

MEMORIA DE CALIDADES

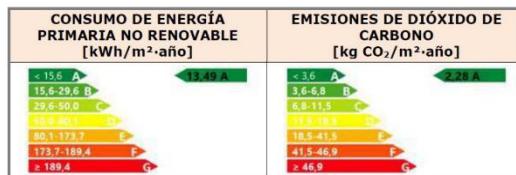


(Promovido por JG SPC S.L)

CONCEPTO GENERAL

Viviendas de obra nueva de alto confort, diseñadas para ofrecer eficiencia energética, aislamiento superior y acabados contemporáneos, pensadas para vivir hoy y revalorizar mañana.

Certificado energético CLASE A



(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

A.- CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecuta con una losa de hormigón armado y una estructura de forjados reticulares, todo ello diseñado según el **Código Técnico de la Edificación** (CTE) y revisado por un **Organismo de Control Técnico** (OCT).



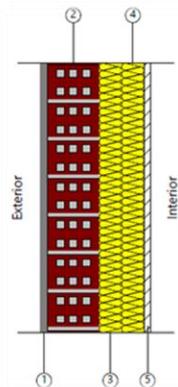
B.- FACHADAS

La fachada se construye con ladrillo cerámico de 11 cm y se termina con un revestimiento continuo de mortero de cemento, maestreado y pintado con pintura plástica de exterior de alta durabilidad y bajo mantenimiento.

En las terrazas, el acabado se realiza con **material porcelánico**.

Por el interior, las fachadas llevan un trasdosado de placas de yeso laminado con doble aislamiento de lana mineral, lo que ayuda a reducir puentes térmicos y mejora la eficiencia energética del edificio.

Detalle Fachada:



Listado de capas:

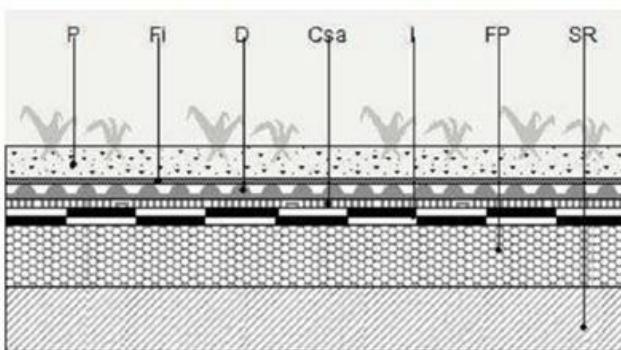
- 1 - Mortero monocapa
- 2 - Fábrica de ladrillo cerámico perforado
- 3 - Lana de roca Geowall 37 "ISOVER"
- 4 - Geowall 37
- 5 - Placa de yeso laminado

C.- CUBIERTAS

Cubierta plana tipo invertida, con formación de pendientes, doble lámina asfáltica de impermeabilización y aislamiento térmico de poliestireno extruido.

En zonas de instalaciones se acaba con grava lavada y en las zonas transitables con pavimento porcelánico, para uso privativo como comunitario.

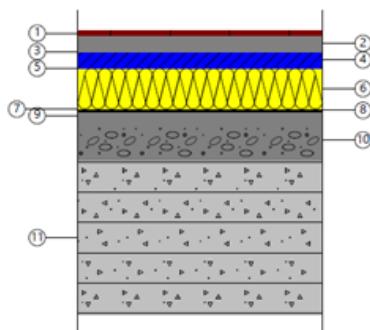
Detalle cubierta ajardinada:



- | | |
|------|----------------------------------|
| P: | Protección. |
| Fl: | Capa filtrante. |
| D: | Capa drenante. |
| Csa: | Capa separadora bajo protección. |
| I: | Impermeabilización. |
| FP: | Formación de pendientes. |
| SR: | Soporte resistente. |

Detalle cubierto pisable:

Listado de capas:



- 1 - Pavimento de gres rústico
- 2 - Mortero de cemento
- 3 - Geotextil de poliéster
- 4 - Base de mortero
- 5 - Geotextil de poliéster
- 6 - Poliestireno extruido Ursal XPS F N-III L "URSA IBÉRICA AISLANTES"
- 7 - Geotextil de poliéster
- 8 - Impermeabilización asfáltica bicapa adherida
- 9 - Capa de regularización de mortero de cemento
- 10 - Formación de pendientes con hormigón celular a base de cemento y aditivo plastificante-aireante
- 11 - Forjado reticular 30+8 cm (Casetón de hormigón)

D. -TABIQUERÍA INTERIOR

La tabiquería interior de las viviendas se realiza con placas de yeso laminado sobre perfilería metálica, incorporando aislamiento termoacústico de lana mineral.

En baños y cocina se utilizan placas hidrófugas, sin juntas para evitar la humedad.

La separación entre viviendas y zonas comunes se ejecuta con bloque cerámico acústico, enlucido y trasdosado con yeso laminado y aislamiento para evitar transmisión de sonido y energía.

E.- CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTOS

Ventanas de **PVC** en color blanco gris grafito, con rotura de puente térmico y aperturas oscilobatientes y correderas. Son perfiles de altas prestaciones, pensados para ofrecer un excelente aislamiento térmico, acústico y estanqueidad.

Persianas enrollables de aluminio lacado en el mismo color, integradas en cajones monoblock.

Acristalamiento doble tipo **Climalit**, con cámara de aire deshidratada para mejorar el aislamiento.



F.- CARPINTERÍA INTERIOR Y ARMARIOS

Puerta de entrada blindada, lisa, lacada en blanco y con cerradura de seguridad de tres puntos.

Puertas interiores lacadas en blanco, con herrajes cromados y tapajuntas de 70 mm.

Armarios modulares lacados en blanco, con puertas correderas o abatibles según el diseño, equipados con altillo y barra de colgar.



(Imágenes orientativas)

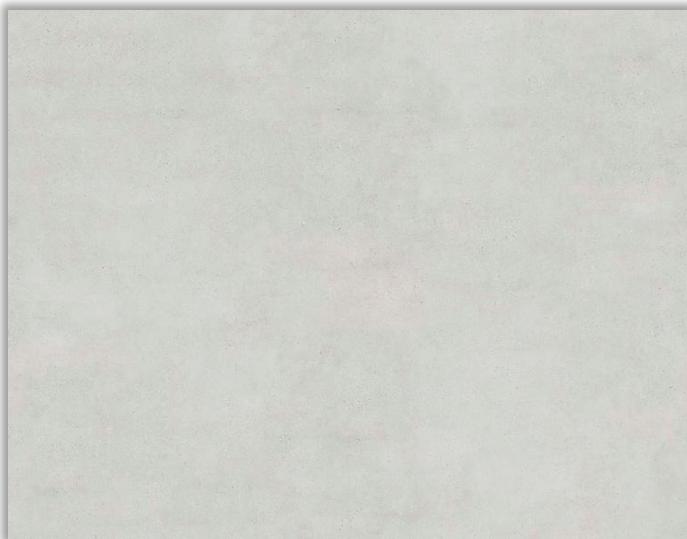
G.- PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Las viviendas incorporan un pavimento interior **SPC** en formato lama tipo madera (18 x 122 cm), una opción muy actual que combina diseño, confort y una gran durabilidad. Es un suelo pensado para el día a día, que funciona muy bien tanto en viviendas familiares como en espacios destinados a alquiler.

Este pavimento destaca por su aspecto cálido y natural, capaz de dar continuidad visual a toda la vivienda y crear una sensación acogedora en cada estancia.

Además, incluye una **base acústica IXPE** que mejora notablemente la pisada y aporta un extra de confort en el uso cotidiano.

El **SPC** es un material muy valorado en promociones residenciales por su resistencia al uso continuado y su estabilidad, manteniendo un buen comportamiento con el paso del tiempo. También es impermeable, por lo que resulta adecuado para cualquier estancia interior, y su limpieza y mantenimiento son muy sencillos, algo que facilita una vida más cómoda y práctica.



Las paredes de los baños se revisten con placas **SPC** impermeables, con acabados que imitan piedra y mármol. Esta combinación aporta un estilo actual y elegante, creando espacios funcionales y con una continuidad visual muy agradable.

Este tipo de revestimiento ofrece superficies totalmente impermeables, perfectas para zonas húmedas como el baño. Además, al tener menos juntas, la imagen final es más limpia y ordenada, reforzando esa sensación de modernidad.

Otra ventaja importante es su fácil mantenimiento: se limpia rápido y sin complicaciones, algo que se agradece en el uso diario. Los remates se realizan con perfilería, cuidando tanto el detalle estético como la durabilidad del conjunto.



(Imágenes solo a efectos del producto SPC)

(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

H.- AGUA CALIENTE SANITARIA

El agua caliente se produce mediante un termo de **aerotermia** tipo monobloc mural, un sistema muy eficiente que aprovecha el calor del aire para reducir el consumo eléctrico, la capacidad prevista es de 150 litros.



I.- FONTANERÍA

El edificio cuenta con cuartos técnicos para el grupo de bombeo y los depósitos de reserva de agua.

La instalación interior se realiza con tuberías de polietileno reticulado o similar, con montantes individuales por vivienda y llaves de corte por aparato, estancia húmeda y vivienda.

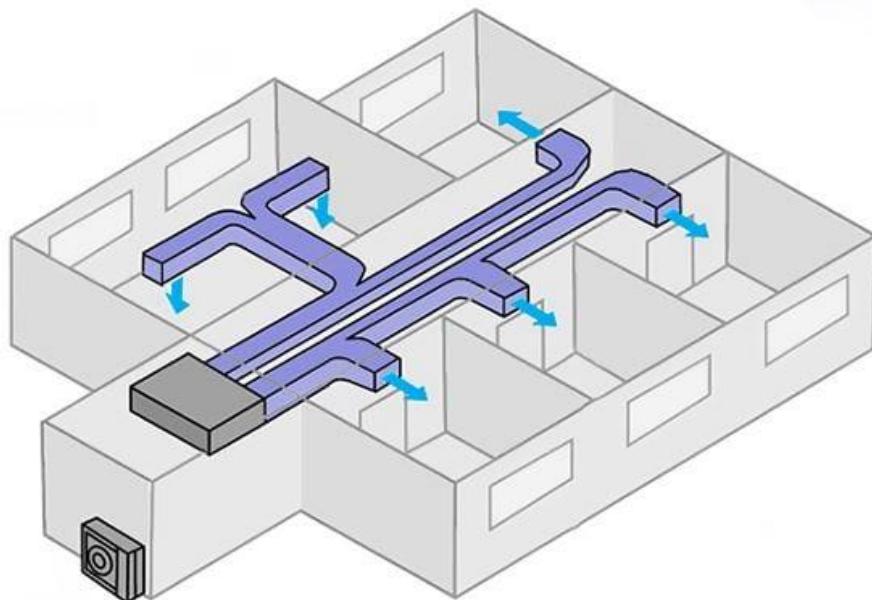
El saneamiento y los pluviales se ejecutan con tubería de **PVC**.

J.- CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

Las viviendas disponen de aire acondicionado frío-calor por conductos, con rejillas de impulsión y retorno en salón-comedor y dormitorios. Termostato en el salón.

La ventilación de baños y cocina se realiza mediante sistema mecánico, cumpliendo la normativa vigente.



CONDUCTOS DE MEDIO PRESIÓN HAIER

CONDUCTOS DE MEDIA PRESIÓN



Haier
3,5 kW
5,0 kW
7,1 kW

MONOSPLIT

Consulte las páginas 40 y 41.
Para opciones de controlador

- Silencioso
- Diseño compacto
- 3D
- Bomba de drenaje de condensación
- Instalación flexible
- Esterilización UVC
- Control por Wi-Fi Integrado

Características:

- Bajo nivel de ruido
- Diseño compacto
- Toma de aire exterior incorporada en el chasis. Permite introducir aire exterior hasta un máximo del 20% del flujo de aire nominal, para que no afecte a la capacidad de refrigeración de la unidad. Bomba de drenaje de condensados
- Esterilización UVC
- Control por Wi-Fi Integrado



(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

CONDUCTOS DE MEDIA PRESIÓN

Haier

MONOSPLIT

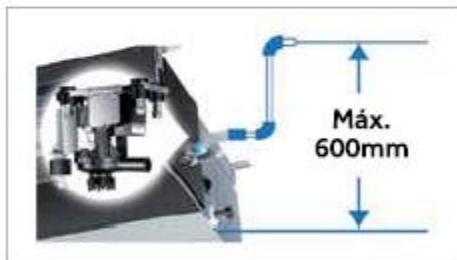
DISEÑO COMPACTO

La unidad tiene una altura de 248 mm, lo que facilita su adaptación e instalación.



DRENAJE DE CONDENSADOS

Las unidades con conductos de media presión incluyen de serie una bomba de drenaje de condensados. Esta bomba permite una diferencia de altura máxima de 600 mm medida desde la base de la máquina. Posibilidad de drenar los condensados por gravedad (reversible en ambos lados).



FACILIDAD DE INSTALACIÓN

- La conexión de cables se lleva a cabo mediante un solo tornillo.
- Las unidades con conductos presentan dos opciones para conectar el canal de extracción de aire: posterior o inferior.



Wi-Fi

Además al control por cable/infrarrojos normal, Haier proporciona control inteligente mediante la aplicación hOn. Incluye encendido/apagado, selección del modo de funcionamiento, temperatura, velocidad del ventilador y ajuste del flujo de aire, programación, función UV y Steri-Clean a 56 °C, etc.



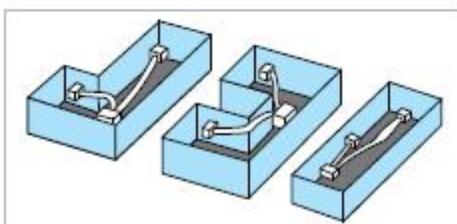
AIRE EXTERIOR

El intercambio de aire permite la introducción de aire limpio en el ambiente.



Esterilización UVC

La luz LED UV incorporada elimina patógenos aéreos a la entrada del aparato, y contribuye a una salida de aire más limpia.



Distribución de aire flexible

Las unidades con conductos son compatibles con numerosas soluciones de instalación (canales circulares o rectangulares).

(Imágenes orientativas)

K.- ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado, cumpliendo el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)**.

(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

Canalización preparada para servicios digitales y tomas de TV, radio y telefonía en salón y dormitorios.

Videopuerto automático.

Preinstalación para carga de vehículo eléctrico en las plazas de aparcamiento.

Iluminación LED en zonas comunes.

Mecanismos eléctricos de última generación y adaptados a normativa.

Placas fotovoltaicas en la cubierta para reducir gastos de la comunidad

L.- ASCENSORES

Ascensores automáticos con memoria, accesibles, aptos para personas con movilidad reducida, con paradas en todas las plantas, puertas automáticas, sistema de detección de sobrecarga, teléfono de emergencia y cabinas decoradas acorde al estilo del edificio.

DESCRIPTIVO ASCENSOR NUEVAS INSTALACIONES

CARACTERÍSTICAS GENERALES	
Serie	ESSENTIA
	Funcionalidad y confort a tu alcance
	El best seller de nuestras soluciones. Disfruta de las máximas prestaciones en el presente mediante una inversión de futuro.
Accionamiento	Eléctrico sin sala de máquinas
Nº personas / carga	08 personas / 630 kg
Velocidad	1.00 m/s con Var. Frec.
Paradas / Accesos	10 paradas con 10 accesos
Embarques	1 Embarque
Recorrido Cabina	27.0 m.
Tensión	380 V / 220 V - 50 Hz
Maniobra	Selectiva en Bajada Duplex B_2
Normativa	Conforme a la Directiva de Ascensores 2014/33/UE Producto de acuerdo a la norma: EN 81-20/50

Ascensor serie *Essentia by Orona*, el líder de los ascensores premium de última generación

- Incorpora todas las funciones disponibles
- CAPACIDAD 8 personas o 630 kilos
- Doble puerta de 0,90 x 2,10 metros
- Ecoeficiente con ahorro de energía de hasta el 50% de energía de un ascensor standard
- Hasta un 50% de ahorro de mantenimiento, funcionamiento eléctrico sin motor

CABINA	
Gama	ACABADO SELECTION Sin definir *
Dimensiones (a x f x h)	1100 x 1400 x 2100 mm.
Pared Fondo	Recubrimiento Neocompact Madera NCW02 - Oak White
	
	Espejo 3/4 estrecho - Blanco
Pared Lateral con Botonera	Recubrimiento Neocompact Madera NCW02 - Oak White
	
Pared Lateral sin Botonera	Recubrimiento Neocompact Madera NCW02 - Oak White
	
	Pasamanos HDR11 Inox (Separación 35 mm)
Techo	
Acabado	Acero Inox.(Superior) - ST12
Iluminación	
Modelo	Iluminación eficiente con apagado automático UP67 Panel Led
	
Suelo	
Acabado	Preparado para Granito

El ascensor suspende todas sus funciones, en standby hasta que alguien lo llama

- Luces led en el techo
- Velocidad superior a 1 metro por segundo
- Con memoria de paradas

Aviso por voz si alguien bloquea las puertas. cierre forzado (Función Nudging):

Esta función permite reducir el tiempo de bloqueo. Conexión directa por voz con empresa de mantenimiento, mediante tarjeta Sim y alarma

OPCIONES INCLUIDAS DE CONTROL Y SEGURIDAD

1. *Sistema de Teleservicio:* Cumplimiento de EN 81-28. El sistema de Teleservicio es un canal de comunicación constante con el servicio de atención y rescate, permitiendo a cualquier persona atrapada informar sobre su situación desde el interior de la cabina.
2. *Orona Phone Unit:* es servicio. Las llamadas se realizan mediante una tarjeta SIM vía GSM/GPRS.
3. *Ready for ARD:* Preparado para Rescate automático
4. *Sirena para pulsador de alarma*

(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

M.- SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco marca **Roca** o similar.

Inodoros de tanque bajo con doble descarga.

Muebles de baño con 1 o 2 cajones y lavabo integrado.

Griferías monomando cromadas marca **Roca** o similar.

Plato de ducha de resina imitación pizarra,

Columna de ducha monomando con rociador superior y teleducha.

Fregadero de acero inoxidable de 50×50 cm con grifería monomando marca **Roca** o similar.

(para el revestimiento de la pared, consulte el apartado de SPC)



(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.



Etna blanco brillo



(*) Las imágenes y renders incluidos en esta memoria tienen carácter meramente orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, sin que ello suponga merma en la calidad final del producto.

N.- COCINAS

Mobiliario de cocina en melamina de alta resistencia, con diseño según proyecto.

Incluye muebles altos y bajos, islas o penínsulas según tipología, tiradores tipo uñero, zócalos de 10 cm, cajones de extracción total y bisagras con amortiguación.

Encimera **piedra sintetizada** (porcelánico contra alta temperatura y resistente a golpes) de 1,2 cm y aplacado frontal del mismo material. Fregadero encastrado.

Electrodomésticos incluidos (**Balay** o similar): placa vitrocerámica de 4 fuegos, horno eléctrico en columna y campana extractora.



O.- URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

Planta baja:

Zona común con tres bancos-jardinera de granito reconstituido, con superficie pulida y barniz antivandálico. **Iluminación LED integrada**. Banco corrido en muro jardinera. Vallados de acero termolacado, jardín vertical en la medianera. Zona para aparca bicis Copenhague y espacio para lavar mascotas y bicicletas



Planta Ático:

Piscina comunitaria, cuenta con **llave de acceso** para mayor seguridad, solárium con vistas al mar y **jardín vertical en la medianera**.



Beneficios del sol para la salud

- Síntesis de vitamina D
- regulación cronobiológica (melatonina)
- fortalecimiento inmunológico
- posibles efectos preventivos en enfermedades cardiovasculares y neurodegenerativas
- mejoras dermatológicas específicas
- incremento del tono afectivo por aumento de serotonina

Plazas de garajes XL cubierta.

Plazas XL con preinstalación para coches eléctricos

Trasteros

Con capacidad para 2 bicicletas o más y otros elementos



La promotora se reserva el derecho de realizar ajustes técnicos o comerciales sin disminuir la calidad prevista.

Se estudiará la personalización de viviendas bajo presupuesto aprobado.



Octógonos Arquitectos cuenta con una amplia trayectoria desarrollando proyectos de edificación y rehabilitación, participando en obras residenciales, reformas integrales y actuaciones de mejora energética, siempre con un enfoque técnico y funcional. A lo largo de su recorrido profesional ha intervenido en proyectos de distintas escalas, coordinando diseño, dirección de obra y control de calidad para garantizar resultados sólidos y eficientes. Su experiencia en obra, unida al uso de soluciones constructivas actuales y al cumplimiento estricto de la normativa.