

# NUEVA PROMOCION DE VIVIENDAS EN PIEDRAFITA DE JACA

## Memoria de Calidades

### INTRODUCCIÓN

La presente memoria de calidades tiene como objetivo describir las características constructivas y los acabados de la nueva promoción de viviendas ubicada en **Piedrafita de Jaca**, un enclave privilegiado del **Valle de Tena**, rodeado de naturaleza, tranquilidad y con fácil acceso a las principales estaciones de esquí y rutas de montaña.

Estas viviendas han sido diseñadas para ofrecer el máximo confort, eficiencia energética y armonía con el entorno, combinando materiales de alta calidad con un diseño actual y funcional.

### DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROMOCIÓN

La promoción está compuesta por un conjunto de viviendas de diseño contemporáneo, respetuoso con la arquitectura de alta montaña, con cubiertas inclinadas, revestimientos naturales y grandes ventanales que permiten disfrutar de las vistas panorámicas del entorno.

Las viviendas se distribuyen en tipologías de **apartamentos y dúplex**, con **2, 3 y 4 dormitorios**, salón-comedor con cocina integrada, terrazas o jardines privados según la tipología y plaza de garaje.

La promoción se desarrolla con criterios de **eficiencia energética A**, incluyendo sistemas de aislamiento térmico y acústico de última generación, carpinterías de alta prestación y calefacción eficiente.

## 1 DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO

En la construcción de esta nueva promoción de apartamentos, hemos pensado en la mejora de calidad de vida de los futuros ocupantes de nuestras viviendas; así como hemos respetado el medio ambiente de la zona y la prolongación del estilo urbanístico del lugar.

Como empresa promotora de esta obra, hemos diseñado y seleccionado los mejores materiales para la construcción de esta obra, con el propósito de que usted disfrute de la máxima seguridad, funcionalidad, confort y aislamiento de las viviendas

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación del edificio se ejecutará mediante zapatas y vigas de hormigón armado, diseñadas para garantizar la correcta transmisión de cargas al terreno y la estabilidad estructural del conjunto, cumpliendo con las normativas vigentes en materia de cálculo estructural y seguridad.

Sobre esta cimentación se implementará un sistema constructivo innovador basado en **muros estructurales de madera contralaminada**. Estos muros, proporcionan una elevada capacidad de carga y un excelente comportamiento estructural y térmico, permitiendo realizar muros portantes, forjados y cubiertas con un espesor reducido y una alta precisión de ejecución.

Para garantizar el máximo confort térmico y acústico, así como una perfecta integración arquitectónica:

- **Fachadas exteriores:** Los muros se aislarán exteriormente y se revestirán con **mampostería de piedra del país**, acorde con la estética y tradición constructiva del entorno de alta montaña.
- **Acabados interiores:** Se aplicará un sistema de aislamiento adicional por la cara interna y un acabado final en **placas de yeso laminado**, que proporcionan una superficie lisa, versátil y lista para recibir pintura o revestimientos decorativos.

## 2 CUBIERTA

La cubierta se fabricará con **estructura de madera laminada**, garantizando una alta resistencia mecánica, así como un elevado aislamiento técnico, un comportamiento óptimo frente a cargas de nieve y viento, habituales en zonas de montaña.

El acabado exterior será de **pizarra natural**, material de gran durabilidad, baja absorción de agua y excelente integración estética con la arquitectura tradicional del entorno. Esta solución asegura un óptimo aislamiento térmico y una imagen acorde al paisaje del Valle de Tena.

## 3 AISLAMIENTO Y CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

El edificio contará con un **aislamiento térmico y acústico de alta eficiencia**, diseñado para garantizar el confort interior durante todo el año, minimizar el consumo energético y cumplir con las exigencias normativas vigentes.

Gracias a la cuidada selección de materiales constructivos, la envolvente térmica optimizada y las instalaciones eficientes, el edificio obtiene una **Calificación Energética A (en fase de proyecto)**.

Esta calificación garantiza una **reducción significativa de la demanda energética**, con menor consumo en calefacción y refrigeración, así como un **impacto ambiental reducido** y un mayor valor a largo plazo de la propiedad.

## 4 DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores de las viviendas se ejecutarán con un sistema de **tabiquería de yeso laminado** sobre estructura metálica autoportante, ofreciendo una solución ligera, precisa y de alta calidad.

La tabiquería interior, dispondrá de **aislamiento acústico**, garantizando un mayor confort entre estancias.

➔ **Versatilidad para el comprador**, permitiendo realizar futuras adaptaciones en la distribución interior de la vivienda.

## 5 PAVIMENTOS

Los pavimentos de las viviendas serán de **gres porcelánico** o **laminado tipo C-5 de gran formato**, seleccionados por su resistencia, durabilidad y facilidad de mantenimiento.

- **Gres porcelánico:** ofrece una gran dureza, baja absorción de agua y un acabado elegante, ideal para zonas de uso intensivo como cocinas, baños o zonas de acceso.
- **Laminado tipo C-5:** aporta calidez al ambiente, con un acabado estético similar a la madera natural y una alta resistencia al desgaste, adecuado para estancias principales.

Ambas opciones garantizan el óptimo funcionamiento de sistema de calefacción por suelo radiante, así como diseño moderno y una excelente calidad, asegurando confort y estilo en cada vivienda.

## 6 ALICATADOS

- **Cocina:** La zona comprendida entre la encimera y los muebles superiores estará revestida con **alicatado cerámico**, elegido por su fácil limpieza, resistencia a la humedad y diseño acorde al estilo de la vivienda.
- **Baños:** Se alicatarán las **zonas húmedas y el área de la ducha**, empleando materiales cerámicos de alta calidad, resistentes al agua y de fácil mantenimiento, garantizando durabilidad y estética en los espacios de uso diario.

## 7 REVESTIMIENTOS Y PINTURA

- Se ejecutarán **falsos techos** con placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado, ofreciendo un acabado liso y de gran calidad. Estos falsos techos se rematarán con **pintura plástica lisa**, resistente y de fácil mantenimiento.
- Los **paramentos verticales** de la vivienda se acabarán con **pintura plástica lisa**, lavable y de alta durabilidad, proporcionando una estética limpia y uniforme en todos los espacios.

## 8 CARPINTERÍA EXTERIOR EN PVC

→ El acristalamiento será **doble, bajo emisivo, con control solar y cámara de argón de 20 mm**, lo que garantiza un excelente **comportamiento térmico y acústico**, optimizando la eficiencia energética de la vivienda y mejorando el confort interior.

## 9 CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de entrada** a la vivienda será de **seguridad**, provista de **cerradura de tres puntos, mirilla óptica** y amaestramiento que permitirá su apertura conjunta con el **portal y elementos comunes**, facilitando el uso del conjunto residencial.

El edificio dispondrá de **videoportero**, aportando un mayor nivel de **seguridad y comodidad** para el acceso de visitantes.

## 10 FONTANERÍA

La instalación de fontanería contará con una red de distribución de **tuberías tipo WISBOR** para agua fría y caliente, equipada con sus correspondientes **llaves de corte** para un uso seguro y un mantenimiento eficiente.

Los **desagües** de todos los aparatos sanitarios se ejecutarán en **PVC**, con sifones individuales y diámetros adecuados según normativa, garantizando una evacuación eficaz y silenciosa.

En la **cocina** se dispondrá de **toma y desagüe** para lavadora y lavavajillas.

Los **jardines** estarán dotadas de **toma de agua**, según proyecto.

## 11 SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los **sanitarios** serán de la marca **Roca**, en tonalidad blanca, garantizando diseño, durabilidad y fácil mantenimiento.

La **grifería** será **monomando cromada**, equipada con **aireadores para ahorro de consumo de agua**.

Los **platos de ducha** serán **extraplano**s y se instalarán **de pared a pared** (según tipología), equipados con **mampara de vidrio de seguridad**, y la **grifería empotrada con doble salida en el techo**.

En los baños, los **lavabos** se dispondrán **sobre encimera de roble**, aportando un diseño moderno y elegante.

## 1 2 ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Desde el **cuadro de contadores** y a nivel de cada vivienda, se ejecutará una instalación eléctrica **empotrada**, mediante **tubería de PVC** y las correspondientes **cajas de conexión**, con un **grado de electrificación alto**, garantizando el confort y la posibilidad de uso simultáneo de diferentes aparatos eléctricos.

Toda la instalación estará dotada de **red de toma de tierra**, conectada a todos los enchufes, cumpliendo con las prescripciones del **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)**.

Se dispondrá de **tomas de TV y datos** en cocina, salón y todos los dormitorios, así como de una **instalación de fibra óptica** en el interior del edificio, que permitirá la contratación de servicios de telefonía, banda ancha y televisión, conforme al **Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT)**.

Las **cocinas y baños** contarán con **luminarias LED de alta eficiencia** incluidas en la instalación.

Las **terrazas** dispondrán de **tomas de corriente estancas** y **luminarias LED**, según proyecto.

## 1 3 COCINAS Y ARMARIOS EMPOTRADOS

→ Las cocinas se entregarán amuebladas y con electrodomésticos;

- **Encimera** en **piedra artificial**, de alta resistencia y fácil mantenimiento.
- **Iluminación con tira LED** bajo los muebles superiores, mejorando la funcionalidad de la zona de trabajo.
- **Electrodomésticos de alta eficiencia energética y bajo consumo**, incluidos: horno, microondas, placa de inducción, campana extractora de diseño, lavadora y lavavajillas.

→ Los **armarios empotrados** estarán equipados con **puertas batientes**, ofreciendo gran capacidad de almacenamiento y una estética uniforme con el resto de la carpintería interior.

## 1 4 CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

La producción de energía para climatización se realizará mediante una **bomba de calor centralizada**, que ofrece un **mayor rendimiento energético** en comparación con instalaciones individuales, libera espacio en las cocinas y elimina el ruido habitual de las calderas convencionales.

Como apoyo a la producción de **agua caliente sanitaria (ACS)** se utilizará un **sistema de aerotermia**, optimizando la eficiencia global de la instalación.

Cada vivienda dispondrá de **contadores individuales** para la climatización y la producción de ACS, lo que permitirá **controlar y personalizar el consumo energético**.

La climatización se distribuirá mediante un **sistema de suelo radiante/refrescante** en todas las estancias de la vivienda, con **control independiente mediante termostatos programables** (dos zonas diferenciadas: salón y dormitorios en los apartamentos; una por planta en las casas adosadas).

Este sistema de **suelo radiante/refrescante con bomba de calor** permite disfrutar de **confort térmico durante todo el año** con un **mínimo consumo energético**, logrando una **climatización integral, eficiente y respetuosa con el medio ambiente**.

## 1 5 ZONAS COMUNES

Los portales y zonas comunes de acceso a las viviendas estarán diseñados con **materiales duraderos y de fácil mantenimiento**, garantizando una imagen cuidada y una larga vida útil.

La **iluminación decorativa** se realizará con **tecnología LED de alta eficiencia**, equipada con **detectores de presencia**, optimizando el consumo energético y aumentando la seguridad en los accesos.

Los **pavimentos de garaje** serán de **hormigón pulido con acabado de cuarzo**, resistente al desgaste y de fácil limpieza.

Se dispondrá de **preinstalación para la recarga de vehículos eléctricos**, cumpliendo con la normativa vigente, facilitando la adaptación a las nuevas necesidades de movilidad sostenible.

## 1 6 PERSONALIZACIÓN DE ACABADOS

Se ofrece la posibilidad de **personalizar su vivienda** mediante la elección entre diversas opciones de acabados predefinidas, adaptando el diseño a sus gustos y estilo:

- **Solado general:** elección entre laminado y porcelánico, en diferentes tonalidades y acabados.
- **Pintura general:** posibilidad de elegir el color de los paramentos interiores.
- **Cocina:** posibilidad de seleccionar el color de los muebles entre varias opciones, la encimera y el entrepaño.

## 1 7 INTERIORISMO

Los clientes que lo deseen podrán optar a un **servicio personalizado de interiorismo y decoración**, adaptado a sus gustos y necesidades.

Asimismo, se ofrece la posibilidad de un servicio "**Llaves en Mano**", entregando la vivienda completamente equipada y decorada, **lista para entrar a vivir**, según presupuesto.