

# Memoria de calidades

## **DESCRIPCIÓN DE LAS VIVIENDAS**

El residencial está compuesto por 48 viviendas distribuidas en dos escaleras de apartamentos, con una cuidada selección de tipologías de 1, 2 y 3 dormitorios, diseñadas para adaptarse a diferentes estilos de vida y necesidades.

Las viviendas se distribuyen entre las plantas baja, 1ª, 2ª y 3ª, todas ellas con espaciosos balcones, mientras que las viviendas de la planta 4ª, tipo ático, disfrutan de amplias terrazas, ideales para aprovechar al máximo el clima mediterráneo y disfrutar de los espacios exteriores.

## **ZONAS COMUNES**

El residencial dispone de acceso peatonal y ha sido diseñado para ofrecer espacios comunes pensados para el disfrute y el bienestar de sus residentes.

En la cubierta se encuentra una piscina comunitaria, acompañada de una zona de solárium y espacios ajardinados, creando un entorno perfecto para relajarse y disfrutar del aire libre.

El residencial cuenta además con dos plantas de sótano destinadas a plazas de aparcamiento y trasteros, proporcionando comodidad y funcionalidad a los propietarios.

## **CIMENTACIÓN**

La cimentación se ejecuta mediante zapatas de hormigón armado con hormigón HA-30/B/20/XA2 y acero B-500-S.

El diseño y cálculo de la cimentación se adapta a las características del terreno, de acuerdo con el estudio geotécnico realizado sobre la parcela y conforme a las exigencias del Código Estructural, Real Decreto 470/2021, de 29 de junio.

## **ESTRUCTURA**

La estructura portante se ejecuta mediante pilares de hormigón armado, utilizando hormigón HA-25/B/20/XC1 y acero B-500-S, dimensionados de acuerdo con las necesidades estructurales del proyecto.

La estructura horizontal se resuelve mediante forjados reticulares de hormigón armado, proporcionando solidez y estabilidad al conjunto del edificio.

### **CUBIERTA**

La planta solárium dispone de una cubierta plana transitable, diseñada para ofrecer durabilidad, aislamiento térmico y protección frente a las condiciones climáticas.

La solución constructiva incorpora aislamiento mediante poliestireno extruido (XPS) de 8 cm de espesor, además de las correspondientes capas de impermeabilización y protección.

El acabado se completa con pavimento de gres porcelánico antideslizante, seleccionado de acuerdo con el diseño del proyecto.

### **FACHADAS**

Las fachadas combinan diferentes materiales y soluciones constructivas para conseguir un equilibrio entre estética, aislamiento térmico y confort interior.

La composición incluye fábrica de ladrillo cerámico, aislamiento térmico mediante EPS de 8 cm de espesor y cerramiento interior de ladrillo cerámico.

El acabado exterior combina mortero monocapa y aplacado porcelánico, según el diseño arquitectónico del residencial.

### **ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO**

Las divisiones interiores de las viviendas se ejecutan mediante fábrica de ladrillo cerámico, proporcionando una solución sólida y duradera.

La separación entre viviendas incorpora doble tabique de ladrillo cerámico y aislamiento acústico mediante lana de roca de 5 cm, contribuyendo a mejorar el confort y la privacidad entre viviendas.

### **SOLADOS Y ALICATADOS**

Las viviendas incorporan aislamiento acústico frente al ruido de impacto bajo el mortero autonivelante.

Como acabado interior se ha seleccionado gres porcelánico de gran formato, aportando una estética moderna y elegante a los espacios.

En las zonas comunes exteriores se utilizará pavimento antideslizante conforme a la normativa vigente.

Los baños estarán revestidos de suelo a techo con azulejos o gres de alta calidad, sobre soporte de mortero de cemento.

### **FALSOS TECHOS Y PINTURA**

Las viviendas cuentan con falso techo de escayola lisa, con foseado perimetral que aporta un acabado limpio y contemporáneo.

En baños y zonas húmedas se dispondrán soluciones desmontables cuando sea necesario para facilitar el acceso a las instalaciones.

Las paredes y techos se terminarán con pintura plástica lisa, proporcionando un acabado uniforme y luminoso.

#### **CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO**

La carpintería exterior se realizará en aluminio lacado con rotura de puente térmico, contribuyendo a mejorar el aislamiento y el confort de las viviendas.

Según la tipología, el salón y dormitorio principal dispondrán de balconeras correderas, mientras que el resto de estancias contarán con ventanas correderas.

Las balconeras incorporan doble acristalamiento con cámara de aire y vidrio de seguridad, además de persianas enrollables.

La vivienda dispondrá de puerta de entrada acorazada, equipada con estructura y premarco de acero, sistema de bloqueo, cerradura de seguridad y mirilla.

#### **CARPINTERÍA INTERIOR**

Las puertas interiores estarán lacadas en blanco, con bisagras de pala, cierre amortiguado y burlete de goma en el marco, aportando un acabado elegante y cuidado.

Los dormitorios dispondrán de armarios empotrados tipo mueble con puertas correderas, acabados en melamina blanca y con el interior equipado con balda divisoria y barra de colgar.

#### **FONTANERÍA Y SANITARIOS**

Los baños han sido diseñados combinando funcionalidad, confort y un estilo contemporáneo.

Se instalarán inodoros suspendidos con cisterna empotrada, grifería monomando de primera calidad y platos de ducha de resina con carga mineral.

Las zonas húmedas dispondrán de un sistema de ventilación mediante conductos para extracción forzada.

#### **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Las viviendas dispondrán de una instalación eléctrica con grado de electrificación elevado de 9,2 kW, equipada con mecanismos de primera calidad.

Se incluyen tomas de televisión en salón, dormitorios y terraza, así como tomas de datos en salón y dormitorios, facilitando la conectividad y el uso de dispositivos digitales.

#### **COCINAS**

Las cocinas se entregarán totalmente amuebladas, con muebles altos y bajos y una distribución diseñada para combinar funcionalidad y aprovechamiento del espacio.

Incorporarán campana extractora tipo cassette, preinstalación para electrodomésticos y encimera tipo COMPAC o similar, junto con fregadero encastrado y grifería monomando de primera calidad.

## **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

Las viviendas dispondrán de preinstalación de climatización por conductos, incluyendo conductos Climaver Plus Aluminio a dos caras Isover, línea frigorífica con nitrógeno, prueba de estanqueidad y rejillas orientables y fijas.

Se ha previsto asimismo la ubicación en cubierta para la instalación de la unidad exterior.

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de aerotermia, una solución eficiente que contribuye a reducir el consumo energético de la vivienda.

Se instalará una bomba de calor Ariston ACS Nuos EVO 150 A<sup>+</sup> o similar, con acumulador de agua e instalación del compresor en cubierta.

## **ENERGÍA FOTOVOLTAICA**

El residencial incorpora soluciones orientadas a mejorar la eficiencia energética de las viviendas.

Cada vivienda dispondrá de una instalación fotovoltaica con microinversor de 730 Wp y sistema de monitorización mediante plataforma web, además de una placa de 450 Wp instalada en cubierta.

Esta solución permitirá generar parte de la energía eléctrica consumida por la vivienda y favorecer un mayor ahorro energético.

## **ASCENSORES Y ESCALERAS**

Cada escalera dispone de ascensor con capacidad para 6 personas, con puertas automáticas, conexión telefónica e iluminación LED.

Los ascensores comunican directamente las plantas de sótano con las cinco plantas de viviendas, facilitando el acceso a todas las zonas del edificio.

## **APARCAMIENTO Y TRASTERO**

Cada propietario podrá elegir una plaza de aparcamiento junto con un trastero en el sótano, proporcionando un espacio adicional de almacenamiento y máxima comodidad en el día a día.

El acceso al aparcamiento se realiza mediante rampa.

Además, el garaje contará con previsión de canalizaciones para una futura instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, desde el contador individual de cada vivienda y conforme a la normativa vigente.