

MEMORIA DE CALIDADES

CONJUNTO RESIDENCIAL 24 VIVIENDAS.
CONOCE TODOS LOS DETALLES Y SUEÑA CON LOS ESPACIOS QUE
SERÁN UNA REALIDAD.

Conjunto Residencial 24 Viviendas

Calle Palleter 71, Valencia

URBANIZACIÓN

Pensada para para compartir momentos inolvidables, la urbanización cuenta con:

- **Local de reunión social** equipado con mobiliario y televisión de gran formato.
- **Gimnasio**

También está dotada con:

- **Sistema de encendido simultáneo del alumbrado** de garajes con la apertura de la puerta.
- **Preinstalación de Punto de Recarga de Vehículos eléctricos.**
- **Ascensores eléctricos**, con puertas automáticas en cabinas y rellanos, según normativa; acabado en acero inoxidable, con espejo en cabina y suelo de granito nacional y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Además, estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.

SOSTENIBILIDAD

Entre las muchas medidas encaminadas al respeto al medioambiente se encuentran:

- **Construcción.** En los trabajos a desarrollar por las diferentes empresas contratistas se vigilará su correcta conducta social y de protección al entorno por parte de la constructora en todos sus procesos. Además, se realizará una gestión eficaz de los residuos de construcción generados de acuerdo con un plan específico en obra, justificando el proceso final de los mismos en las plantas de tratamiento.
- **Energía.** El residencial cuenta con las siguientes medidas a favor de la reducción de consumo energético.
 - Envoltente térmica del edificio resuelta bajo los requisitos de la última actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía DB-HE del Código Técnico de Edificación, en vigor desde septiembre de 2020, con una exigencia aumentada en cuanto al aislamiento que impedirá las pérdidas de climatización, tanto en verano como en invierno, con el consiguiente ahorro en consumos y en recursos naturales.
 - Iluminación zonas comunes con sistemas LED, que a su vez favorezcan la reducción de la contaminación lumínica.
 - La grifería termostática de ducha está diseñada para obtener un 45% de ahorro energético.
 - Se dota a la preinstalación de lavadora con una toma de agua caliente para instalación de equipos bitérmicos.
 - En la instalación de climatización de la vivienda se prevé la posibilidad de zonificación térmica.
 - Instalación de detectores de presencia en zaguanes, vestíbulos de planta y garaje que activen la iluminación únicamente el tiempo y zonas precisos.

Conjunto Residencial 24 Viviendas

Calle Palleter 71, Valencia

- Todo el conjunto de medidas adoptadas conllevará una alta calificación de eficiencia energética.
- **Consumo de agua.** El residencial cuenta también con las siguientes medidas para el control del consumo de agua.
 - Los inodoros cuentan con sistema de doble descarga con caudales efectivos de descarga de 4,5/3 litros.
 - La grifería cuenta con aireadores que optimizan el consumo de agua.
 - La grifería termostática de ducha tiene un caudal máximo inferior a 9l/min con el fin de optimizar el consumo, obteniéndose en torno al 35% de ahorro en el consumo.
 - Adaptación al entorno e implantación de jardín siguiendo plan ecológico, con elección de especies autóctonas y sistema de control centralizado de riego.

SALUD Y BIENESTAR

Las actuales circunstancias implican que en nuestros futuros hogares se incluyan medidas que cuiden la salud de sus habitantes, con este objetivo se tomarán desde el mismo proyecto las siguientes consideraciones:

- Instalación de detectores de presencia en zaguanes, vestíbulos de planta y garaje para iluminar sin contacto con interruptores.
- Amplias carpinterías practicables que permitan ventilación natural.
- Filtros en equipos de tratamiento de aire
- Láminas anti-impacto bajo pavimento para evitar transmisión de ruido y vibración entre viviendas en vertical.
- Solución de división entre viviendas con sistema de placa de yeso, evitándose la alteración del tabique por medio de rozas para garantizar la máxima protección acústica.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura de tu nuevo hogar será de hormigón armado, calculada según normativa vigente y Código Técnico de la Edificación. La cimentación está proyectada por medio de zapatas de hormigón armado arriostradas, conforme al Estudio Geotécnico realizado.

Conjunto Residencial 24 Viviendas

Calle Palleter 71, Valencia

FACHADA

La fachada, por el hecho de formar parte de la envolvente térmica del edificio y cumplir las últimas disposiciones normativas, dispondrá de materiales aislantes, tanto térmica como acústicamente, formando un conjunto de capas capaz de conseguir las mayores prestaciones en confort interior, evitando las fugas de calor o frío en función de la época del año.

Al interior, el sistema se adapta perfectamente a la tabiquería de la vivienda mediante un trasdosado de placas de yeso laminado para pintar en liso.

CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS Y CERRAJERÍA

La carpintería exterior y el acristalamiento elegido aseguran el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según los documentos DB-HR y DB-HE, consiguiendo **un gran nivel de confort** dentro de la vivienda.

- **Carpintería con perfilaría de PVC o aluminio según diseño de proyecto de altas prestaciones térmicas y acústicas**, en conjunto con el diseño de la fachada. Elaborada con sistema de perfil con **rotura de puente térmico**, una de las características principales a la hora de obtener los mejores estándares de aislamiento térmico, con persiana en dormitorios color similar al de la carpintería exterior.
- Acristalamiento de vidrio doble con cámara de aire intermedia (tipo **Climalit**), y vidrio de seguridad tipo **Stadip** en zonas comunes y zonas de vivienda.

Los distintos elementos de cerrajería de la urbanización (puertas de accesos, vallados interiores, cierres de parcela, etc) dispondrán de pintura lacada al horno que permita mantener la estética del conjunto. El portón de acceso de vehículos a garaje será practicable mediante sistema de apertura automatizado con mando a distancia.

En planta sótano, se distinguen las puertas cortafuegos en vestíbulos de independencia entre sectores de incendio, según normativa. En trasteros y cuartos técnicos se dispondrá de puertas de chapa con rejillas de ventilación.

Conjunto Residencial 24 Viviendas

Calle Palleter 71, Valencia

CUBIERTA

La cubierta es otro elemento que forma parte de la envolvente térmica del edificio y por tanto es también objeto de especial atención no solamente por su exigencia de impermeabilidad, sino además por la necesidad de obtener una protección adecuada ante los diferentes agentes atmosféricos que garantice el confort interior.

En sus distintas capas se alternarán materiales capaces de asegurar la impermeabilización y el aislamiento térmico-acústico, acabándose como cubierta no transitable.

La cubierta albergará las unidades exteriores de los equipos de climatización y ventilación y únicamente será visitable para labores de mantenimiento por personal especializado.

TABIQUERÍA

La tabiquería interior se realizará con tabique de una placa de yeso laminado de 15 mm sobre perfilera metálica y aislamiento interior de lana de roca. En baños se colocará 1 placa con protección a la humedad (WR) de 15mm.

Para mejorar la confortabilidad y privacidad en las viviendas, las separaciones entre viviendas se ejecutarán mediante un tabique doble de placas de yeso y doble estructura con lana mineral que aporta elevadas prestaciones de aislamiento acústico y térmico y cumpliendo la normativa vigente.

Las particiones de trasteros se realizarán por medio de una fábrica de ladrillo hueco doble enfoscado con mortero de cemento.

PAVIMENTOS

Con el fin de dotar de la mayor calidad y confort a la vivienda, en el interior se colocará un suelo laminado en toda la vivienda.

Las terrazas privadas forman parte esencial del proyecto y por ello se pavimentarán con gres de **marca reconocida**.

Los paseos interiores del residencial se ejecutarán con baldosa de gres que integrará los mismos en el conjunto.

El garaje irá terminado con una solera de hormigón fratasado.

Conjunto Residencial 24 Viviendas

Calle Palleter 71, Valencia

REVESTIMIENTOS VERTICALES Y PINTURAS

El aplacado de los baños se realizará con dos materiales de la misma gama, con un revestimiento de baldosas cerámicas **de marca reconocida**.

La vivienda irá pintada con pintura plástica lisa en toda la vivienda.

Se dispondrá de falso techo en la totalidad de la vivienda, siendo continuo en salón-cocina, dormitorios, pasillos y baño principal, con zonas a distinto nivel para el paso de instalaciones y climatización. En el baño 2, se colocará un falso techo de placas de escayola desmontable.

CARPINTERÍA INTERIOR

Para dotar la vivienda de calidez y tranquilidad, las puertas de paso interiores tendrán un acabado liso **lacadas en color blanco y con herrajes en acero inoxidable**, con interior macizo en aglomerado DM.

Los armarios serán empotrados tipo block, con balda, maletero y puertas correderas con el mismo acabado que las puertas de paso.

La puerta de acceso a la vivienda será **acorazada**, revestida al interior en el mismo material que las puertas de paso, con cerradura de seguridad, sistema de apertura mediante pomo exterior y manivela interior.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación de saneamiento en PVC según normativa, con separación de redes pluviales y fecales. En sótano discurrirá colgado del forjado.

Instalación de suministro de agua en interior de viviendas con tubería de polietileno reticulado(PEX). Consiguiendo mejores propiedades térmicas que el cobre para menor pérdida de calor. También dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes por cada cuarto húmedo.

Conjunto Residencial 24 Viviendas

Calle Palleter 71, Valencia

AGUA CALIENTE SANITARIA Y CLIMATIZACIÓN

Sistema de producción de agua caliente sanitaria será mediante **aerotermo**, cumpliendo exigencias de energía renovable del CTE.

Instalación completa de climatización por aire, consistente en la colocación de conductos ocultos en falsos techos para su distribución, rejillas de impulsión y retorno en las dependencias a climatizar (salón y dormitorios), e interconexión frigorífica entre unidades exterior e interior.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

El baño principal irá dotado con inodoro a suelo modelo **Emma Square** de **Gala**, conjunto de lavabo **Box acabado Valenti** de **Visobath** y un plato de ducha de resinas con mampara de vidrio fijo.

El baño secundario irá dotado con un lavabo mural **Albus** de **Gala**, inodoro a suelo modelo **Emma Square** de **Gala** y plato de ducha de resinas con mampara de vidrio fijo.

Griferías cromadas monomando en lavabos de la serie **E Plus** de **GRB**. En ambos baños se instalarán griferías termostáticas con columna de ducha y rociador efecto lluvia **E Plus** de **GRB**.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La vivienda cuenta con una instalación de electrificación elevada con la dotación de tomas eléctricas requeridas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Mecanismos de placa cuadrada acabados en color blanco.

En cuanto a las telecomunicaciones, se dispondrán tomas de TV, teléfono y datos en salón y dormitorios.

Instalación con antena colectiva para TdT y preparada para el acceso de las redes de fibra de las compañías suministradoras.

Videoportero automático con terminal en recibidor.

Conjunto Residencial 24 Viviendas

Calle Palleter 71, Valencia

EQUIPAMIENTO DE COCINA

Un diseño moderno que se integra en el salón. Con muebles altos y bajos de gran capacidad y, además, equipada con:

- Fregadero de acero inoxidable de 1 cubeta modelo con grifería monomando.
- Placa de inducción.
- Campana extractora integrada en el mobiliario de cocina.
- Horno eléctrico.
- Lavavajillas integrado.

La vivienda a su vez estará preparada con:

- preinstalación de lavadora y secadora.
- preinstalación de frigorífico.

INSTALACIONES ESPECIALES.

Instalación de **protección contra incendios** según normativa, con bocas de incendios equipadas, extintores, sistemas de detección y centralita de alarma.

Instalación de renovación del aire interior de viviendas conforme al CTE.

Detectores de presencia en garajes y distribuidores de planta.