



aura 2

RESIDENCIAL
ALAQUÀS

MEMORIA DE CALIDADES

La presente documentación tendrá carácter meramente informativo e ilustrativo, no tendrá naturaleza contractual ni será vinculante en tanto en cuanto estará sujeta a las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. El contenido de la presente documentación ha sido elaborado a partir de un proyecto básico de arquitectura, por lo que puede sufrir modificaciones por exigencias derivadas del desarrollo del proyecto, de las decisiones de la dirección de la obra, de la disponibilidad de materiales, o de cualesquiera otras exigencias que las justifiquen. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores, así como cualesquiera otros elementos que puedan contemplarse en las mismas, no están incluidos ni forman parte de la ejecución de la vivienda, siendo meramente ilustrativos. Los acabados, calidades, colores, equipamiento, aparatos sanitarios y muebles de cocina, entre otros elementos que se muestran, son una aproximación meramente representativa y el equipamiento efectivo de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. La certificación energética se corresponde con la establecida en el proyecto en trámite. Toda la información y entrega de documentación se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

CIMENTACIÓN

La cimentación, muros de sostenimiento, impermeabilizaciones y drenajes, se ejecutarán conforme al Proyecto de Ejecución del edificio, el cual se basará en la Legislación y Normativa vigente, en los resultados del estudio Geotécnico y las prescripciones del proyectista.

ESTRUCTURA

Estructura estará compuesta por muros y losas de hormigón armado, según Proyecto de Ejecución que, como en el caso anterior, se diseñará conforme a la normativa vigente.

FACHADA Y CUBIERTA

FACHADA

La fachada será de hormigón armado. Por su cara exterior se aplicará una pintura al silicato mate, conforme a la composición del Arquitecto proyectista.

El interior de la fachada estará resuelto con placas prefabricadas de yeso laminado que aseguran un perfecto acabado en toda su superficie. La cámara irá provista de aislamiento mineral que además de garantizar el aislamiento térmico y acústico, son más transpirables y ecológicos.

CUBIERTA

Las cubiertas planas del edificio serán de tipo “no transitable” aisladas e impermeabilizadas conforme a la legislación vigente y las prescripciones del proyectista.

PARTICIONES INTERIORES

Las particiones interiores se ejecutarán mediante sistemas de yeso laminado (tabiquería seca), conforme a las prescripciones del proyectista. Posteriormente, se aplicará un acabado de pintura plástica lisa.

En las zonas húmedas, las placas serán resistentes a la humedad.

En todos los casos, las soluciones constructivas cumplirán con la normativa vigente en materia de eficiencia energética y aislamiento acústico.

Las medianeras de carga, se resolverán mediante muros de hormigón armado, complementados con un trasdosado interior de yeso laminado y aislamiento en una de sus caras. El resto se resolverán con sistema de partición seca conforme a las exigencias de aislamiento acústico necesario.

La cara de las zonas comunes, se quedará con hormigón.

CARPINTERÍA EXTERIOR

CARPINTERÍA

La carpintería exterior se ejecutará con perfilería de PVC de altas prestaciones térmicas y acústicas, cumpliendo con la normativa vigente.

Los acristalamientos se definirán según el Proyecto de Ejecución del edificio, de acuerdo con la legislación aplicable, los requisitos derivados del Certificado de Eficiencia Energética y las especificaciones del proyectista.

PERSIANAS

Se instalarán persianas integradas en la carpintería exterior de PVC en salones y dormitorios. Los cajones de persiana estarán debidamente aislados para garantizar un adecuado comportamiento térmico y acústico.

El sistema de accionamiento será manual, mediante torno o cinta.

DEFENSAS Y CERRAJERÍA

La cerrajería se ajustará al diseño definido por la dirección facultativa, empleándose materiales metálicos galvanizados y lacados en fábrica, lo que garantiza acabados uniformes y una alta durabilidad.

CARPINTERÍA INTERIOR

El acceso a la vivienda será a través de una puerta blindada y lacada, equipada con tirador exterior, mirilla óptica y cerradura de seguridad con sistema antibumping.

Las puertas interiores serán de color blanco, de hoja ciega lisa, abatibles y con manivelas de acabado cromado.

INSTALACIONES

INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTÁICA

El edificio contará con una instalación solar fotovoltaica destinada al autoconsumo, lo que permitirá reducir el consumo energético de las zonas comunes y mejorar la calificación energética del conjunto.

ILUMINACIÓN

Se instalará iluminación decorativa cálida tipo downlight en zonas comunes, pantallas estancas en garaje y apliques en escaleras con tecnología led. Toda la iluminación, además de sus pulsadores, contará con detectores de presencia temporizados.

ELECTRICIDAD

La instalación eléctrica de la vivienda se ejecutará conforme a la normativa vigente y estará dimensionada según el grado de electrificación correspondiente, de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT).

La vivienda dispondrá de un cuadro eléctrico con los dispositivos de protección necesarios para garantizar la seguridad de los usuarios, así como de los puntos de luz y tomas de corriente requeridos por la normativa actual, prestando especial atención a la dotación en salón-comedor y dormitorios.

FONTANERÍA

La instalación de fontanería se ejecutará atendiendo a las prescripciones del proyecto y de la normativa vigente y además de garantizar el perfecto funcionamiento de esta, se cuidarán detalles tales como la colocación de llaves de corte de la vivienda, de cada cuarto húmedo y finalmente llaves individuales por cada aparato sanitario o electrodoméstico.

SANEAMIENTO

La instalación de saneamiento se ejecutará conforme a la normativa vigente y estará dimensionada según las prescripciones del proyecto.

Se garantizará una adecuada ventilación mediante sistema de ventilación primaria. Todos los aparatos sanitarios, así como el fregadero, dispondrán de sifón individual que asegure la estanqueidad de la instalación.

Allí donde sea necesario, el saneamiento irá aislado acústicamente.

AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS)

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante un sistema centralizado de aerotermia de alta eficiencia. Esta tecnología, basada en bombas de calor, aprovecha la energía del aire para la producción de ACS, reduciendo el consumo energético y favoreciendo el uso de energías renovables.

CLIMATIZACIÓN

La climatización estará resuelta mediante un sistema de conductos con sistema de bomba de calor centralizada y fancoils con contadores de kilocalorías por vivienda para el reparto del consumo.

La impulsión y el retorno del aire se realizarán a través de rejillas de aluminio lacadas o anodizadas.

VENTILACIÓN Y EXTRACCIÓN

Las viviendas contarán con un sistema de ventilación mecánica que garantizará la renovación del aire interior, contribuyendo a evitar humedades y condensaciones y mejorando el confort y la salubridad.

Se prestará especial atención a la ventilación en cocinas y zonas húmedas.

TELECOMUNICACIONES (TV Y DATOS)

Las viviendas dispondrán de tomas de televisión y datos conforme a la normativa vigente.

VIDEO PORTERO

El edificio contará con sistema de videoportero para el control de acceso a las viviendas.

REVESTIMIENTOS

SOLADOS Y ALICATADOS

El pavimento general de las viviendas y de todas las zonas comunes sobre rasante, será de tipo lama vinílica, apto para su uso en todas las estancias, incluidos baños y cocinas, con clasificación de uso 23.

El pavimento de los balcones será antideslizante.

Todos los paramentos verticales de los baños se revestirán con SPC a juego con el pavimento.

Los paramentos verticales de las cocinas irán pintados con pintura antihumedad. El frente de trabajo de la cocina se resolverá con panel composite.

PINTURAS

Los paramentos interiores de las viviendas se acabarán con pintura plástica lisa.

FALSOS TECHOS

Los falsos techos se instalarán en aquellas zonas donde sea necesario para ocultar el paso de instalaciones.

Se ejecutarán mediante sistemas de cartón-yeso y/o escayola, con acabado en pintura plástica lisa, conforme a las indicaciones del proyecto. En las zonas donde se ubique la máquina de A.A. será registrable.

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINA

La cocina, atendido a la normativa vigente y para esta promoción, irá equipada con módulos de mobiliario bajo y encimera superior garantizando la superficie mínima de trabajo y almacenamiento exigida por la normativa autonómica valenciana, cumpliendo además con el espacio y las condiciones técnicas reservadas para la futura integración de lavavajillas y frigorífico. Además, contará con fregadero con grifería monomando conectado a la red de agua fría y caliente, encimera de cocción (vitrocerámica o equivalente), horno y campana extractora de humos con salida al exterior o con sistema de recirculación de alta eficiencia

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Los baños estarán dotados de sanitarios de porcelana vitrificada. El baño principal incorporará un plato de ducha de perfil bajo. Ambos baños incluirán inodoro, lavabo suspendido y grifería monomando con sistema de ahorro de agua.

ELEMENTOS COMUNES

Las zonas comunes mantendrán la estética y personalidad del edificio, prestando especial atención al diseño del zaguán, donde se emplearán materiales y acabados acordes al proyecto. El edificio dispondrá de ascensores con capacidad conforme a la normativa vigente.

Se dotará al edificio de las instalaciones de protección contra incendios recogidas en el CTE-DB SI.

SOSTENIBILIDAD

Las viviendas contarán con una calificación energética A, garantizando unas emisiones bajas y un consumo energético eficiente.

SÓTANO GARAJE

El garaje se ha diseñado con el mismo cuidado que el resto de las zonas comunes. Se priorizará una iluminación eficiente mediante luminarias LED, asegurando una visibilidad óptima tanto para vehículos como para peatones sin incrementar el consumo energético. Además, el garaje dispondrá de preinstalación para la carga de vehículos eléctricos, permitiendo a cada usuario instalar su propio punto de recarga conectado a su contador individual.

La puerta del garaje será de acero galvanizado y estará motorizada. Además, contará con bastidor anti vibratorio. El pavimento se resolverá mediante una solera pulida y de hormigón rayado en rampas. Las plazas irán rotuladas mediante pintura plástica.