

## INTRODUCCIÓN

Promoción de 16 viviendas unifamiliares pareadas, en parcelas individuales de 525 m<sup>2</sup>, de arquitectura moderna, funcionales y luminosas con una selección de calidades de máximo nivel, características que convierten a las Villas del Guadarrama en una promoción única en Villaviciosa de Odón. Junto al Parque del curso Medio del Guadarrama, la Universidad Europea y la Urbanización del Bosque. Todas cuentan con su jardín privado.

## MEMORIA DE CALIDADES



### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

---

Cimentación mediante zapatas de hormigón armado según las recomendaciones del Estudio Geotécnico y los condicionantes geométricos del proyecto. Estructura con solera de hormigón armado, pilares de hormigón armado, vigas de hormigón armado y forjados unidireccional de viguetas y bovedillas.



### FACHADAS

---

Fachada formada de exterior a interior por mortero monocapa, o enfoscado pintado, o tablero laminado de alta presión decorativo para exteriores según diseño de proyecto; fábrica de ½ pie de ladrillo perforado; trasdosado de tabiquería con estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado pintada o alicatada según zonas.



### CUBIERTAS

---

Cubiertas invertidas no transitables formada de interior a exterior con formación de pendiente mediante capa de mortero de regulación, imprimación asfáltica, doble lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico, geotextil y acabado final con gravilla.



### DIVISIONES INTERIORES

---

Separación entre viviendas con fábrica de ½ pie de ladrillo y trasdosado en ambas caras de tabiquería con estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado

División entre habitaciones mediante simple o doble placa de yeso laminado según proyecto, estructura de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral y simple o doble placa de yeso laminado según proyecto. En zonas húmedas (baños y cocinas) se utilizará placa de yeso laminado resistente al agua.



### REVESTIMIENTOS INTERIORES

---

El pavimento de la vivienda será de gres porcelánico imitación madera de primera calidad, el pavimento y alicatado de los baños será de gres porcelánico de primera calidad.

El pavimento de terrazas y zona peatonal de acceso se ejecutará en gres cerámico antideslizante no heladizo, apto para exteriores en combinación de adoquín de hormigón en zona de aparcamiento tipo "pavicésped".

Falsos techos de placas de yeso laminado resistente al agua en cocina y baños, y falso techos de placa de yeso laminado en el resto de las estancias. Paramentos verticales y horizontales en pintura plástica lisa de color blanco.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

---

Las ventanas estarán compuestas por una carpintería de aluminio lacado con rotura de puente térmico, con un doble acristalamiento con cámara de aire estanca interpuesta entre ambas hojas, de apertura abatible, oscilobatiente y corredera según proyecto formando un conjunto de altas prestaciones térmicas y acústicas.

Las persianas serán de aluminio con aislante térmico inyectado en el interior de cada lama, serán del mismo color que la carpintería exterior, todo ello montado en un cajón compacto.



## CARPINTERÍA INTERIOR

---

Para mejorar la seguridad de la vivienda, la puerta de acceso será una puerta acorazada con acabado exterior especial para intemperie, bastidor de tubo de acero y marco de acero galvanizado, con cerradura de seguridad y mirilla.

Puertas de paso de madera lacadas en blanco, con sistema de apertura de manetas de acero o corredera según proyecto. Los rodapiés serán de color blanco a juego con la carpintería en salón, comedor y habitaciones.

Armarios empotrados modulares con puertas practicables y/o correderas según proyecto, del mismo color y diseño que las puertas de paso con tiradores metálicos, estructura e interior forrado de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar y balda maletero. Vestidor del dormitorio principal forrado interiormente de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar y balda maletero.



## MOBILIARIO DE COCINA

---

Cocina equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad de madera laminada acabado en blanco con sistema de entrecalle de aluminio tipo "Gola", puertas con cierre amortiguado con encimera y frente de material compacto tipo "Compac".

La dotación de electrodomésticos que incorpora es: placa de inducción, horno eléctrico, microondas empotrado, campana extractora integrada, lavavajillas integrado, y fregadero de acero inoxidable bajo encimera con grifería monomando.



## APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

---

Aparatos sanitarios (lavabo, bidé e inodoro) de porcelana vitrificada en color blanco. El baño principal contará con dos lavabos de porcelana vitrificada sobre encimera. Plato de ducha de color blanco de la marca Roca o similar y bañera de chapa esmaltada de color blanco de la marca Roca o similar, según elección del comprador en baño principal y secundario.

Grifería mezcladora monomando de la marca Roca o similar, en lavabo, bañera y ducha de bajo caudal, e inodoros con mecanismo de doble descarga, para reducir el consumo de agua y tapa amortiguada.

Toma adicional de agua fría en terraza.



## CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

---

El sistema de producción de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) individual, se realizará mediante aerotermia que mejorará la eficiencia y permitirá mayores ahorros de consumo.

Para que disfrutes de confort en tu nueva vivienda, el sistema de climatización se realizará mediante suelo radiante-refrescante, permitiendo ahorros energéticos a la vez que se dispondrá de más espacio libre en comparación con el tradicional sistema de radiadores y mejorando las posibilidades de decoración interior. El control de la temperatura ambiente se conseguirá con el empleo de termostatos programables digitales.

### Ventajas de la Aerotermia

- Mejora la eficiencia energética lo que repercute directamente en un ahorro importante en los costes de energía anuales con una amortización de la instalación a corto plazo. Consume menos energía (kWh) que los sistemas de calefacción tradicionales y eso se aprecia en la factura mensual.
- Seguridad en la instalación debido a la eliminación del sistema de gas en el interior de la vivienda. No produce humo ni supone ningún riesgo de incendio derivado de la combustión.
- No genera ruido.
- Mayor confort del sistema de calefacción y de climatización debido a la eliminación de las corrientes de aire generadas.
- No necesario la limpieza de filtros de los equipos de climatización y de conductos de la instalación.
- Es una energía renovable, recogida como tal en el CTE (Código Técnico de la Edificación) y sostenible ya que únicamente utiliza la temperatura ambiental como fuente de energía.
- La instalación es muy sencilla y apenas necesita mantenimiento, lo que garantiza su correcto funcionamiento sin preocupaciones.
- Toda la casa puede funcionar exclusivamente con electricidad, sin necesidad de contratar gas o suministros de combustible.
- Se obtiene Agua Caliente Sanitaria (ACS) de bajo coste.
- Es la calefacción con menor consumo energético.



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

---

Instalación eléctrica de acuerdo con Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos eléctricos de primera calidad marca Simon o similar.

Instalación de telecomunicaciones en vivienda: telefonía básica, videoportero, telecomunicación por cable y red digital de servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable, con tomas en salón, dormitorios, cocina y terraza.

Preinstalación para motorización puertas de garaje.



## ZONAS AJARDINADAS

---

Amplios jardines delanteros y traseros en parcelas de 525 m<sup>2</sup>.



## PERSONALIZACIÓN DE VIVIENDA

---

### Opciones sin coste

- Posibilidad de elegir entre 4 o 5 dormitorios.
- Posibilidad de elegir entre distintos acabados de suelo de gres porcelánico imitación madera.
- Posibilidad de elegir entre distintos acabados de alicatado y solados.
- Posibilidad de elegir entre bañera y plato de ducha en baño principal y secundario.
- Posibilidad de elegir color de la carpintería interior.
- Posibilidad de elegir entre distintos acabados de muebles y encimera/frente de cocina.