



**11 VIVIENDAS**  
GARAJES Y TRASTEROS

**MEMORIA  
DE  
CALIDADES**



# CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

**Estudio Geotécnico realizado por Laboratorio homologado en cumplimiento de normativa vigente y Código Técnico de Edificación.**

**Cimentación formada por zapatas de hormigón armado.**

**Estructura vertical a base de pilares de hormigón armado y metálicos.**

**Estructura horizontal e inclinada a base de forjados unidireccionales de hormigón armado con bovedilla de hormigón.**

# CUBIERTA



**Cubierta inclinada a base de teja con su aislamiento térmico intermedio.**

**Cubierta plana con mortero aligerado en formación de pendientes, doble lámina impermeabilizante asfáltica y aislamiento a base de planchas rígidas de poliestireno, fieltro de geotextil y capa de grava.**

**Terrazas de cubierta con formación de pendientes mediante solera de mortero de cemento, doble lámina impermeabilizante asfáltica y aislamiento a base de planchas rígidas de poliestireno, fieltro de geotextil, capa de compresión y solado de gres.**

# ALBAÑILERÍA

## FACHADAS

**Composición de fachadas con fábrica de ladrillo caravista, incluso medianeras laterales vistas, excepto en fachada principal de planta baja, planta 1º y planta 2º a mantener fachada original según PGOU de Valladolid.**

**En fachada principal, en planta baja, planta 1ª y planta 2ª, se recupera la fachada de ladrillo macizo existente con un revoco de cal en color, junto con las molduras, jambas, dinteles e impostas, cerrajería en ventanales y zócalo de piedra natural .**



# ALBAÑILERÍA

## FACHADAS & MEDIANERIAS



### Fachadas

Fábrica de ladrillo caravista incluso medianeras laterales vistas, excepto fachada principal de planta baja, planta 1ª y planta 2ª, con recuperación de cerramiento existente con acabado de revoco de cal en color.

En el trasdós de fachada, se aplicará enfoscado de mortero hidrófugo y aislamiento con lana mineral.

Hacia el interior, llevará trasdosado de placa de yeso laminado y aislamiento intermedio de lana mineral, con placa de baja absorción a la humedad en cuartos húmedos (baños y cocinas).

### Medianeras con los edificios colindantes

Fábrica de ladrillo cerámico, separado de la medianera por material aislante, con enfoscado de mortero hidrófugo y aislamiento con lana mineral. En su trasdós, se ejecutará trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento intermedio de lana mineral, con placa de baja absorción a la humedad en cuartos húmedos (baños y cocinas).

# ALBAÑILERÍA

## CERRAMIENTOS INTERIORES VERTICALES

### Cerramientos entre viviendas y hueco de ascensor y cerramientos entre viviendas de distintos usuarios

Fábrica de ladrillo acústico revestido de yeso por ambas caras y trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento intermedio de lana mineral, con placa de baja absorción a la humedad en cuartos húmedos (baños y cocinas).

### Cerramientos entre viviendas y zonas comunes

Fábrica de ladrillo macizo perforado revestido de yeso por ambas caras y trasdosado por la zona de la vivienda con placa de yeso laminado y aislamiento intermedio de lana mineral, con placa de baja absorción a la humedad en cuartos húmedos (baños y cocinas).



# ALBAÑILERÍA

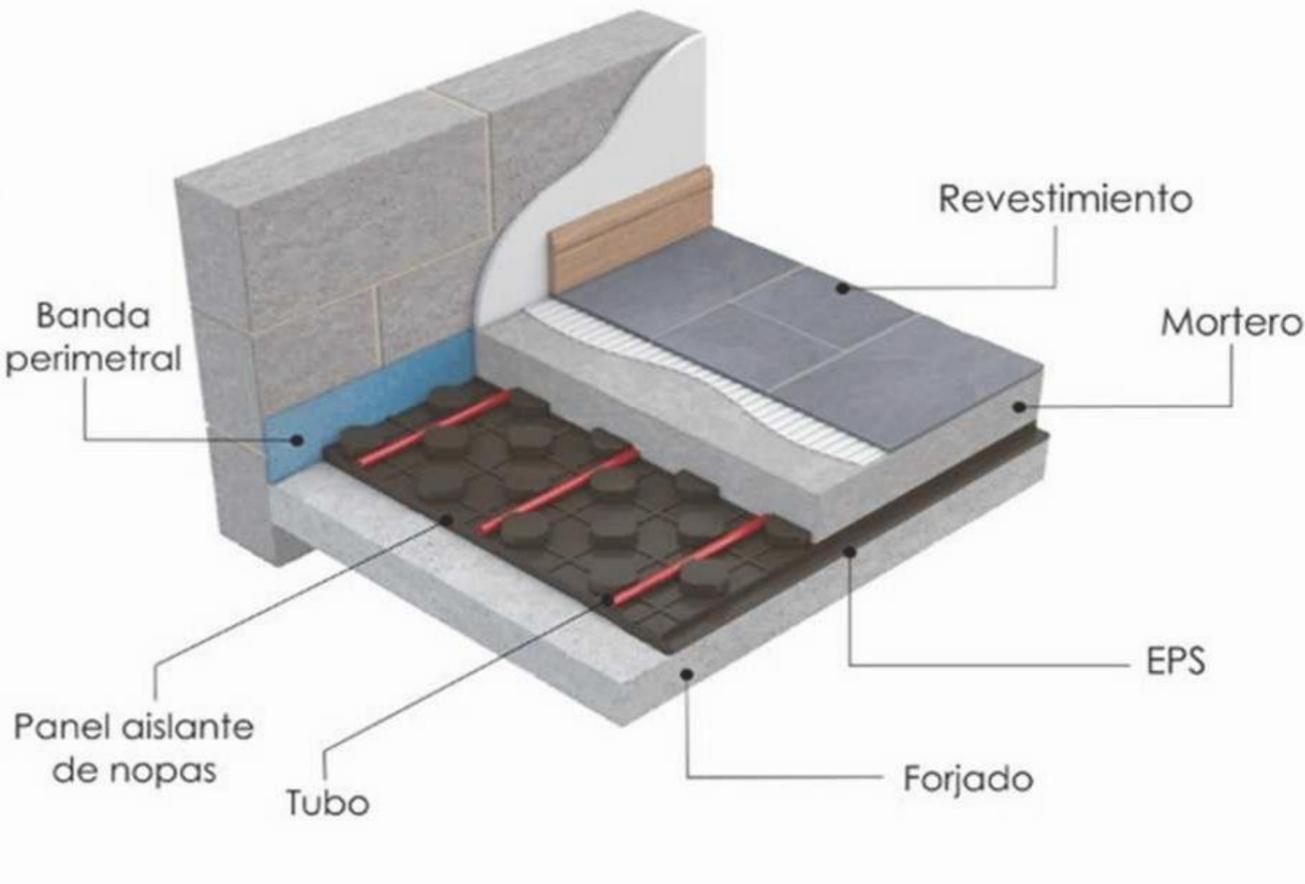
## CERRAMIENTOS INTERIORES HORIZONTALES



Entre viviendas de distintos usuarios, cerramiento a base de forjados unidireccionales de hormigón armado con bovedilla de hormigón.

Por la parte superior, instalación de suelo radiante con aislamiento de paneles de poliestireno y recrido de mortero bajo el pavimento.

Por la parte inferior, falso techo de placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral, con placa de baja absorción a la humedad en cuartos húmedos (baños y cocinas).



# REVESTIMIENTOS

**Cocina y baños con revestimiento en suelo y paramentos verticales con materiales cerámicos y otras zonas de pintura plástica de 1ª calidad.**

**Hall, salón comedor, dormitorios, distribuidores y pasillos con pavimento cerámico de gres imitación madera.**

**Rodapié lacado en blanco a juego con carpintería interior.**

**Vierteaguas y albardillas en aluminio y hormigón polímero.**

# CARPINTERIA EXTERIOR

**Carpintería exterior de fachada de aluminio con perfil con rotura de puente térmico y junta de estanqueidad, de hojas fijas, oscilobatientes y correderas, lacada en color a definir por Dirección Facultativa.**

**Carpintería exterior de fachada a San Isidro, planta Baja, planta 1ª y planta 2ª con carpintería mixta madera/aluminio para mayor aislamiento acústico.**

**Doble acristalamiento bajo emisivo y acústico en fachada principal de calle San Isidro para dar cumplimiento a la normativa municipal.**

**Persianas con lama de aluminio inyectado, con cajón en PVC, motorizadas, salvo los huecos de planta Baja, planta 1ª y planta 2ª de la fachada principal, que llevará fraileros de madera integrados en la carpintería mixta.**



# CARPINTERIA INTERIOR

**Puerta de entrada a vivienda blindada, con herrajes cromados, en tablero MDF lacado en blanco por la cara interior y exterior. Cerradura de seguridad en tres puntos.**

**Puertas de paso lisas lacadas en blanco con condenas en baños.**

**Armarios en los dormitorios con carcasa interior en melanina y puertas lacadas en blanco, con diseño similar al de las puertas de paso.**

# FONTANERÍA Y BAÑOS

**Redes de agua AFCH. (Agua fría de consumo humano) de polietileno reticulado y/o tubería multicapa conforme a DB- SH4 de Agua de CTE, con contadores individuales centralizados en planta baja.**

**Redes de ACS. (Agua caliente sanitaria) de polietileno reticulado y/o tubería multicapa conforme a DB-SH4 de Agua de CTE, con instalación centralizada y contadores individuales de consumo.**

**Instalación Aerotermia mediante bomba de calor exterior para la producción de A.C.S.**

**Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco y grifería monomando.**

**Grifería termostática en duchas.**

**Platos de ducha de resinas con carga mineral antideslizantes con un diseño moderno de perfil plano.**

**Mamparas de vidrio templado en todas las duchas.**

**Muebles de lavabo en baños y espejos con iluminación LED.**

**Tomas de agua en terrazas.**

# COCINAS



La cocina se entregará amueblada con encimera, muebles altos y bajos de gran capacidad en acabado laminado de altas prestaciones.

El equipamiento incluido en la cocina será:

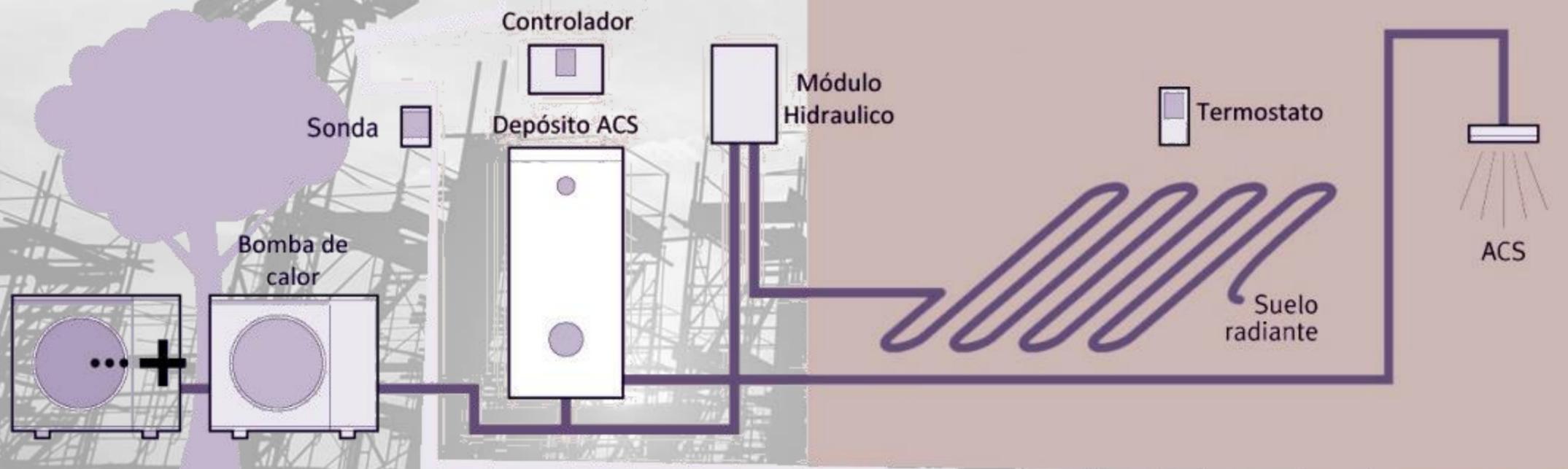
- Campana extractora.
- Placa de inducción.
- Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando.

# CALEFACCIÓN CLIMATIZACIÓN

Instalación Aerotermia mediante bomba de calor exterior para la producción calefacción y climatización mediante suelo radiante/refrescante, con contadores de consumo individualizado.

Redes de polietileno reticulado, polipropileno y multicapa con aislamientos conforme al Reglamento de Instalaciones Térmicas de edificios.

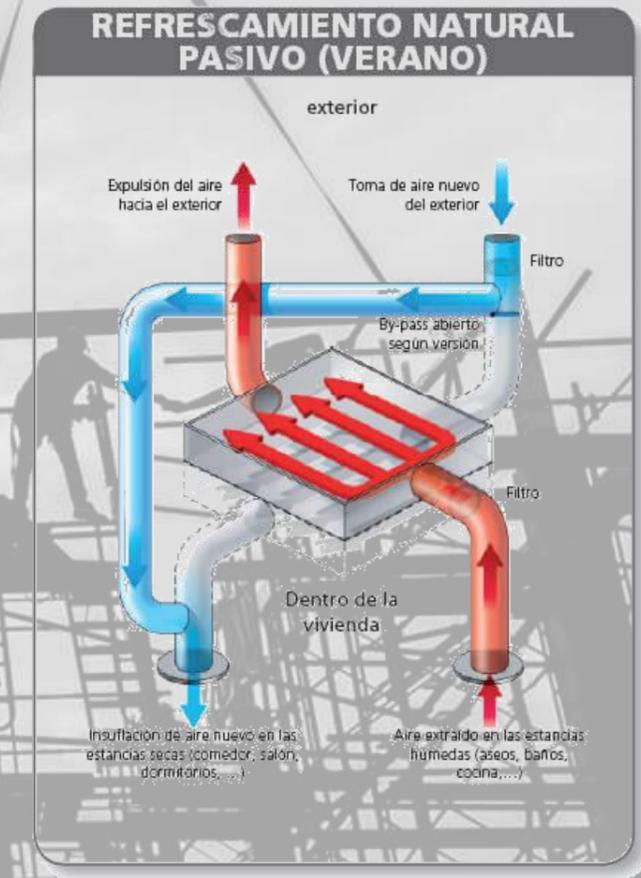
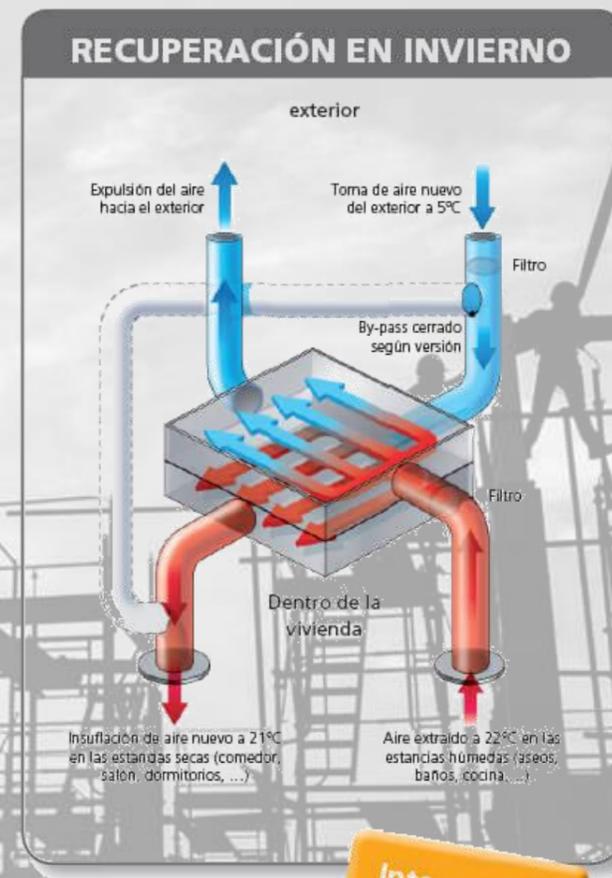
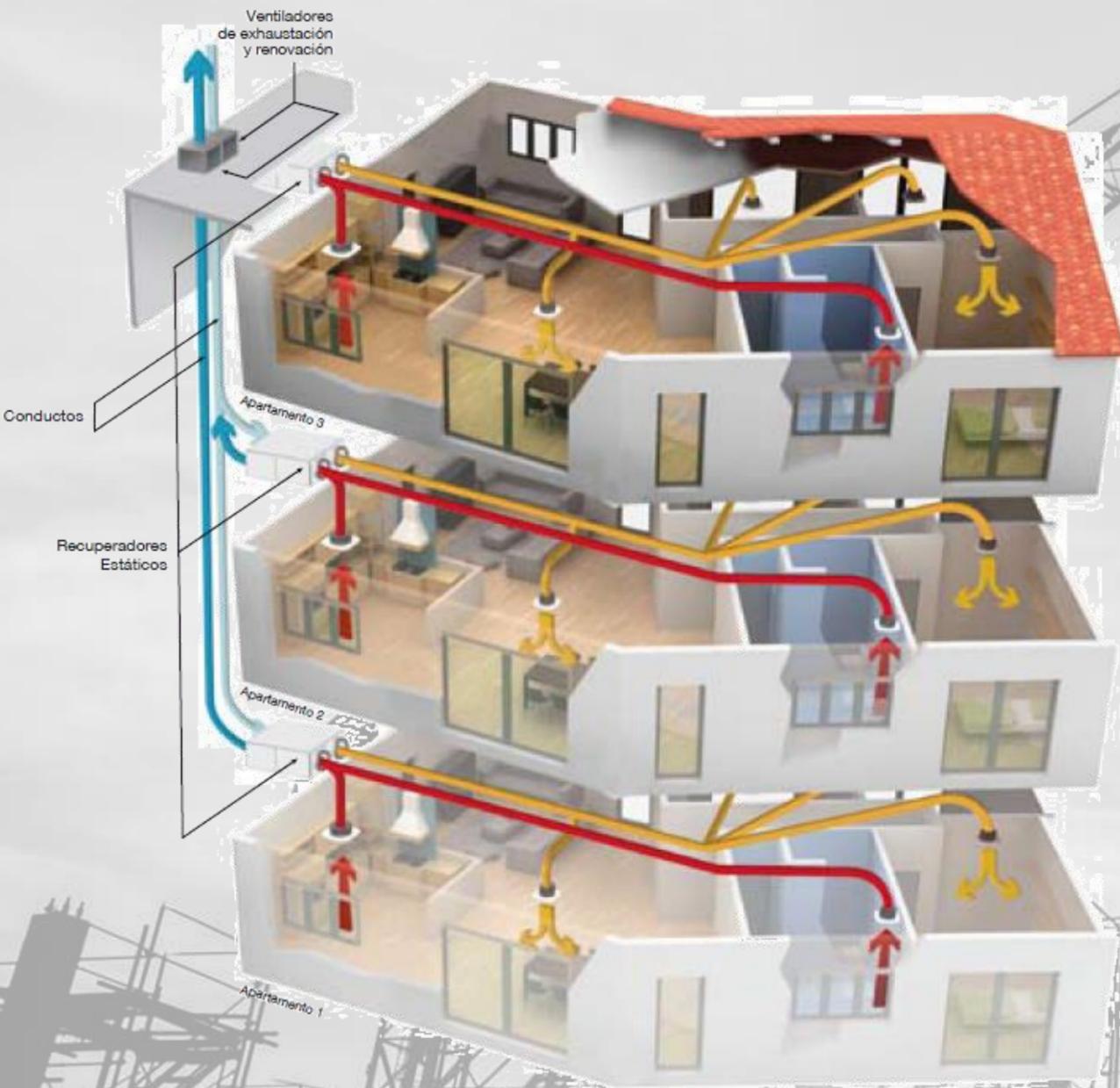
Regulación independiente mediante termostatos de las estancias, excepto baño.



# VENTILACIÓN

**Sistema de ventilación general con aportación de aire en salones y dormitorios, extracción en baños y cocina y recuperadores de calor en cubierta.**

**Salida de humos de la campana extractora a cubierta, independiente para cada vivienda.**



**Intercambio de calorías**

# ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

**Instalación eléctrica conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y legislación sobre las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en viviendas.**

**Instalación de telecomunicaciones según normativa, con instalación de fibra óptica hasta el RITU.**

- Toma de datos UTP en todas las estancias (salvo baños) y doble en salón y dormitorio principal.
- Toma de TV en todas las estancias (salvo baños).
- Pre-instalación de toma de TV satélite en salón y dormitorio principal
- Toma de fibra óptica en salón



**Video portero a la entrada de la vivienda.**

**Timbre en la entrada de la vivienda.**

**Toma de corriente en terrazas**

**Downlights led en cocina.**

**Focos empotrables led en distribuidor, baños y zona de armarios.**

**Aplique led de superficie en terrazas y escaleras (zonas comunes).**

# ASCENSOR

**Ascensor de última tecnología, de baja sonoridad, accesible, carga para 8 personas, velocidad 1m/s, suelo en piedra natural, puertas automáticas, espejo y acabados interiores de 1ª calidad.**

**Cabina con iluminación energético-eficiente con apagado de luz de cabina cuando el ascensor no se usa (en reposo).**

**Embocaduras de puertas de ascensor en piedra natural.**



# PINTURA

**Pintura plástica lisa 1ª calidad blanca en techos.**

**Pintura plástica lisa 1ª calidad blanca o de colores suaves en paramentos.**



# PORTAL ESCALERAS Y ZONAS COMUNES

Carpintería exterior (puerta de acceso) en aluminio con rotura de puente térmico y junta de estanqueidad, lacada en color a definir por Dirección Facultativa, con tirador completo en acero inoxidable y vidrio de seguridad.

Fachada de planta baja revestida de mortero de cal.

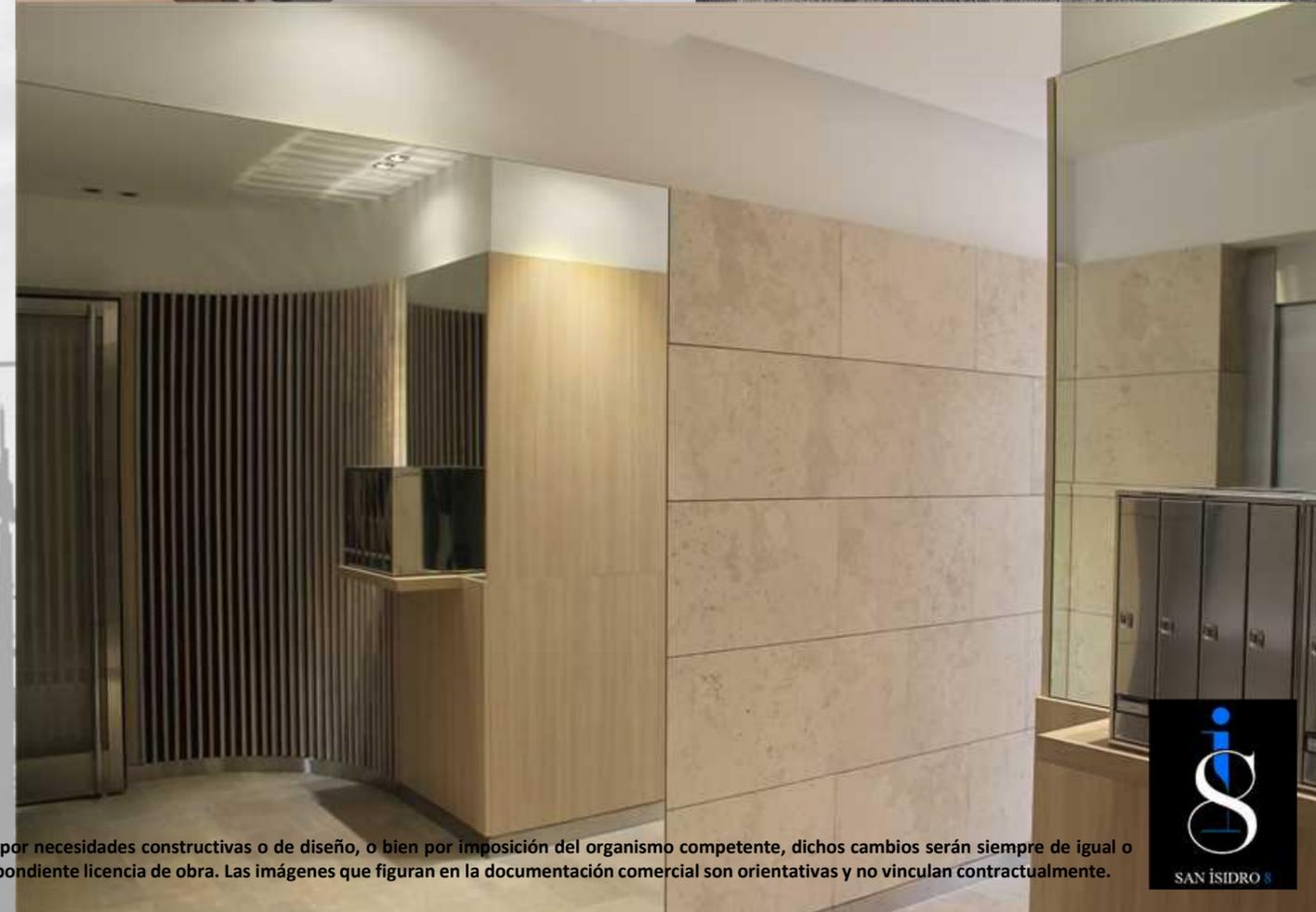
Portal, escalera y rellanos de acceso a viviendas decorados y con acabados nobles.

Pavimento del portal de planta baja en piedra natural y resto de zonas comunes y cuartos de instalaciones, en gres cerámico.

Buzones en acero inoxidable.

Rellanos de acceso a las viviendas, escalera y descansillos en piedra natural con banda antideslizante en el peldaño y descansillos con barandilla de barrotes en acero esmaltado.

Registros cortafuegos en armarios de instalaciones, puertas cortafuegos en cuartos de instalaciones y vestíbulo de independencia, según normativa.



# GARAJES Y EXTERIORES

## GARAJE EXTERIOR

Cobertura de garajes EXTERIORES con marquesina de estructura metálica pintada al esmalte y chapa de acero lacado de techado.

Paramentos verticales de garaje EXTERIOR pintados con banda gris, banda de color y resto de paramentos en blanco.

Pavimento de adoquines de hormigón en zona libre tipo pavicésped y solera de hormigón fratasado mecánico pulido gris en zona de parking, con señalización de plazas de garaje.

Instalaciones complementarias de saneamiento y toma de agua. Red de iluminación pantallas led estancas de superficie.

Preinstalación para recarga de vehículo eléctrico consistente en previsión de potencia, previsión de equipo de medida específico comunitario y preinstalación de canalizaciones enterradas de PVC y/o bandeja aérea en PVC/metálica desde la centralización de contadores.

## PASO A GARAJE EXTERIOR

Pavimento de paso a garaje exterior a base de solera de hormigón fratasado mecánico pulido, desolarizada y techos con aislamiento térmico y acústico para aislar la vivienda situada sobre el mismo.

Paramentos verticales pintados con banda gris, banda de color y resto de paramentos en blanco.

Puerta de acceso a garaje desde el exterior motorizada con mando a distancia.

Red de iluminación pantallas led estancas de superficie.



# MEDICIONES ACUSTICAS

Se incorporará estudio acústico del edificio, según normativa Municipal vigente.

Todas las viviendas estarán aisladas térmica y acústicamente en cumplimiento de la normativa vigente y el Código Técnico de Edificación, asegurando una alta eficiencia y confort frente al frío, calor y ruidos



# EDIFICIO DE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

El edificio estará dotado de la máxima Calificación Energética “A”.

(Significa la máxima calificación de eficiencia energética, que va a determinar en el futuro las demandas energéticas de consumo. A.C.S., calefacción y electricidad).

Tener Calificación Energética A significa que tendrán un mínimo impacto sobre el medio ambiente y se reducirá el consumo de energía de estas, afectando directamente al importe de las facturas de cada propietario, que se verán reducidas.



## **SEGUROS Y CONTROLES DE CALIDAD**

**Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.**

**Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones**

**CANTIDADES ENTREGADAS AVALADAS POR:  
"ENTIDAD BANCARIA"**



# 11 VIVIENDAS

GARAJES Y TRASTEROS



PROMUEVE Y CONSTRUYE:

 **983 29 17 77**

 **CALLE OXIGENO 6, VALLADOLID**

