

VÍA ÁGORA

# Ébano II

MAIRENA DEL ALJARAFE

*Memoria de Calidades*

Ébano II
MAIRENA DEL ALJARAFE
VÍA ÁGORA

# Calidad y confort

Bienvenido a la memoria de calidades del proyecto VÍA ÁGORA **Ébano II**.

En este documento podrás conocer en detalle las especificaciones técnicas y las características de los materiales empleados en la construcción del proyecto.

Queremos que esta memoria se convierta en una guía clave para conocer de forma detallada y transparente los materiales y acabados que se emplearán en la obra.

En VÍA ÁGORA **Ébano II** trabajamos cuidando los detalles.




Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.

# ÍNDICE




04 SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA

06 LA URBANIZACIÓN

08 EL EDIFICIO

10 LA VIVIENDA

14 INSTALACIONES


La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

# SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA

*para un futuro mejor*

## ALLERGY FRIENDLY Y CALIDAD DEL AIRE

En las zonas verdes de la promoción se ha realizado una cuidada selección de especies, evitando el empleo de especies altamente alergénicas. Las viviendas cuentan con ventilación mecánica individual autorregulable con aporte de aire por microventilación garantizando la calidad del aire interior.

## REDUCCIÓN DE EMISIONES DE CARBONO

Amplía información

Los materiales utilizados en el proyecto buscan reducir el impacto de la huella de carbono en todo el ciclo de vida útil, además de reducir todo lo posible la dependencia energética, emisiones globales de gases invernadero y aportando una mejor calidad del aire de nuestro entorno.



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.



# SISTEMAS PARA EL AHORRO DE AGUA Y ENERGÍA

Amplía información

El agua potable y la energía son recursos limitados, por lo que cada día es más importante diseñar edificios en los que se reduzca su demanda y se asegure un uso eficiente. Por eso en VÍA ÁGORA **Ébano II** se ha previsto:

- Cisternas de doble descarga en inodoros.
- Uso de especies autóctonas de bajo consumo hídrico.
- Griferías con apertura en frío y reductor de consumo. La apertura en frío incentiva el uso responsable de agua y energía.
- Iluminación por tecnología led y detectores de presencia en zonas comunes.
- Carpinterías y fachadas que mejoran la envolvente, mejorando la hermeticidad y reduciendo la demanda energética.

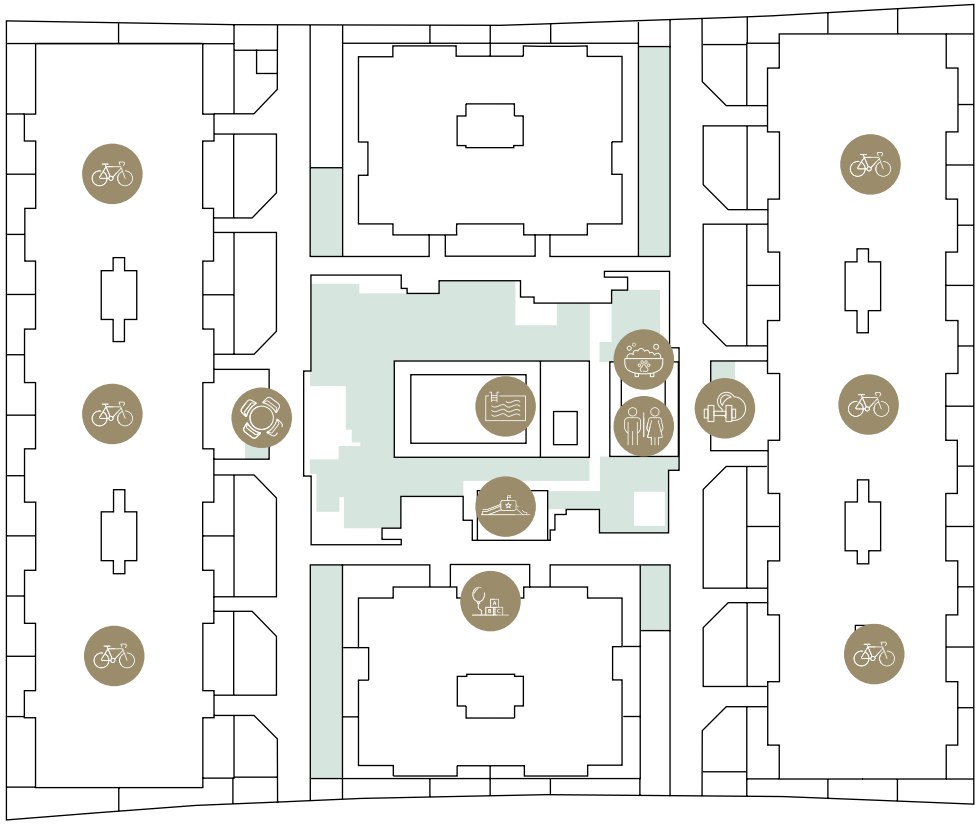
La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

# LA URBANIZACIÓN

*el valor de la primera impresión*



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.



## URBANIZACIÓN

La promoción cuenta con una garita de control en la entrada a la urbanización y un sistema de control de accesos, permitiendo su gestión por parte de la comunidad de propietarios.

Buzones inteligentes para la recogida de paquetería.

Las áreas privativas de viviendas en planta baja se han diseñado cerradas perimetralmente, con acceso desde el interior de cada vivienda.

Ajardinamiento de bajo consumo hídrico e hipoalergénico.

Baños comunes.

Espacio cardioprotegido, mediante la instalación de un desfibrilador exterior para situaciones de emergencia cardíaca.

## ZONAS COMUNES

Amplía información

- Área exterior infantil
- Aparcabicis exterior
- Piscinas de adultos e infantil con cloración salina
- ÁGORA Club
- Gimnasio
- Sala infantil
- Pet Spa

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

# EL EDIFICIO

*un diseño inteligente y funcional*



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura del edificio es de hormigón armado, tanto en pilares como en forjados, conforme a la normativa vigente. La cimentación y la contención estarán ejecutadas de acuerdo con las recomendaciones del estudio geotécnico.

Un organismo de control técnico independiente garantiza la correcta ejecución de la estructura, que además está cubierta por un seguro decenal.

## FACHADAS

Las fachadas se componen de un sistema de cerramiento industrializado ligero con aislamiento térmico acústico.

Todas las viviendas cuentan con terraza o patio privativo.

Los patios de planta baja dispondrán de murete perimetral con vallado metálico.

Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.



## PORTALES

Los portales van pavimentados con material cerámico de alta calidad y combinan en los revestimientos verticales distintos acabados decorativos y espejos.

Los ascensores comunican el garaje con todas las plantas con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y exteriores en planta baja. Estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.

## GARAJE Y TRASTEROS

El acceso a la planta sótano está previsto mediante ascensor y escaleras desde los portales. La puerta de acceso al garaje es automática con control remoto dotada de sistema de seguridad y anti-atrapamiento.

La promoción cuenta con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente. El pavimento interior del garaje es de hormigón continúo pulido al cuarzo.

Los trasteros tendrán puerta metálica y paredes pintadas en color blanco.

Instalación de protección contra incendios, según normativa vigente.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

# LA VIVIENDA *tu refugio único y personal*



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior del edificio es de PVC o aluminio con rotura de puente térmico, cumpliendo con las exigencias del actual CTE, con doble acristalamiento, mejorando el nivel de aislamiento térmico y acústico del cerramiento y reduciendo la pérdida energética.

Los huecos de salón estarán dotados de persianas motorizadas. En las viviendas situadas en planta baja, dichas persianas incorporarán además cierre manual de seguridad.

Las ventanas de dormitorios situadas en planta baja dispondrán de persianas con cierre manual de seguridad.

Las ventanas de cocina no incorporarán persiana, salvo en planta baja que carezcan de cierre tendedero, en cuyo caso dispondrán de persiana con cierre manual de seguridad.

Los baños no dispondrán de persiana en ninguna planta. Los huecos de baño situados en planta baja contarán con protección mediante cerrajería de barrotes, cuando no dispongan de cierre tendedero.

En las plantas superiores no se prevén sistemas de cierre manual de seguridad en ninguno de los huecos de la vivienda.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda será blindada a juego con puertas de paso de las viviendas, cerradura de seguridad, tirador exterior y manilla interior cromada mate.

Puertas de paso en vivienda lacadas en blanco con herrajes cromados. En baños contarán con condena.

Armarios empotrados modulares sistema monoblock, con hojas lacadas en blanco, a juego con las puertas de paso, con balda y barra para colgar.

## TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizan mediante sistema de tabiquería de placa de yeso laminado, fijada a perfilería metálica y con aislamiento térmico-acústico de lana mineral por el interior. En las zonas húmedas se empleará placa resistente a la humedad.

La división entre viviendas estará diseñada para cumplir con la normativa vigente, garantizando la seguridad y el confort de los usuarios.

## PAVIMENTOS

El solado de los salones, cocinas abiertas a salón, pasillos y dormitorios serán de tarima laminada biselada a las 4 caras AC5 y con rodapié en blanco.

En los baños y en las cocinas independientes al salón, se dispone de un pavimento con baldosa porcelánica de alta calidad.

Solados de terrazas, patios y tendederos con material porcelánico de primera calidad.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

# LA VIVIENDA *tu refugio único y personal*



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.

## PARAMENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES

Paredes terminadas con pintura plástica lisa.

Falso techo de yeso laminado con pintura plástica blanca en toda la vivienda, con los registros necesarios para mantenimiento de instalaciones.

## COCINAS

Cocinas equipadas con muebles altos y bajos de gran capacidad, encimera de compacto y fregadero de un seno encastrado con grifería monomando acabado cromo.

Los paramentos de cocinas serán de pintura plástica, a excepción del espacio existente entre los frentes de los muebles inferior y superior, que dispondrá de un material continuo, hidrófugo y de fácil limpieza.

El equipamiento de cocina incluye los siguientes electrodomésticos: campana extractora, placa de inducción, horno multifunción y microondas.

## EQUIPAMIENTO DE BAÑOS

Los baños se entregan con lavabo suspendido cerámico en baño principal y lavabo sobre mueble en baño secundario.

El inodoro dispondrá de tanque visto de porcelana vitrificada blanca con doble descarga.

Los baños dispondrán de plato de ducha, según plano comercial, en color blanco.

Las griferías serán de acabado cromado, siendo la de lavabo monomando con apertura en frío y reductor de consumo. La grifería de ducha del baño principal será una columna termostática. La grifería del baño secundario será monomando.

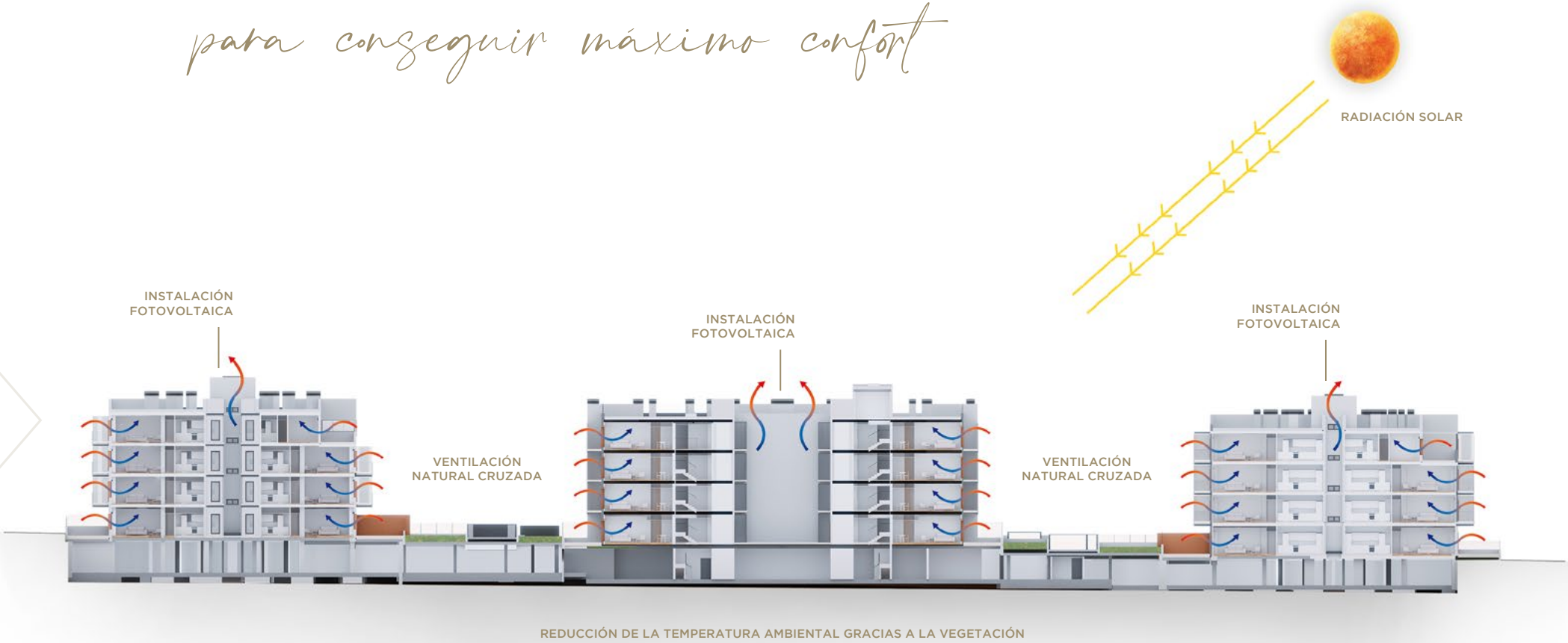
Los paramentos de baños dispondrán de un material decorativo modular de suelo a techo, hidrófugo y de fácil limpieza.

Completamos el equipamiento de los baños con espejos e iluminación led.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

# INSTALACIONES

*para conseguir máximo confort*




Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.

## CLIMATIZACIÓN, ACS Y VENTILACIÓN

Las viviendas se entregarán con aire acondicionado frío-calor, mediante bomba de calor individual con distribución por conductos y rejillas.

La unidad interior se instalará sobre el falso techo de cocina o distribuidor, y la unidad exterior estará ubicada en la cubierta comunitaria.

Con el fin de garantizar la calidad de aire interior, las viviendas contarán con un sistema de ventilación mecánica conforme a la normativa vigente.

Para la producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) se ha previsto una bomba de calor aerotérmica individual ubicado en cocinas.

Con todo ello, se conseguirá un sistema eficiente que contribuye a un notable ahorro en su vivienda además de reducir las emisiones de $CO_2$.

## INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA - AHORRO DE ENERGÍA

La promoción cuenta con un campo de captación fotovoltaico para cubrir parte de las necesidades energéticas del edificio.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La vivienda cuenta con la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requerida por normativa, así como un videoportero manos libres.

La instalación interior de la vivienda dispone de mecanismos de diseño en color blanco de primera calidad, garantizando el uso óptimo de las estancias que componen la vivienda. En el dormitorio principal se prevé una toma de corriente con carga USB.

Se dispone de alumbrado de emergencia en zonas comunes, según normativa vigente.

Tecnología LED en la iluminación de garajes y zonas comunes, con control de iluminación mediante detectores de presencia.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

VÍA ÁGORA

## CONTACTO

OFICINA DE VENTAS
Avenida de Andalucía esquina con Camino de Peralta, s/n
41927 Mairena del Aljarafe
**(Con cita previa)**

Coordenadas

+34 722 469 940 / 722 273 091

comercialvaebano@viaagora.com