.
- ✓ Lavabos en encimera o mueble–encimera.
- ✓ Sustitución de Plato de ducha por bañera en baño secundario sin sobrecoste.
- ✓ Se instalaría bidé en un baño en caso de disponer de espacio suficiente según criterio de la Dirección Facultativa.

INSTALACIONES:

- ✓ **Calefacción Refrigeración y Agua Caliente Sanitaria:** Instalación individual de **AEROTERMIA** de alto rendimiento y eficiencia energética para calefacción y refrigeración (calor/frío) por suelo radiante en cada vivienda.
- ✓ Termostato programador en salón.
- ✓ Termostato extra en zona de dormitorios.
- ✓ El sistema podría estar apoyado por placas solares, en función del proyecto.
- ✓ Acumulador de agua caliente integrado en la unidad de aerotermia.
- ✓ **Saneamiento y Fontanería:** Saneamiento en PVC insonorizado.
- ✓ Fontanería con polietileno reticulado.

- ✓ Punto de agua con grifo en una terraza o jardín por vivienda.
- ✓ **Instalación eléctrica:** Según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con mecanismos en color blanco.
- ✓ Cada terraza tendrá un punto de luz y toma de corriente.
- ✓ **MOBILIARIO DE COCINAS:** Cocina amueblada con muebles bajos y altos hasta el techo de alta capacidad. Equipadas con los siguientes electrodomésticos: Campana extractora decorativa, placa encimera vitrocerámica, y horno. Posibilidad de personalizar la cocina, de forma directa con el instalador que contratemos para la promoción.
- ✓ **Ventilación:**
- ✓ La forma en la que ventilamos los hogares ha evolucionado significativamente en los últimos años, pasando de la ventilación natural a novedosos sistemas de ventilación mecánica controlada (VMC) que nos permiten disminuir el gasto energético de los hogares, mejorar la calidad del aire interior y aumentar el confort de los usuarios. Los sistemas VMC son aquellos en los que el movimiento del aire, introducido y/o expulsado en un edificio, se genera por la acción de un ventilador. En cada una de las viviendas, se instalará un sistema VMC (Ventilación Mecánica Controlada), lo que permitirá renovar el aire por uno más saludable y limpio de forma permanente en todos los espacios de la vivienda. Además, contribuirá a mejorar significativamente la calificación energética de toda la promoción.



El mencionado sistema de ventilación mecánica controlada garantiza la calidad del aire del interior de las viviendas, mediante la renovación del aire viciado por uno limpio de manera continua y controlada.

Su funcionamiento se basa en el principio de circulación de aire dentro de las viviendas desde las zonas más secas (como salón y dormitorios) hacia las estancias más húmedas (cocina y baños).

- ✓ **Detección de CO y PCI:** Según normativa de aplicación y CTE.
- ✓ **Video Portero automático:** En color en la zona de acceso y sin imagen en el portal.
- ✓ **Telecomunicaciones:** Según normativa vigente, con infraestructura preparada para recepción de canales de señal de TV convencional, vía satélite y por cable.
Dotada de tomas para teléfono y datos, TV-AM-FM en todas las estancias a excepción de baños y pasillos.
Fibra óptica instalada según normativa vigente.
- ✓ **Automatización Puertas:** automatización de puertas o cancelas exteriores de acceso a garaje. Puerta de acceso a finca por garaje mecanizada con apertura por mando a distancia.
- ✓ **Ascensores:** Ascensores con interior decorado, espejo y diseño según Dirección Facultativa. De bajo consumo con iluminación led.
- ✓ **Piscina:** Piscina de adultos y piscina infantil, acabadas en gresite, con duchas, pediluvio y pavimento antideslizante. Aseos para piscina.
- ✓ **Pista de Pádel:** Muro acristalado, césped artificial e iluminación.
- ✓ **Urbanización:** Cerrada, con areneros, zonas de juegos, papeleras y bancos.
- ✓ Salón Comunitario para reuniones.
- ✓ **Varios:** Buzones individuales y rotulaciones según normativa de accesibilidad.
- ✓ Sistema de **buzones inteligentes** tipo “**CITIBOX**” o similar, para recibir compras online aunque no haya nadie en casa, y poder recogerlas en cualquier momento con total seguridad.
- ✓ **VEHICULO ELECTRICO** Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos cumpliendo la normativa vigente ITC-BT-52.

Observaciones: *La Memoria relaciona las calidades previstas en la ejecución de la edificación que Joyfasa S.L va a realizar en la calle Felipe III, 22 c/v Calle Marqués de Gavía, nº 1 y Calle Fernando VI, de Valdemoro (Madrid). Dichas calidades, al encontrarse la promoción en fase de ventas, podrán sufrir modificaciones durante el transcurso de la construcción de la obra, motivadas por necesidades normativas, jurídicas o técnicas, así como por decisión de la propiedad o la Dirección Facultativa, o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. En consecuencia, el presente documento tiene carácter informativo y los datos y referencias no son vinculantes ni contractuales siendo susceptible de variación sin previo aviso en función de criterios Normativos o Técnicos.*