



# MEMORIA DE CALIDADES

## RESIDENCIAL NUEVA GENOVEVA FASE II

Conjunto Residencial de 129 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, garajes y trasteros, en urbanización cerrada.

**Viviendas singulares, diseño, calidad y eficiencia energética.**



### EL RESIDENCIAL.

- Urbanización cerrada con **control de acceso y mobiliario urbano**.
- Amplias zonas comunes comunitarias. **4.700 m²**
- Dos Piscinas con **iluminación led** sumergida
- Gimnasio-sala deportiva. Vestuarios equipados con duchas y aseos. No incluidos equipamientos deportivos.
- Pista de **pádel**.
- **Club social-salón gourmet**, con cocina amueblada, horno de leña y barbacoa.
- Zona de juego infantil de arenero.
- **Iluminación led** en accesos, portales y vestíbulos con sensores volumétricos. Iluminación led en exterior en zonas comunes.
- Preinstalación para recarga de coches eléctricos en Sótano.



**Amplias zonas comunes.**

**Preinstalación de coches eléctricos en sótano**



RESIDENCIAL **NUEVA GENOVEVA FASE II**  
Felipe III, c/v C/ Enrique III, c/v C/ Marqués de Auñón.  
Valdemoro (Madrid)

**¡GRAN AHORRO!**  
CALIFICACIÓN  
ENERGÉTICA  
**A**



# MEMORIA DE CALIDADES

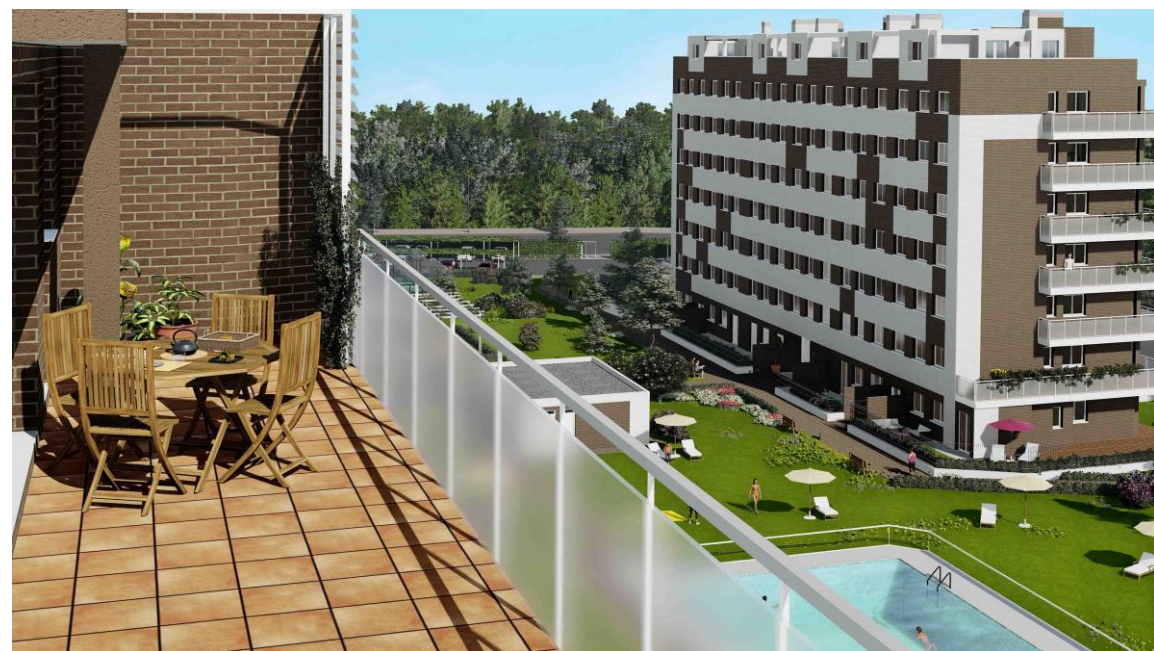


## CRITERIO DE DISEÑO.

- Todas las viviendas poseen al menos **dos orientaciones** de fachada, permitiendo la **ventilación cruzada** de la vivienda y **mejores vistas** en las viviendas.
- Las viviendas disponen de vestíbulo de entrada con armario empotrado, distinguiéndose la **zona privada** (noche) y la **zona pública** (día). La zona privada compuesta por los amplios dormitorios y baños y, la zona pública, compuesta por la cocina y el salón.
- En la zona pública, **salón y cocina, acceso directo a la amplia terraza** para uso y disfrute. Acceso directo desde cocina para uso de cenar o comer en la propia terraza.
- La cocina dispone de **tendedero**.
- Amplios dormitorios y baños. Dormitorio principal con amplias **medidas de largo de camas grandes**.
- Las viviendas disponen de **altos aislamientos** cuyo objeto es además de mayor poder aislante, climatizar a baja temperatura la vivienda.
- **Climatización individual** por suelo radiante por agua con **AEROTERMIA**, reduciendo considerablemente los consumos en factura, tanto en invierno como en verano. Climatización invisible, sin movimientos de aire, siendo el sistema más idóneo por el **gran ahorro económico, salubre y confortable**.

De esta manera con un sistema de climatización/refrigeración de suelo radiante por AEROTERMIA la vivienda está completamente acabada, con refrigeración funcionando.

- La AEROTERMIA es un sistema de energía renovable.
- **Amplios trasteros**  $\approx 6 \text{ m}^2$  y **amplias plazas** de garaje.



**“Terraza con acceso desde salón y cocina,  
para uso y disfrute directo desde ambas estancias”**



# MEMORIA DE CALIDADES



## ESTRUCTURA.

- Cimentación por zapatas y losa de hormigón armado según recomendaciones del estudio geotécnico realizado.
- Muro de hormigón armado en pared perimetral de sótano, impermeabilizado.
- Forjados unidireccionales con vigas y viguetas de hormigón armado, o losa de hormigón armado.
  - En todos los frentes de forjados y pilares, se dispone aislamiento térmico para evitar puentes térmicos.
- Solera de hormigón armado terminado con cuarzo pulido y barrera antihumedad en garaje.
- Un organismo de control técnico independiente garantiza la perfecta ejecución de la estructura, que además está cubierta por un seguro decenal.

“Altísimos aislamientos térmicos – 12 cm en paramentos”



## FACHADAS. AISLAMIENTOS.

- Cerramiento exterior de 1/2 pie de ladrillo cara vista Klinker en color, con interior enfoscado.
  - Aislamiento térmico y acústico. Se dispone un **total de 12 cm de lana mineral** en paramentos, trasdosado con placas de yeso laminado de 15 mm, sobre perfiles metálicos galvanizados en montantes cada 40 cm.



## CARPINTERÍA EXTERIOR.

- Carpintería exterior abatible de aluminio lacado en color blanco o a elegir por la dirección facultativa.
- Las puertas de salida a terraza serán abatibles o correderas, a definir por la dirección facultativa. Perfilera con **rotura de puente térmico**.
- En salón y dormitorios, persiana enrollable en color blanco o en consonancia con la perfilera, recogedor con cinta y cajón con aislamiento.
- Doble acristalamiento termoaislante **tipo climallit** con doble vidrio 4-12-5, con cámara de aire que reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior, asegurando un buen confort interior.



## CUBIERTAS.

- Cubierta plana invertida con doble aislamiento térmico de poliestireno extruido de alta densidad. Impermeabilización con doble tela asfáltica y protección de grava sobre cubierta.



## TABIQUERÍA Y TECHOS.

- Separación entre viviendas y con zonas comunes, doble tabique de tabiquería seca con **aislamiento térmico y acústico** y, placas de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos galvanizados.





# MEMORIA DE CALIDADES

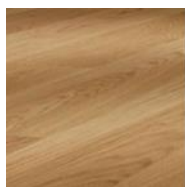
Separaciones entre diferentes estancias de vivienda con placas de yeso laminado, colocado sobre perfiles metálicos galvanizados cada 40 cm y planchas de 40 mm de aislamiento térmico y acústico.

- Techos revestidos de yeso o falsos techos donde se requiera.
- Para poder vivir con tranquilidad y sin ruidos, las viviendas llevan una **lámina anti-impacto** en forjados intermedios.



## PAVIMENTOS.

- El suelo de toda la vivienda será de tarima flotante tipo AC4 con terminación de roble o gris, a elección por el propietario, aislada acústicamente al impacto bajo pavimentos.
- Asimismo, al llevar todas las viviendas suelo radiante, este dispone planchas de al menos 2 cm de aislamiento de poliestireno expandido de alta densidad en el suelo, aumentando enormemente el poder aislante tanto térmico como acústico en separación de viviendas.



opción roble



opción gris

### Personalización en elección de tarima roble a terminación en gris:



- Rodapié de DM rechapado en color blanco o roble a elección por el propietario.



opción roble



opción blanco

### Cambio de elección de rodapié en color blanco a roble:



- En los baños, cocinas y aseos, solados y alicatados de gres porcelánico PAMESA.
- En las terrazas se dispone gres de exteriores antideslizante.
- **Posibilidad de personalización de acabados.**

### Solados y alicatados con cerámica

**PAMESA**  
cerámica

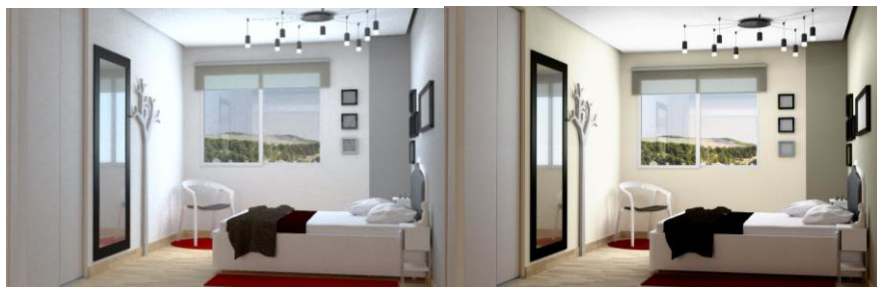


# MEMORIA DE CALIDADES



## ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS EN PAREDES.

- Las paredes del recibidor, pasillo, salón, dormitorios, serán de **pintura lisa plástica** en color cálido o blanco mate.



opción color blanco mate

opción color cálido

Personalización en elección de color blanco mate a color cálido:

**Pintado paredes en pintura plástica color cálido.**

- Todos los techos se pintarán con pintura plástica en color blanco.
- El revestimiento de paredes en baños principal y secundario, será **plaqueta cerámica de 1ª calidad** con diseño actual.
- El revestimiento paredes cocinas será plaqueta cerámica de 1ª calidad con diseño actual en la pared de la encimera, ventana y pared de la puerta, con listelo de acero inoxidable. La otra pared sin alicatar se dispone pintura plástica.

- Opcionalmente, se ofrece no alicatar la cocina, para que posteriormente pueda ponerla a su gusto y donde se disponga la futura cocina, se dispondrá por el propio montador de la cocina del propietario entre los armarios inferiores y superiores, aplacados en material propio de cocina (continuación encimera, etc.).

Personalización en si desea no alicatar la cocina.

**No alicatar cocina**





# MEMORIA DE CALIDADES



## CARPINTERIA INTERIOR.

- La puerta de entrada **blindada** a la vivienda, con terminación en wengué en el exterior o a elección de dirección facultativa, y en blanco o roble al interior.  
Bisagras antipalanca y cerraduras de seguridad. Mirilla gran angular, manilla y tirador.
- Las puertas interiores abatibles en color blanco, macizas, herrajes satinados en color cromo.
- Armarios empotrados con puertas en color blanco, correderas y/o abatibles o a elección de dirección facultativa, con herrajes satinados en color cromo. Acabados en su interior, tipo monoblock o forrados al interior con tablero de aglomerado rechapado en melanina, revestidos, con balda de maletero y barra para colgar.



opción roble



opción blanco

Personalización en si desea puertas lisas en color roble.

**Puertas y armarios color roble**



## FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS.

- Los aparatos sanitarios, lavabos, inodoro y bidé de porcelana vitrificada en color blanco, marca ROCA o similar.
- Los platos de ducha y bañeras serán de color blanco.
- Las griferías de acabado cromado con accionamiento monomando marca ROCA o similar.
- La instalación de agua fría y caliente se distribuirá por tubería de polietileno reticulado o similar.
- La instalación de bajantes en P.V.C. fecales estarán insonorizadas.
- Se dispondrá en cocina de toma de agua fría y caliente en lavadora y lavavajillas.
- Los cuartos húmedos contarán con llaves de corte.
- Las viviendas poseerán, además, un grifo dispuesto en terraza o jardín.

Personalización en si no desea disponer de bidé en el baño principal:

**No colocar bidé**



# MEMORIA DE CALIDADES



## CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE.

- Todas las viviendas disponen de instalación **individual** de **AEROTERMIA** para **calefacción y refrigeración** (calor/frío) por suelo radiante en cada vivienda. Equipo de alto rendimiento y eficiencia energética.
- Se dispone suelo radiante formado por tubería de polietileno reticulado o similar sin empalmes por donde circula el agua fría o caliente según sea verano o invierno. Sistema invisible sin movimientos de aire, (polvo), siendo el más **salubre**. Todas las zonas de las dependencias tienen la misma temperatura, por lo que se consigue un mayor **confort**.
  - Se disponen termostatos individuales en cada habitación y salón.

**La AEROTERMIA es una energía renovable** que aprovecha la energía almacenada en forma de calor del aire, consiste básicamente en el intercambio de calor del sistema y aire del entorno.

Su funcionamiento es muy **silencioso**, no utiliza combustible que haya que almacenar o suministrar, no requiere salida de humos, menor mantenimiento que otros sistemas (gas,...). Con un mismo equipo se cubren las necesidades de **calefacción y refrigeración**. **No tiene cuota mensual mínima** alguna, pues su energía es la eléctrica propia de la vivienda.

El sistema es respetuoso con el medio ambiente.

Este sistema de AEROTERMIA es la solución ideal de climatización, basada en la tecnología de bomba de calor y con el aire como PRINCIPAL FUENTE DE ENERGÍA. Si bien su instalación es más cara que el sistema convencional de caldera de gas, **el ahorro energético, año tras año al ser muy superior, repercute de forma muy significativa en la economía familiar**, dado que por cada watio consumido se generan más de 4 watios.

La AEROTERMIA no posee elemento alguno comunitario, al ser una **instalación individual** por cada vivienda.

La refrigeración se produce con el mismo equipo y transmitida por el suelo. **Instalación completamente finalizada**, evitando pre-instalaciones.

Este sistema AEROTERMIA tiene un ahorro de hasta un 50,80% en emisiones de CO2 y de hasta un 41,50% a un sistema de energía primaria respecto de un sistema convencional de caldera, dependiendo de la temperatura exterior.

- Además, al ser un sistema de energía renovable la AEROTERMIA, cubre la producción de agua caliente sanitaria al 100% del consumo estimado (suministro en las duchas, griferías, así como en la toma de la cocina de agua caliente para la lavadora y lavavajillas).

## ¡GRAN AHORRO ENERGÉTICO! = ¡GRAN AHORRO ECONÓMICO!



# MEMORIA DE CALIDADES

## HE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA - A -

El edificio tiene una calificación energética A, lo que supone una disminución de emisión de CO<sub>2</sub> y una gran reducción en la demanda energética del edificio (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria)

Esta calificación se consigue mediante las siguientes medidas:

### • Mayor aislamiento térmico

- Grandes aislamientos en la envolvente del edificio, cubiertas, separaciones interiores, separaciones entre viviendas, separaciones de viviendas con zonas comunes y frentes de forjados y pilares.
- La separación de viviendas con el sótano se dispone al menos 4 cm de aislamiento de poliestireno expandido de alta densidad.
- Todas las ventanas son con **rotura de puente térmico**. Doble acristalamiento termoaislante tipo climalit con doble vidrio 4-12-5

### • Aerotermia.

- Rendimientos altísimos, ideales para uso residencial.
- Energía renovable.

### • Suelo radiante.

- A una misma temperatura ambiente que un sistema convencional, el suelo radiante gasta menos energía.
- Termostatos individuales en cada habitación y salón.

**Esta calificación energética A se traduce en un ahorro estimado del 41,50% y por consiguiente en un importante ahorro económico, tomando como referencia una vivienda con calificación energética F.**



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES.

- La instalación irá entubada y empotrada y los mecanismos serán de diseño plano en color blanco de primera calidad.
- Se dispondrán los mecanismos suficientes para garantizar el uso óptimo de cada una de las superficies que componen la vivienda.
- **Toma de TV en la terraza o jardín.** Se ha dispuesto un punto de luz, con toma eléctrica estanca por vivienda.
- Se instalará **vídeo-portero** electrónico para apertura de puerta de acceso.
- Todas las habitaciones, salones y cocinas incorporarán **toma de teléfono y TV.**
- Se dispone instalación de **fibra óptica** hasta el hall de la vivienda. Todas las dependencias: salón, cocina y dormitorios, disponen de toma de datos cableado RJ45, para el uso cableado de internet.





# MEMORIA DE CALIDADES



## ASCENSORES.

- Las viviendas disponen de un ascensor con puertas automáticas y aptos para su utilización por personas de movilidad reducida.
- Cabinas con espejos, marca Orona o similar.



## PORTALES.

- En el interior de los portales se dispone solado de **mármol o granito** con **felpudo integrado** en la entrada.
- Se cuidarán los detalles para conferir un agradable espacio de acceso a las viviendas.



## GARAJES Y TRASTEROS.

- Desde las viviendas se accede al garaje y trasteros directamente desde el ascensor, a través de los vestíbulos situados en plantas sótano.

- El trasero dispondrá de puerta metálica y alumbrado interior.
- La puerta exterior de acceso de vehículos al garaje tendrá apertura electrónica (mando a distancia).
- Se dispondrá de ventilación natural y mecánica según normativa vigente y contará con instalación contraincendios, según normativa vigente.
- En el garaje del sótano se dispone **preinstalación para carga de coches eléctricos**, acorde al reglamento de baja tensión.



## GARANTÍA POSVENTA

- Garantía de atención al adquirente una vez entregada la vivienda para solucionar cualquier incidencia en el menor tiempo posible.

- Todas las viviendas poseerán una plaza de garaje y un trastero.

