



*aura*

RESIDENCIAL  
ALQUÁS

MEMORIA DE CALIDADES

La presente documentación tendrá carácter meramente informativo e ilustrativo, no tendrá naturaleza contractual ni será vinculante en tanto en cuanto estará sujeta a las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. El contenido de la presente documentación ha sido elaborado a partir de un proyecto básico de arquitectura, por lo que puede sufrir modificaciones por exigencias derivadas del desarrollo del proyecto, de las decisiones de la dirección de la obra, de la disponibilidad de materiales, o de cualesquiera otras exigencias que las justifiquen. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores, así como cualesquiera otros elementos que puedan contemplarse en las mismas, no están incluidos ni forman parte de la ejecución de la vivienda, siendo meramente ilustrativos. Los acabados, calidades, colores, equipamiento, aparatos sanitarios y muebles de cocina, entre otros elementos que se muestran, son una aproximación meramente representativa y el equipamiento efectivo de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. La certificación energética se corresponde con la establecida en el proyecto en trámite. Toda la información y entrega de documentación se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.



## **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

### **CIMENTACIÓN**

La cimentación, muros de sostenimiento, impermeabilizaciones y drenajes, se ejecutarán conforme al Proyecto de Ejecución del edificio, el cual se basará en la Legislación y Normativa vigente, en los resultados del estudio Geotécnico y las prescripciones del proyectista.

### **ESTRUCTURA**

Estructura de pilares y forjados de hormigón armado, según Proyecto de Ejecución que, como en el caso anterior, se diseñará conforme a la normativa vigente.

## **FACHADA Y CUBIERTA**

### **FACHADA**

La solución de la fachada será mixta, dónde el cuerpo principal de la misma se resolverá mediante un sistema de ladrillo cerámico panal, enfoscado por su cara interior con una cámara aislada termo-acústicamente. Por su cara exterior se aplicará un revestimiento de mortero con acabado fino y pintura al silicato mate.

El interior de la fachada estará resuelto con placas prefabricadas de yeso laminado de 15mmde espesor que aseguran un perfecto acabado en toda su superficie. La cámara irá provista de aislamiento mineral que además de garantizar el aislamiento térmico y acústico, son más transpirables y ecológicos.

### **CUBIERTA**

Cubiertas planas con pavimento de gres en zonas privativas y graba en las técnicas y generales.

La cubierta del edificio se resolverá mediante una solución invertida, es decir, que el aislamiento térmico se colocará por encima de la impermeabilización disminuyendo las dilataciones de esta última, protegiéndola de las agresiones mecánicas y ambientales. Esta solución además elimina las condensaciones, fruto de humedades en el interior de las viviendas y en definitiva, asegurando la calidad de las mismas.

## **PARTICIONES INTERIORES**

Las particiones interiores se ejecutarán mediante sistema de yeso laminado (tabique seco), fábrica de ladrillo cerámico hueco y revestidas de yeso (excepto cuartos húmedos), o una combinación de ambos, con posterior aplicación de revestimiento de pintura plástica lisa. En cada caso se cumplirá la normativa relativa a la Eficiencia Energética y Aislamiento acústico.

Las medianeras se resolverán con una solución mixta de fábrica de ladrillo cerámico, trasdosado con un sistema de yeso laminado.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

### **CARPINTERÍA**

La carpintería exterior se realizará con perfilería de PVC de altas prestaciones termoacústicas, cumpliendo así la normativa actual en esta materia. Los vidrios se ejecutarán conforme al Proyecto de Ejecución del edificio, el cual se basará en la Legislación y Normativa vigente, en los resultados del Certificado Energético del edificio y en las prescripciones del proyectista.

### **PERSIANAS**

Se instalarán persianas de PVC en salón y dormitorios. Los cajones de persianas estarán aislados térmica y acústicamente. El sistema de recogida será por torno o cinta.

## **DEFENSAS Y CERRAJERÍA**

La cerrajería estará sujeta al diseño de los proyectistas, quienes emplearán materiales metálicos lacados en fábrica, obteniendo así acabados perfectos y alta durabilidad. Parte de las barandillas de los balcones estarán resueltas con perfiles metálicos y vidrio y el resto, se resolverá con el mismo acabado que la fachada principal, según diseño del proyecto. Los antepechos de cubiertas con ladrillo de medio pie acabado como la fachada por exterior e interior.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

El acceso a la vivienda será a través de una puerta blindada con cerradura de seguridad.

Las puertas interiores serán de color blanco, de hoja ciega lisa, abatibles y con manivelas cromadas.

Los dormitorios, contarán con espacio de reserva para armario, que de manera opcional y para comodidad de los cooperativistas, el equipo proyectista presentará una propuesta completa de armariada para su instalación una vez entregadas las llaves.

## **INSTALACIONES**

### **INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA**

El edificio contará con una instalación solar fotovoltaica para el autoconsumo, que además de reducir la factura de la luz, mejora la calidad energética del edificio.

## **ELECTRICIDAD**

La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá escrupulosamente con la normativa vigente y dado al tamaño y el equipamiento de esta, estará preparada para el grado de electrificación que corresponda según el R.E.B.T.

La vivienda contará con un cuadro de protección con todos los mecanismos necesarios para garantizar la seguridad de los usuarios y contarán con los puntos de luz y enchufes necesarios para las exigencias actuales en esta materia, cuidando especialmente la dotación de tomas de fuerza en el salón comedor y los dormitorios.

## **FONTANERÍA**

La instalación de fontanería se ejecutará atendiendo a las prescripciones del proyecto y de la normativa vigente y además de garantizar el perfecto funcionamiento de esta, se cuidarán detalles tales como la colocación de llaves de corte de la vivienda, de cada cuarto húmedo y finalmente llaves individuales por cada aparato sanitario o electrodoméstico.

## **SANEAMIENTO**

La instalación de saneamiento se ejecutará conforme a la normativa vigente y estará dimensionada conforme a las prescripciones del Ingeniero proyectista.

Se cuidará en todo momento la ventilación de la misma, empleando para ello un sistema de ventilación primaria.

Todos los sanitarios, así como el fregadero, dispondrán de sifón individual que asegure la estanqueidad de la instalación.

## **AGUA CALIENTE SANITARIA**

Para el agua caliente sanitaria de las viviendas, hemos optado por implementar un sistema de aerotermia compacto de alta eficiencia que la convierte en una solución ideal ya que se trata de una tecnología limpia que extrae la energía del aire y la transfiere al ambiente interior o al agua caliente mediante una bomba de calor. La aerotermia se fundamenta en los principios de la bomba de calor y emplea bombas de calor aire-agua, significando esto que obtiene su energía de fuentes inagotables y capaces de regenerarse naturalmente, lo que potencia su rentabilidad.

## **CLIMATIZACIÓN**

Las viviendas contarán con una instalación de climatización compuesta por un sistema de distribución del aire mediante conductos y los circuitos eléctrico y frigorífico. La impulsión y el retorno del aire, se canalizará a través de rejillas de aluminio lacadas o anodizadas.

## **SISTEMA DE VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN**

La instalación de ventilación y extracción de aire ha tomado gran protagonismo en los últimos tiempos con la evolución de la normativa. Estos sistemas garantizan la calidad del aire evitando humedades y condensaciones que menoscaban el confort de la vivienda, para ello dotaremos las viviendas con sistemas de extracción mecánica, cuidando especialmente las zonas húmedas y la cocina.

## **TV Y DATOS**

Las viviendas contarán con tomas de TV y datos según la normativa vigente en esta materia.

## **VIDEO PORTERO**

Las viviendas contarán con sistema de videoportero.

## **REVESTIMIENTOS**

### **SOLADOS Y ALICATADOS**

El pavimento general de las viviendas será laminado sintético flotante. En las zonas húmedas se colocará pavimento cerámico de formato medio y en las terrazas será de clase 3.

El alicatado de los baños será cerámico de formatos medios.

El frente de trabajo de la cocina irá resuelto con un alicatado cerámico de formato medio o similar.

## **PINTURAS**

Para el acabado general de paramentos de la vivienda se empleará pintura plástica lisa.

## **FALSOS TECHOS**

Los falsos techos, tienen como misión ocultar el paso de las instalaciones y se colocarán en aquellos espacios que lo requieran. Se emplearán materiales basados en cartón-yeso y/o escayolas, según se indique por el proyectista.

## **MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINA**

Cocina amueblada que potencia la funcionalidad y el confort. Para la extracción de humos, se instalará una campana extractora.



## **SANITARIOS Y GRIFERÍAS**

Los sanitarios serán de porcelana vitrificada. El baño principal incluirá ducha de bajo perfil. Ambos contarán con inodoro, lavabo y griferías monomando.

## **ELEMENTOS COMUNES**

Los elementos comunes guardarán el estilo y personalidad del edificio cuidando especialmente el zaguán en dónde se emplearán materiales con acabados según el diseño específico.

Las escaleras y los rellanos se resolverán con pavimento cerámico.

Ascensores con capacidad según normativa.

## **SOSTENIBILIDAD**

Las viviendas contarán con una calificación energética A, garantizando unas emisiones bajas y un consumo energético óptimo.

## **SÓTANO GARAJE**

No debemos olvidar el espacio destinado al aparcamiento que queremos cuidar de igual manera que el resto de los elementos comunes. Para ello, cuidaremos especialmente la iluminación empleando para ello lámparas led que garantizarán la luz suficiente en los recorridos tanto de vehículos como de peatones en todo momento, sin penalizar el consumo.

Además, parte del garaje contará con una preinstalación para la carga de vehículos eléctricos, de forma que cada usuario pueda contratar la instalación completa de su cargador y conectarlo directamente a su propio contador eléctrico.