



## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIONES Y ESTRUCTURA

Cimentación con zapatas de hormigón armado, según cálculos de acuerdo al estudio geotécnico. Muros de sótano de hormigón armado con impermeabilización y red de drenaje perimetral. Estructura mediante pilares metálicos y de hormigón y vigas de hormigón armado con forjados unidireccionales formados por viguetas bovedillas de hormigón o XPS según proceda.

Estructura horizontal de planta baja resuelta con Losa maciza de H.A.

### FACHADA

Combinada de Fachada ventilada cerámica y Fachada de Zinc, resuelto con aislamiento térmico de lana mineral sobre fábrica de ½ pie de ladrillo tosco, y con terminación interior de placa de cartón yeso sobre 4 cms de lana mineral.

### DIVISIONES INTERIORES

La tabiquería interior de las viviendas se realizará con sistema de placa de yeso laminado a ambos lados de un entramado autoportante formado con perfiles de acero galvanizado con aislamiento interior para un mayor confort térmico y acústico. En los cuartos húmedos las placas de yeso laminado serán resistentes al agua.

### CUBIERTA

Cubierta plana transitable totalmente accesible mediante la misma escalera de la vivienda, acabada en material porcelánico o similar imitación madera y en madera composite en la zona de piscina, con aislamiento e impermeabilización dando cumplimiento de los DBHS y DBHE del Código Técnico de la Edificación.

Cubierta inclinada resuelta con cobertura de Zinc.

## **AISLAMIENTO E IMPERMEABILIZACIONES**

Aislamientos de Lana Mineral de 80 mm en fachadas por el exterior y 40 mm por el interior, dando cumplimiento a los documentos básicos DB-HS y DB-HR del Código Técnico de la Edificación. Impermeabilización de terrazas y muros con lámina drenante. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA "A".

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

La carpintería exterior será de aluminio con rotura de puente térmico y acristalamiento doble con cámara de aire que reduce el intercambio de temperatura y favorece el confort en el interior de la vivienda.

Ventanas de aluminio en color gris claro, abatible o/y oscilobatiente según su ubicación, con persianas del mismo color de aluminio con tratamiento térmico en ventanas de planta baja.

Acristalamiento doble, 6/16/4 y 4.4.1/16/3.3.1, de baja emisividad y cristal de seguridad y cámara de gas argón según necesidades del hueco para mayor aislamiento térmico y acústico.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

**Puerta de seguridad acorazada,** para acceso a vivienda, acabada en color gris exteriormente y blanca en el interior.

**Puertas interiores macizas lacadas en blanco,** serán de un espesor de canto de 40 mm, así mismo hemos sustituido el clásico resbalón por resbalón magnético, en acero inoxidable y pestillo en baños.

**Los armarios empotrados vestidos con puertas abatibles** estarán interiormente chapados en melanina gris acabado textil, y se vestirán con una cajonera los armarios de dormitorios, balda divisoria de maletero y barra de colgar.

En el dormitorio principal el vestidor estará completamente equipado con cajoneras, baldas, pantalonera con un cuidado diseño que permita el máximo aprovechamiento del espacio.

La integración de la carpintería se consigue mediante la colocación de molduras, cercos y rodapiés con el mismo acabado.

Puerta metálica resistente al fuego EI2 60–C5 en sótano, en acceso desde garaje.

## **FONTANERIA**

La red de agua fría y caliente se realizará siguiendo las prescripciones de las normas básicas vigentes, mediante tubería de polietileno reticulado de diferentes diámetros. Se dispondrán llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocinas, baños y aseos.

Los desagües y bajantes se realizarán en tubería de PVC con red separativa de aguas pluviales y fecales. Todas las instalaciones de desagües son ejecutadas de manera independiente a la estructura, consiguiendo menor transmisión de ruidos.

Toma de riego situada en cada parcela.

## **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA**

En baños de primera planta y aseo de planta sanitarios ROCA en color blanco (bidet e inodoro) modelo Gap Square suspendido o similar. En sótano y ático mod Gap Square Compact (bidet e inodoro) o similar. En todos los baños se incluye mueble de baño con encimera, lavabo y espejo.

En baño principal irá mueble con dos senos.

Toda la grifería será monomando de primera calidad siendo termostática en ducha de dormitorio principal, marca Grohe o similar.

Baño principal y baño de planta baja irán con plato de ducha de resinas y mamparas en acabado de acero inoxidable.

## **AGUA CALIENTE, CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN**

Mediante sistema de aerotermia para producción de agua caliente, calefacción y refrigeración proporcionando un mayor rendimiento energético que supondrá un ahorro económico.

La emisión de calor y frío se realiza mediante suelo radiante por circuito cerrado de tuberías de polietileno reticulado.

Se instalarán termostatos programables en todas las estancias necesarias para una mejor regulación y ahorro.

### **Aerotermia**

Sistema basado en una bomba de calor exterior que capta la energía contenida en el aire y la traslada al agua que circulará por la instalación de nuestra vivienda, proporcionando calefacción en invierno, refrigeración en verano y agua caliente sanitaria (ACS) en el mismo equipo. Este sistema de producción de calor y frío aprovechando la energía que contiene el aire tiene multitud de ventajas:

- Energía limpia e inagotable.

- La distribución del frío y del calor bajo el pavimento permite una distribución de la temperatura más uniforme y confortable.
- Desaparecen los radiadores facilitando el amueblamiento.
- Eficiencia energética: mayor ahorro energético, trabaja a una temperatura más baja que una instalación por radiadores.
- Bajas emisiones de CO2, no perjudica al medio ambiente.

Todo el conjunto funciona con producción individualizada.

En cada vivienda se instalará un sistema de ventilación forzada individual, red integral para extracción en cocina y baños realizada con conductos y sistema antirretorno de olores y humos, Aire renovado y saludable de forma permanente en la vivienda.

### **PAVIMENTOS Y ALICATADOS**

Plantas sótano, baja, primera y ático, solados en gres porcelánico de primera calidad en tamaño de gran formato continuo para toda la planta. Porches de accesos exteriores en baldosa porcelánica o similar y porche exterior trasero mismo material porcelánico que el interior en formato antideslizante.

Los alicatados de los diferentes baños, y aseo serán de 1ª calidad.

La escalera se resolverá con peldañado al aire con la misma pieza de baldosa porcelánica de las plantas sobre estructura metálica y barandilla de vidrio de seguridad.

### **PINTURA**

Paramentos verticales pintados en pintura de plástico liso en color suave y paramentos horizontales en plástico blanco.

### **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

La instalación de la vivienda será de grado de electrificación elevada, con mecanismos de la marca Siemens, Jung o similar, cumpliendo el Reglamento electrotécnico de Baja Tensión. Todos los dormitorios, salón y cocina contarán tomas de corriente necesarias, tomas de tv y teléfono para la conexión Internet.

Telefonía, R.D.S.I., T.V. y F.M., con tomas en salón, cocina y dormitorios.

Las terrazas traseras y de ático estarán dotadas de puntos de luz, así como de toma de corriente y con una toma de TV.

## **PANELES FOTOVOLTAICOS**

Cada vivienda dispondrá de la implantación de paneles fotovoltaicos de apoyo a los consumos de los equipos de aerotermia y al resto de la instalación eléctrica, para un menor consumo de suministro, y con ello se fomenta el ahorro en nuestra factura de electricidad.

## **ILUMINACION**

Se instalarán luminarias LED empotradas en falso techo a los distribuidores, aseos, baños y cocinas. En porches de acceso exterior, tanto en la zona delantera como en la trasera, las viviendas dispondrán luminarias integradas con su estética.

## **DOMOTICA**

Cada vivienda cuenta con una instalación domótica, con pantalla táctil digital a color para gestión en el sistema de elementos y dispositivos.

Mediante este sistema se produce el manejo de la climatización, piscina, persianas, e iluminación

La función de acceso a la vivienda mediante video-portero queda integrada en el sistema. Queda integrada la función con visualización de la llamada, y apertura desde la pantalla, o mediante la aplicación instalada en el dispositivo móvil desde el interior o exterior de la vivienda.

El funcionamiento es en remoto y desde dentro de la vivienda mediante app. (iOS y Android), pudiendo sincronizar con un número ilimitado de dispositivos móviles. Este sistema puede ser ampliado con diferentes funciones adicionales.

## **MUEBLES DE COCINA**

Muebles de cocina compuesto con muebles bajos y altos, con encimera de piedra artificial marca Silestone o similar y electrodomésticos (marca Bosch o similar), incluyendo campana extractora, placa de inducción, horno, microondas, y fregadero encastrado con grifo extraíble marca Grohe o similar. Frente sobre encimera hasta altura de muebles del mismo material.

El resto de las paredes irán pintadas, a elegir entre diferentes opciones.

Toma de agua para frigorífico americano.

## **VARIOS**

### **Ascensor (preguntar por opcionales)**

Todas las viviendas disponen de ascensor accesible de cuatro paradas, desde el acceso en planta sótano hasta planta ático donde se ubica la piscina.

### **Salón con doble altura en techo**

El salón dispone de una doble altura en techo, generándose espacios muy luminosos a través de la gran cristalera que esto permite

### **Piscina en ático**

En planta ático se ubica una piscina integrada en dicho espacio, con terminación del solado entarimado madera composite. El sistema de depuración podrá ser salino (preguntar por los opcionales) y llevarán instalados focos Led con Cromoterapia.

## **URBANIZACION Y ZONAS COMUNES**

### **Garaje y accesos**

El acceso a la urbanización se resolverá con puerta abatible motorizada de dos hojas y la entrada a cada garaje mediante puerta corredera, con mando a distancia único incluido.

Pavimento en zona de rampa de acceso será en hormigón impreso y en zonas interiores de cada garaje en hormigón pulido.

En zona de garaje pintura plástica con franja de color.

Todas las viviendas dispondrán en la zona de aparcamiento PUNTO DE RECARGA PARA COCHE ELÉCTRICO.

### **Calles Interiores y Piscina Común**

Las calles del residencial que dan acceso a las viviendas se pavimentaran con baldosas de material porcelánico resolviendo los diferentes desniveles, generándose grandes espacios de tránsito y comunicación entre las diferentes viviendas y la zona de piscina, conserjería y acceso a la sala polivalente y gimnasio.

La piscina quedara integrada con de una zona de playa pavimentada en baldosa porcelánica antideslizante, y todo el conjunto enclavado en una zona de pradera de césped artificial.

Todo compuesto dentro de unos acabados de fachadas, cerrajería, ajardinado e iluminación muy cuidada, dando al conjunto un contexto muy atractivo y placentero.

### **Sala Polivalente y Gimnasio**

Sala Polivalente destinada a diferentes usos pavimentada con baldosa porcelánica y con terminaciones de pintura plástica en paredes y techos. Se entregará debidamente amueblada para los usos indicados.

Gimnasio se resolverá con pavimentos técnicos específicos y quedará dotado máquinas para su uso.

### **Sistema de Seguridad**

El Residencial contara con puesto de control de acceso y conserjería, para llevar a cabo todas las comprobaciones y vigilancia de los espacios, teniendo así una vigilancia continua.

Toda la parcela quedara cerrada perimetralmente.

### **Cerramiento de parcelas y cerrajería exterior**

Cerramiento de parcelas y calles interiores con peto de fábrica de ladrillo, con terminación en acabado monocapa en tonalidades claras.

Cerrajería exterior metálica lacada al horno en color gris para exteriores.

## **RESEÑAS CONSTRUCTIVAS**

### **Fachada**

La evolución, la fachada ventilada.

La belleza y calidad de la piedra y la eficiencia energética. El sistema consiste en un muro de ladrillo macizo perforado en todo el cerramiento exterior de la vivienda, al que por el exterior se trasdosa un aislamiento térmico que lo cubre por completo junto con los elementos de la estructura, esto permite un sellado completo con ausencia de puentes térmicos. Cubriendo el aislamiento se coloca el revestimiento de piedra, que se fija mecánicamente al muro de ladrillo mediante una estructura auxiliar. Entre el aislamiento y la piedra se dispone de una cámara de aire para la mejora del comportamiento térmico. Hacia el interior de la vivienda, el muro de ladrillo se trasdosa con otro aislamiento térmico de lana mineral y el sistema tipo Pladur de perfiles de acero galvanizado y la placa de yeso laminado, que se terminará con pintura plástica o revestimiento de gres según las zonas.

### **Climatización por aerotermia**

Confort y eficiencia energética.

Para la climatización, tanto frío como calor, se dota la vivienda de una de las instalaciones más modernas y eficientes. Tanto en la producción, con aerotermia, como la emisión, utilizando suelo radiante por agua para la calefacción y climatización. Producción de agua caliente sanitaria por acumulación de gran capacidad, integrado en el sistema de producción por bomba de calor aerotérmica, que nos garantizan las necesidades de la vivienda. El calor de la aerotermia es sostenible, es una energía limpia. Es uno de los más avanzados sistemas de producción, en línea con los tratados del clima para la reducción de emisiones de CO<sub>2</sub>. El parlamento europeo reconoce la energía aerotérmica como energía renovable. En línea con los objetivos del proyecto de sostenibilidad y confort, las instalaciones y especialmente el diseño del suelo radiante y de los conductos de aire es el fruto de un minucioso estudio.