



# Memoria de CalidadeS

PROMOCIÓN  
RESIDENCIAL PUERTA DE VILLALBA

10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS CON JARDÍN Y PARCELA COMÚN CON  
PISCINA Y ZONAS VERDES.  
EN C/GRANJILLA Nº2, 28400, COLLADO VILLALBA. MADRID.

Una Promoción de:



Julio 2023

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL PUERTA DE VILLALBA





### PROMOCIÓN

- El proyecto de la promoción "Residencial Puerta de Villalba", de 10 viviendas unifamiliares en el municipio de Collado Villalba, se ha concebido primando la calidad del diseño combinando la modernidad de la arquitectura con el entorno natural. El respeto por el medio ambiente y los nuevos tiempos nos ha llevado a diseñar unas viviendas con las últimas técnicas en criterios de sostenibilidad y eficiencia energética con el objetivo de alcanzar el mayor confort de las personas.



### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación se ha diseñado de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico elaborado por una empresa especializada. Ésta será por medio de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado contra el terreno sobre una base previa de hormigón de limpieza.
- Se realizará un forjado sanitario ventilado sobre el terreno evitando así la ascensión de humedad por capilaridad y la acumulación bajo la vivienda de las emanaciones de gas radón como primera medida de protección. Además se colocará en el suelo de Planta Baja una lámina continua de protección como segunda medida contra el gas radón en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.
- El resto de los forjados de plantas superiores serán unidireccionales de viguetas pretensadas de hormigón armado y bovedillas de hormigón con capa de compresión y mallazo de reparto.
- La estructura de las edificaciones se realizará con hormigón armado, tanto para los pilares como en las vigas de los forjados, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.
- La estructura de las cubiertas inclinadas se realizará por medio de losas de hormigón armado según cálculo de estructuras.
- Un Organismo de Control Técnico independiente garantizará durante la fase de obra la perfecta ejecución de la estructura, que además al finalizarse se garantizará por un plazo de diez años al suscribir una póliza de seguro decenal obligatorio por el Promotor.



### FACHADA

- Las fachadas se diseñarán con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) constituido por paneles de aislamiento térmicos fijados a la hoja interior de ladrillo cerámico de las edificaciones mediante mortero adhesivo y anclajes mecánicos, compactados y revestidos por una malla de fibra de vidrio y mortero adhesivo y

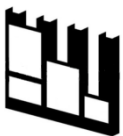
acabado mediante una capa de mortero acrílico mineral. Los sistemas de Fachada SATE aportan prestaciones más eficientes que los sistemas de aislamiento convencionales, evitando puentes térmicos y maximizando el grado de confort y ahorro energético en el interior de las viviendas debido a la reducción de las necesidades de calefacción y refrigeración de los ambientes interiores y reducción del ruido proveniente del exterior en cumplimiento al Código Técnico de la Edificación.

- Por el trasdós interior se dejará una cámara de aire sin ventilar, y se colocará un trasdosado con placa sencilla de yeso laminado tipo pladur autoportante con aislamiento y/o trasdosado por medio de ladrillo de gran formato enlucido de yeso a decidir por la Dirección Facultativa.
- Los cerramientos de la parcela entre viviendas y hacia la zona común se ejecutarán mediante una combinación de muro visto de hormigón armado para la contención de tierras y malla electrosoldada tipo rivisa sobre este. En el cerramiento de las viviendas al exterior hacia la calle se ejecutarán mediante una combinación de muro revestido de lajas de piedra natural o mampostería y cerrajería de lamas metálicas y postes en color a elegir por la Dirección Facultativa. Se proyecta una cancela peatonal y una puerta metálica motorizada de acceso rodado.



### CUBIERTAS

- Sobre la cubierta inclinada de las edificaciones se dispondrá de un aislamiento de panel rígido sobre el que se colocará un entramado primario y secundario de rastreles de madera sobre los que se clavará la cobertura de tejas de pizarra. Se dota a las cubiertas de un canalón metálico para recoger mediante bajantes de aluminio el agua que discurre por los faldones, para conducir el agua recogida por medio de un saneamiento enterrado hacia el exterior. Inferiormente se colocará un falso techo de cartón yeso con lana de roca en su interior.
- Las terrazas y porches de las viviendas serán consideradas cubiertas planas transitables según Proyecto, terminadas con solado fijo cerámico especial para su uso en exteriores. En plantas altas donde las terrazas quedan sobre zonas inferiores vivideras, se colocará un aislamiento tipo XPS para mantener completamente la envolvente térmica y se impermeabilizará para proteger de la entrada de agua.



### DIVISIONES Y TABIQUERÍA INTERIOR

- La tabiquería interior será por medio de perfiles autoportantes y placas sencillas de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico incorporado en su interior y/ó ladrillo cerámico de gran formato enlucido de yeso, con los espesores y

composiciones necesarias según su situación, a decidir por la Dirección Facultativa y siempre en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, normativa y especificaciones que marque el Proyecto.

- Las separaciones interiores entre viviendas serán mediante tabique cerámico de ladrillo y trasdosado autoportante en ambas caras con placa sencilla de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de lana mineral entre montantes ó combinación de hojas de ladrillo cerámico de gran formato enlucido de yeso en el lado de las viviendas.
- Se terminarán los paramentos verticales con pintura plástica de acabado liso según Proyecto con tres propuestas de colores a elegir por la Dirección Facultativa para ofrecer como elección de personalización por los clientes.
- En los baños y cocina se instalará un revestimiento cerámico seleccionado de primera calidad en paredes según modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- Barandilla de escalera formada por tabique a media altura de perfiles autoportantes y placas sencillas de yeso laminado y pasamanos de madera lacada en color blanco a juego con el resto de carpintería de madera de la vivienda, de sección en U sobre este.
- Las albardillas sobre las protecciones de terrazas serán de piedra artificial en color blanco.



### TECHOS Y FALSOS TECHOS

- Se colocará falso techo continuo en toda la vivienda de placas de yeso laminado, pintado con pintura plástica acabado liso color blanco con aislamiento térmico-acústico en zonas por donde discurran instalaciones colgadas. En cuartos húmedos las placas serán especiales para resistir a la humedad del ambiente.
- En los voladizos de las zonas exteriores de las edificaciones se colocará falso techo metálico en porches y terrazas de lamas de aluminio lacado en color a elegir por la Dirección Facultativa, con aislamiento de lana de mineral para mantener la envolvente térmica de las edificaciones.



### SOLADOS Y ALICATADOS

#### Interiores vivienda

- Solado de baldosas cerámicas de gres porcelánico de primera calidad, en toda la planta baja y en baños de planta alta, modelo a elección de la Dirección Facultativa, con rodapié de madera hidrófuga de 10cm de altura lacado en color blanco a juego con la carpintería interior de la vivienda.

- Solado de tarima flotante laminada estratificada AC4 con tres propuestas de colores a elegir por la Dirección Facultativa para ofrecer como elección de personalización, apta para suelo radiante refrescante. Se colocará en las plantas altas en dormitorios y pasillos de acceso a los mismos excepto en baños, con rodapié de madera de 10cm de altura lacado en color blanco a juego con la carpintería interior de la vivienda.
- Peldaños de la escalera interior de la vivienda revestidos con el mismo material de gres porcelánico utilizado para el resto de la planta baja en todo sus tramos.
- Alicatado de paramentos verticales realizado con cerámica de gres de primera calidad, en distintos formatos y colores a elección de la Dirección Facultativa dependiendo de la estancia.

### Exteriores vivienda

- Solado y rodapié de baldosas cerámicas de gres para exteriores, con resistencia al deslizamiento de primera calidad en terrazas y porches de vivienda en color y formato a elegir por la Dirección Facultativa.
- Pavimento de acceso y acera perimetral a la edificación compuesta de una base de zahorra compactada sobre el terreno, solera de hormigón armado de 15cm de espesor y hormigón impreso con color y diseño a elegir por la Dirección Facultativa.
- Pavimento de zona de aparcamiento y de acceso rodado con adoquín de hormigón tipo pavi-césped.
- Jardín de vivienda acabado en terreno natural ("en bruto").



### CARPINTERÍA EXTERIOR

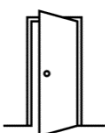
- La carpintería de las ventanas y puertas de salida a terrazas/porches será de aluminio con perfiles provistos de rotura de puente térmico, termolacado en color a elegir por la Dirección Facultativa con las prestaciones necesarias para asegurar el confort en la vivienda en cumplimiento del actual Código Técnico de la Edificación. Todas las carpinterías serán con apertura practicable.
- El acristalamiento será doble tipo Climalit o similar con cámara de aire interior mejorando el nivel de aislamiento térmico-acústico del cerramiento. En baños los vidrios serán translucidos.
- Todas las ventanas de salones, dormitorios y cocina disponen de persianas enrollables de aluminio térmico en el mismo color que se elija para la carpintería,

incluso con aislamiento en el cajón de persiana estanco para evitar pérdidas caloríficas. No hay persianas en baños. Los vierteaguas serán de aluminio termolacado en color igual al que se elija de la carpintería.



### CERRAJERÍA

- La puerta de acceso rodado de vehículos será motorizada en color y tipo a elegir por la Dirección Facultativa, con control por mando a distancia, contarán con sistema de seguridad y anti-atrapamiento.
- Sobre el espacio de aparcamiento de vehículos se instalará una marquesina metálica descubierta en color a elegir por la Dirección Facultativa.
- El vallado de cerramiento será de lamas metálicas sobre postes en color a elegir por la Dirección Facultativa, instalada sobre muro de cerramiento de parcela de 1 pie de espesor de ladrillo o bloque, revestido de lajas de piedra natural o mampostería.
- El vallado de cerramiento a las parcelas colindantes y a la zona común será por medio de malla electrosoldada tipo rvisa, sobre muro visto de hormigón armado para contención de tierras.



### CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada de dos hojas, una de ellas fija con vidrio de seguridad, metálica acabada con tablero liso DM lacado blanco por el interior y rechapada al exterior en color a elegir por la Dirección Facultativa, a juego con la carpintería exterior de la vivienda. Llevará cerradura de seguridad, mirilla panorámica, tirador exterior y manilla interior cromada.
- Llave única, con la misma llave de la puerta de acceso a la vivienda cada propietario puede también abrir la cancela exterior de su vivienda y la salida a la zona común desde los jardines.
- Las puertas de paso de las viviendas serán de madera, con tablero lacado en color blanco con acanaladuras horizontales y con herrajes cromados. Las puertas del dormitorio principal y de los baños llevarán condensa. Las puertas de salones y de cocinas llevarán un vidrio translucido.
- Los armarios empotrados serán modulares tipo monoblock, de aglomerado de madera con hojas correderas o abatibles según Proyecto, lacadas en color blanco con acanaladuras horizontales acordes a las puertas de paso, forrados interiormente en textil y equipados con balda para maletero superior y barra de colgar.



### FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍA

- La instalación interior para agua fría y caliente se realizará con tuberías de polietileno reticulado PEX con aislamiento en aquellas zonas donde especifique la normativa específica para evitar condensaciones (RITE), desagües en tubería de PVC, y llaves de corte independientes en cada local húmedo y de corte general de vivienda en la cocina.
- Los aparatos sanitarios serán compactos de porcelana vitrificada o loza esmaltada en color blanco, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- El bote sifónico en baños se situará en una zona discreta dentro de su superficie, quedando vista la tapa de acero inoxidable para mantenimiento.
- Se instalarán aireadores en todas las griferías y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro de consumo de agua.
- Toda la grifería será tipo monomando y acabado cromado, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- Los platos de ducha serán extraplano de material de resinas en color blanco en todos los baños salvo en uno de planta primera que dispondrá de bañera de acero en color blanco, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- La producción de agua caliente sanitaria (ACS) será por medio de un equipo de aerotermia situada su unidad interior en el espacio de lavadero de planta baja, y su unidad exterior en la acera perimetral de la vivienda en el espacio libre de parcela en cumplimiento de la normativa municipal en vigor.
- Se instalará un punto de agua con grifo tipo racor en la fachada trasera de las viviendas en planta baja hacia el jardín, también en la parte delantera en la zona de aparcamiento de vehículos y en la terraza de planta primera.



### CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

- La calefacción y climatización se ha diseñado para funcionar por medio de un sistema de suelo radiante-refrescante en toda la vivienda con generación de frío-calor por medio del equipo de aerotermia instalado, con regulación por medio de termostato programable ubicado en cada estancia. Este sistema es de los que más garantiza actualmente el confort y la eficiencia.



### VENTILACIÓN MECÁNICA CONTROLADA

- Las viviendas en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación contarán con un sistema de aportación de aire a la vivienda de forma continuada por medio



de aperturas higrorregulables en las carpinterías exteriores de dormitorios y salones junto con un sistema de extracción mecánica del aire desde los cuartos húmedos, con bocas de extracción que completarán la circulación y renovación del aire interior de la vivienda mejorando las condiciones y la salubridad del ambiente interior.



### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Se instalará un videoportero en las viviendas para control de la apertura de la cancela exterior.
- El grado de electrificación de la vivienda será elevada según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Cada vivienda contará con antena de televisión individual instalada en la cubierta.
- Los mecanismos de la vivienda serán en color y modelo a elegir por la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras.
- Se instalarán tomas de TV y datos con conexión en salón, dormitorios y cocina según se indica en los planos del Proyecto.
- Tanto las cocinas, como los baños y distribuidores contarán con la instalación de downlights de acuerdo con lo establecido en el Proyecto. El modelo a instalar será elegido por la Dirección Facultativa.
- En el exterior, cada terraza contará con la instalación de un punto de luz con aplique en fachada de acuerdo con lo establecido en el Proyecto así como los porches que contarán con la instalación en el falso techo de un downlight específico para uso en exteriores. Los modelos a instalar serán elegidos por la Dirección Facultativa.
- Se instalará un enchufe estanco y toma de TV en la fachada trasera de las viviendas en planta baja hacia el jardín.
- La Promoción contará con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según la normativa vigente.



### COCINA



- La cocina se entrega con un amueblamiento básico de muebles altos y bajos de aglomerado en color blanco mate, con tiradores uñero, con encimera de Compac, silestone o gres porcelánico en color gris claro.

- El equipamiento de electrodomésticos para la cocina básica será de la marca Balay o similar, e incluirá:
  - Placa vitrocerámica de inducción 4 fuegos.
  - Campana de extracción decorativa.
  - Columna Horno-Microondas.
  - Fregadero de un seno de acero inoxidable sobre encimera y grifo monomando acabado cromo.
- El espacio de lavadero donde se ubica la unidad interior del equipo de aerotermia no incluye la instalación de amueblamiento ni elementos de almacenaje dejando esto a criterio del cliente para realizarlo por su cuenta una vez se le haga entrega de la vivienda. En este espacio, únicamente se realizará la instalación de las tomas de electricidad, agua y desagüe para instalación por el futuro propietario de una pila de lavado, de una lavadora y de una secadora.



### ZONAS COMUNES DE LA PROMOCIÓN

- La urbanización contará con dos accesos directos desde la calle una peatonal por la C/Fuente del Álamo y una de vehículos por la C/Granjilla. Las puertas de acceso serán de cerrajería similar al resto de las puertas de acceso a las viviendas. Cada vivienda contará con un acceso trasero directo a la zona común desde el jardín. La cerrajería interior para estas puertas seguirá el mismo diseño que el vallado de interior de los jardines.
- La Promoción cuenta con una piscina de adultos de cloración salina ubicados los equipos en un cuarto enterrado junto a ella, los espacios libres comunitarios cuentan con zonas de solárium y zonas verdes de césped natural.
- El pavimento exterior será por medio de hormigón impreso o baldosa de hormigón prefabricada, a elección de la Dirección Facultativa.



### CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Los criterios de diseño han implementado estándares de materiales e instalaciones (aislamientos térmicos, carpinterías exteriores, instalaciones más eficientes, apoyo a la producción de agua caliente por aerotermia, etc...), lo que ha permitido lograr una calificación energética "A".
- Esta calificación contribuye a la reducción de los consumos energéticos de la vivienda y a la reducción de emisiones a la atmósfera de gases efecto invernadero.

# MEMORIA DE CALIDADES

## RESIDENCIAL PUERTA DE VILLALBA



### OBSERVACIONES

La memoria de calidades puede sufrir modificaciones en el proceso de desarrollo del Proyecto, por razones técnicas, de tramitaciones ante los organismos competentes o de disponibilidad de mercado.

La Dirección Facultativa será la encargada de elegir las marcas, modelos, y tipo de los materiales, sin menoscabo de la calidad prevista en esta memoria y en el Proyecto de Ejecución.

Nota: Todas las infografías, tour virtual, dossiers y/o planos comerciales relacionados con la Promoción son informativos, con carácter orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones durante la realización del Proyecto y la ejecución de la obra por razones técnicas, jurídicas o comerciales. Las superficies son aproximadas.



Promueve:



Gestiona:



Comercializa:

*Ricoy Real Estate*

Teléfono de contacto: +34 692 166 750

Correo electrónico: [info@apremyahomes.es](mailto:info@apremyahomes.es)

PROMOCIÓN RESIDENCIAL PUERTA DE VILLALBA  
10 VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS CON JARDÍN Y  
PARCELA COMÚN CON PISCINA Y ZONAS VERDES.

C/GRANJILLA Nº2, 28400,  
COLLADO VILLALBA. MADRID.

