

R E S I D E N C I A L



# Nueva Aguadulce



**MEMORIA CALIDADES RESIDENCIAL**

**NUEVA AGUADULCE**

<b>Promoción:</b>	RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE
<b>Tipo de Promoción:</b>	Residencial: 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con piscina, garajes y trasteros.
<b>Estado de la promoción:</b>	En Proyecto
<b>Ubicación:</b>	Calle Puerto del Rosario 3, C.P. 04720 (Aguadulce). Parcela R8, Sector 44
<b>Promotor:</b>	Desarrollos Nueva Aguadulce, s.l.
<b>Comercializa y gestiona:</b>	Mare Nostrum Estates, S.L.

## ÍNDICE

1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA
2. FACHADAS Y CUBIERTAS
3. CERRAMIENTOS Y PARTICIONES
4. CARPINTERIA Y CERRAJERIA
5. CARPINTERIA DE MADERA
6. REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS
7. FONTANERIA Y SANITARIOS
8. INSTALACION DE ACS
9. CLIMATIZACION
10. ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES
11. ZONAS COMUNES

## **1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA**

La cimentación del edificio se resolverá con zapatas de hormigón armado arriostradas y muros de hormigón armado según lo establecido en CTE DB-SE. La estructura será de hormigón armado, según EHE-08 y CTE DB-SE.

## **2. FACHADAS Y CUBIERTAS**

El revestimiento exterior de fachada del edificio se utilizarán diversos acabados en materiales porcelánicos y/o imitando a madera y revestimientos continuos en cemento monocapa de diferentes colores según diseño de proyecto.



Las cubiertas, serán de tipo invertido y transitable, impermeabilización con doble lámina impermeabilizante, protección con geotextil y aislamiento térmico con poliestireno extrusionado. Acabado en gres cerámico.

## **3. CERRAMIENTOS Y PARTICIONES**

La fachada estará formada por cerramientos de cítara de ladrillo macizo perforado, enfoscado en su parte interior, cámara de aire con aislamiento de lana de roca de 40 mm espesor y trasdosado autoportante formado por subestructura auxiliar de montantes y raíles de acero galvanizado y placa de yeso laminado de 12,5mm de espesor.

Particiones interiores mediante sistema de tabiquería seca con tabiques (PYL), formados por subestructura auxiliar de montantes y raíles de acero galvanizado, aislamiento con lana de roca, y doble placa de yeso laminado de 12,5mm de espesor por ambas caras. Los techos de las viviendas irán revestidos con una placa de yeso laminado de espesor 15mm fijada mediante subestructura horizontal de acero galvanizado fijada al forjado.

Este sistema de tabiquería mejora el aislamiento acústico y térmico de las viviendas. Todas las instalaciones se alojan en el interior de los tabiques y se distribuyen por el techo de la vivienda, de forma que son accesibles y registrables. Se eliminan los puentes acústicos creados por las rozas en los tabiques de ladrillo y por el alojamiento de los

cajetines, y se consigue una gran flexibilidad para el diseño e instalación de la iluminación de las estancias de la vivienda.

Pintura lisa plastificada sobre paneles de yeso en paramentos y techos del interior de viviendas en color neutro.

#### 4. CARPINTERIA Y CERRAJERIA

La Carpintería exterior será de aluminio anodizado con **rotura de puente térmico (RPT)** en color negro o antracita según diseño de proyecto.

Se dispondrán Ventanas balconeras correderas de grandes dimensiones para los salones con aislamiento acústico  $>35\text{dBA}$  y oscilobatientes para dormitorio principal. Los dormitorios secundarios estarán equipados con ventanas oscilobatientes con el mismo aislamiento acústico. Doble acristalamiento térmico-acústico, con cámara de aire/gas de 14mm y Persianas de lamas de aluminio con aislamiento interior.



Los petos exteriores de las terrazas serán de vidrio de seguridad tipo Stadip 6+6 y barandillas de acero inoxidable, según diseño de proyecto.



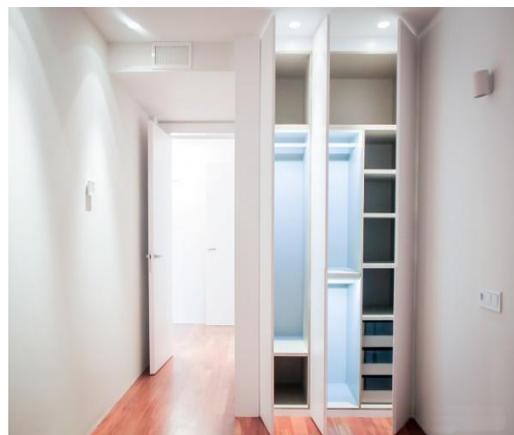
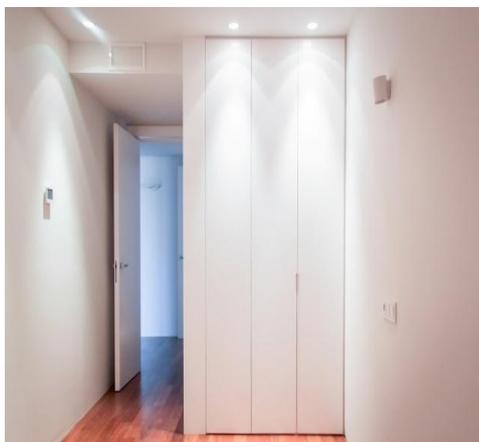
## 5. CARPINTERIA DE MADERA Y ARMARIOS

Puerta de ENTRADA A VIVIENDA blindada de hoja lisa, de dimensiones 82 cm (ancho) x 205 cm. (alto), mirilla óptica gran angular, junta de estanqueidad en galce y cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje cromada.

Carpintería de madera en block, puertas de paso lacadas en blanco con rayas horizontales de 40 mm de espesor y de altura total 2,05m.



Frente de armarios hoja lisa en tablero MDF lacado en blanco, espesor de hoja 19 mm, diseñados de suelo a techo, con puertas abatibles o correderas. Forrado interior sin incluir cajoneras, baldas o barras de colgar.



## 6. REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS

Solería de las viviendas en tarima laminada color roble claro, resistente a la humedad con ensayo acreditado de resistencia a inundación 24 horas excepto en terraza y baños.



Pavimento de los baños y terraza en gres porcelánico rectificado gran formato 60x60cm, en color gris cemento, beige o arena, de primera marca, KERABEN, SALONI, PORCELANOSA, o similar.

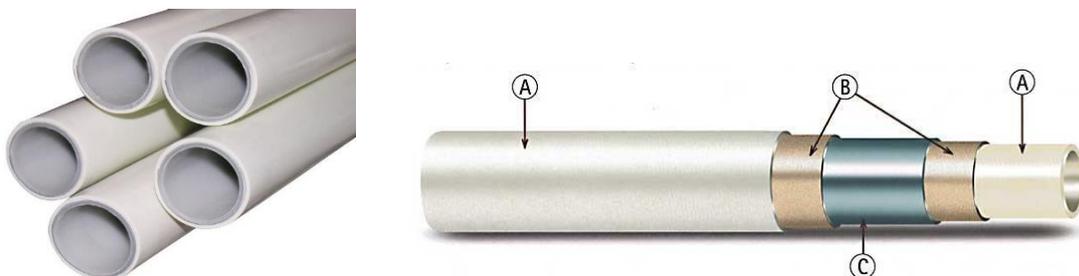


Revestimiento cerámico de los baños en pasta blanca, con acabado mate/brillo en color gris cemento, beige o arena según diseño de proyecto. Las Zonas húmedas de bañera o ducha se revestirán con material cerámico en mosaico decorativo el paño principal.



## 7. FONTANERIA Y SANITARIOS.

Instalación de fontanería con tubería multicapa de polietileno reticulado interior, capa de aluminio intermedia y capa de polietileno de protección. Mejora ante incrustaciones de cal y reducción de ruidos. Red de bajantes y colectores de saneamiento de PVC. Cuarto técnico de contadores equipado con grupo de presión doble, con variador de frecuencia



Los sanitarios y griferías serán de fabricantes de reconocido prestigio como ROCA, PORCELANOSA, DURAVIT o similar, pendiente de elegir por la D.F. de la Obra.

Plato de ducha de resina blanca antideslizante según dimensiones de proyecto técnico mampara fija de cristal (opcional) en baño principal. En baño secundario se instalará bañera de acero esmaltada, según dimensiones de proyecto, con mampara fija de cristal (opcional). Posibilidad de cambio por plato de ducha de resina blanca antideslizante (sin coste).



Mueble de Lavabo encastrado con cajoneras apoyado o suspendido. Diseño, modelo y color a elegir por la Dirección de Obra.



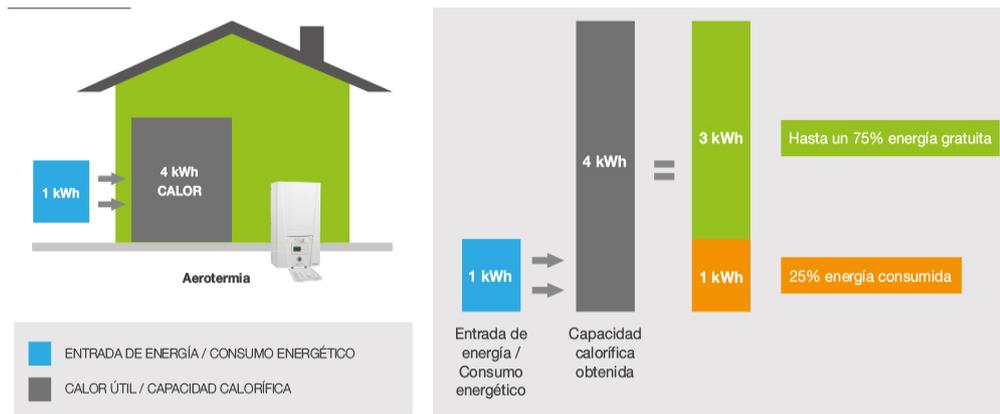
WC Compacto primeras marcas tipo SANITARIVER SERIE MERIDIAN, GAP DE ROCA, HALL, LANDINO adosado a pared. Pendiente de elegir por la dirección facultativa.



## 8. INSTALACION DE ACS

Sistema de agua caliente sanitaria (ACS) instalado de forma independiente en cada vivienda, mediante equipos de aerotermia de bajo consumo. El consumo eléctrico de la instalación de agua caliente se reduce en un 20-30 % respecto del coste con los equipos de placa solar y termoeléctrico. Los equipos van dotados con una bomba de calor que aprovecha el calor residual del aire de la vivienda para la generación de agua caliente. Por cada kWh de energía consumida se generan 4 kWh de energía calorífica.

Se elimina la instalación comunitaria de tuberías, depósitos y equipos, por lo que simplifica la instalación y los gastos de mantenimiento y funcionamiento a la comunidad.



## 9. CLIMATIZACION

Preinstalación de aire acondicionado en todas las estancias de las viviendas mediante bomba de calor-frío (no incluida) y red de conductos horizontal. Preinstalación de control y accionamiento mediante sistema control de zonas en cada estancia programable según temperatura u horario

## 10. ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Viviendas con alto grado de electrificación, dispondrán de mecanismos eléctricos de primera calidad con diseño sencillo, moderno y elegante de primeras marcas como Niessen, Schneider, Hager, o similar de color blanco. Todas las terrazas contarán con un punto de luz. Videoportero con pantalla para control de acceso.

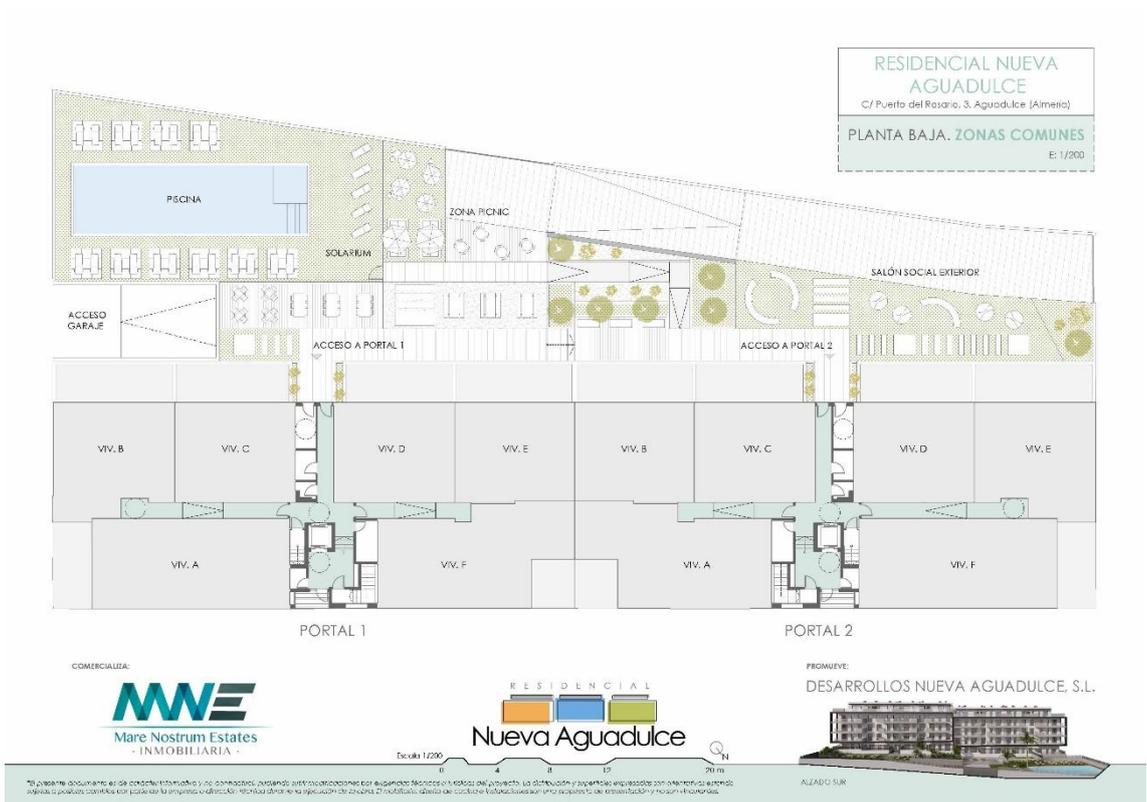


Acometida de Fibra óptica para acceder a servicios de banda ancha, Internet de alta velocidad, telefonía, televisión, contenidos digitales y demás servicios en cada vivienda. Se dotará a las estancias principales (salón y dormitorios) de tomas de datos tipo RJ45, con cableado UTP categoría 6. Tomas de T.V y red en salones y dormitorios.



## 11. ZONAS COMUNES

Urbanización interior cerrada con zonas verdes, parque de juego infantil y estancia techada al aire libre para uso comunitario. Piscina y Zona de solárium con sistema de cloración salina y silla hidráulica para acceso de personas con movilidad reducida. Iluminación de acceso a zonas comunes con detectores de presencia.



## GARAJE

Planta de sótano adaptado para garaje de vehículos automóviles con rampa de acceso de doble sentido. Preinstalación de tomas de carga para vehículos eléctricos en algunas plazas según demanda. Acabado de hormigón pulido, pintura plástica en paramentos y techos. Preinstalación Control de video vigilancia en accesos a portal y garajes

## ASCENSORES

Un ascensor por cada portal, con capacidad para 6 personas y máximo 675Kg de carga. De único embarque y velocidad de 1,60 m/s, con pantalla MPD de última generación.

### **PORTALES Y ESCALERAS**

Pavimento de piedra natural y/o gres porcelánico gran formato en portales, zonas comunes y escaleras. Revestimientos en yeso laminado con acabado en textil, aplacado en gres porcelánico de gran formato y/o revestimientos en madera tintada o papel decorativo. Iluminación de zonas comunes mediante luminarias tipo led con detectores de presencia.