



# MEMORIA DE CALIDADES

VIVIENDAS RESERVA DEL PATRIARCA  
SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA



1. Edificación
2. Interior de la vivienda
3. Instalaciones
4. Urbanización y zonas comunes

# 01 Edificación

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará con hormigón armado, salvo algún elemento puntual, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

La cimentación estará ejecutada de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.

## CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad se realizarán cubiertas planas invertidas impermeabilizadas y con aislamiento según CTE.

El acabado de la cubierta plana será de grava en zonas no transitables y solado cerámico antideslizante en zonas transitables.

## FACHADAS

La fachada exterior será multicapa, de fábrica de ladrillo, con aislamiento y trasdosado interior autoportante PYL y pintura plástica lisa.

El acabado de la fachada exterior será enfoscado y pintado con pintura acrílica lisa mate con aplicación de imprimación como soporte.

## CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas será de PVC, tipo monoblock. De apertura batiente o corredera según tipología de ventana.

El acristalamiento será doble vidrio con cámara de aire tipo “Climalit”.

Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado en dormitorios. Color a determinar por la dirección facultativa.

# 02 Interior de la vivienda



## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante tabiquería autoportante seca, con placas de yeso laminado, fijadas a perfilería metálica y aislamiento térmico y acústico interior de lana de roca. En las zonas húmedas el yeso laminado será de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes, se realizará mediante hoja de ladrillo macizo perforado y trasdosado auto portante de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico al interior de las viviendas con lana de roca.

Los falsos techos serán de placa de yeso laminado tipo pladur formado por perfiles acero galvanizado suspendido con aislamiento de lana de roca.



## CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y bisagras antipalanca. La cara interior de dicha puerta tendrá el mismo acabado que resto de carpinterías interiores.

Las puertas interiores presentan lacado en blanco con hendiduras horizontales. Las manillas y bisagras en diseño de acero.

## 02 Interior de la vivienda

Los armarios revestidos serán empotrados con puertas abatibles o correderas lisas lacadas en blanco. Contarán con balda maletero y barra de colgar.

Los herrajes, manillas y tiradores serán cromado.



### PAVIMENTOS

En pavimento general de la vivienda será de laminado imitación con rodapié de DM acabado color blanco de 10 cm de altura. En las terrazas será antideslizante.

Las paredes de cuartos húmedos que no vayan alicatadas llevarán rodapié a juego con el pavimento.



### REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatados parcialmente con gres cerámico o porcelánico, en las zonas de lavabo y ducha o húmeda, el resto acabado con pintura plástica.

Las cocinas van sin alicatar, acabadas con pintura plástica, Las paredes del resto de la vivienda irán acabadas en pintura plástica lisa. ( color blanco)

Se colocará falso techo en baños, cocina y zonas de paso.

## 02 Interior de la vivienda



### BAÑOS

Los baños principales se entregarán equipados con mueble lavabo de un seno, espejo antivaho y retroiluminado, inodoro y plato de ducha extraplano.

El baño secundario incluye mueble lavabo de un seno con espejo, inodoro y bañera. La grifería será monomando, cromada y con barra regulable en duchas y bañeras.

Extracción forzada en cuartos húmedos según CTE.



### COCINAS

Las cocinas se instalarán con muebles bajos y altos de gran capacidad blancos en brillo, con encimera de placa de resina termo endurecida de cuarzo, fregadero de un seno en acero inoxidable y grifería monoblock cromada.

Los electrodomésticos incluidos son: placa inducción, horno y campana extractora.

El frontal de la zona de placa de inducción ira revestido del mismo material que la encimera.

# 03 Instalaciones



## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

- Las viviendas contarán con instalación de ACS mediante aerotermia individualizada y climatización individual mediante expansión directa.

La instalación de aire acondicionado frío-calor, se realizará con distribución por conductos ocultos en falso techo y rejillas de impulsión en salón, dormitorios y cocina.

- Se dispondrá de termostato digital en el salón.



## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán de polietileno reticulado pex por su resistencia cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica.

La instalación de saneamiento será de PVC. Bajantes insonorizados.

Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños.

Las terrazas tendrán toma de agua.

# 03 Instalaciones



## ELECTRICIDADY TELECOMUNICACIONES

La Instalación de telecomunicaciones se realizará según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación (ICT).

Se dotará a la vivienda de Red digital de Servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable y se dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.



La dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será definido según CTE. Mecanismos de 1ª calidad color blanco Los baños y cocinas llevaran instalados focos con luminaria tipo Led. En terrazas se instalarán apliques o focos con luminaria tipo Led. Toma de corriente y TV en terrazas.

Instalación de videoportero automático a color.



# 04 Urbanización y zonas comunes

- Los espacios comunes de La Reserva del Patriarca han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el compromiso con los gastos de comunidad que generan.

En este sentido, se ha intentado conjugar la variedad de equipamientos, ofreciendo instalaciones de máxima calidad, con soluciones que permitan aquilatar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.



## ZONAS COMUNES

Los pavimentos de los portales serán de material pétreo, gres porcelánico antideslizante para tránsito peatonal moderado. Color a definir por la dirección facultativa.

Los portales estarán iluminados con LED obteniendo un ambiente cálido y de prestigio.

La Iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de Bajo Consumo de Energía.

Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.



## ZONAS COMUNES EXTERIORES

Las zonas comunes en el interior de la urbanización cuentan con vegetación de bajo consumo hídrico y especies autóctonas con riego por goteo automático.

## 04 Urbanización y zonas comunes

El acabado de las zonas ajardinadas privativas se entregarán con acabado de tierra vegetal.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

Piscina de adultos y niños de cloración salina, revestida de gresite y área de solárium.

Pérgola multiusos.

Zona juegos de niños



### GARAJE

La puerta de acceso al garaje será mecanizada con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido al cuarzo.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.

Algunas de las plazas de garaje contarán con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente.

# 04 Urbanización y zonas comunes



## ASCENSORES

Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica con capacidad para 6 personas.

La cabina será adaptada. Características energético- eficientes:

- Modo de espera (stand-by).
- Cabina con iluminación energético-eficiente.
- Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.

# VIVIENDAS RESERVA DEL PATRIARCA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA

## **Confidencial**

- *La información que les ha sido facilitada por PROYCO SL es estrictamente confidencial, y se encuentra amparada por el secreto profesional y empresarial, habiéndoseles proporcionado a los únicos efectos de facilitar su entendimiento de la solicitud de financiación de este proyecto, en el contexto de potenciales relaciones comerciales.*
- *Queda legalmente prohibida su utilización a fines distintos, así como su divulgación, total o parcial y en cualquier modo a terceros, sin el consentimiento previo de ESTUDIOS PROYECTOS Y URBANISMO PROYCO SI,*