



MEMORIA DE CALIDADES

ESPAÑOL



ESPECIFICACIONES DE CALIDAD - EXTERIORES

- Los caminos del jardín serán de hormigón armado, con acabado similar a la piedra.
- Toda la iluminación de los exteriores del complejo irá temporizada y habrá lámparas equipadas con bombillas de bajo consumo o LED para optimizar el consumo eléctrico y reducir la huella de carbono.
- Además, habrá **dos tipos de iluminación en los jardines**: una peatonal a lo largo de los caminos con luminarias bajas, verticales, y estancas, y luz de tipo proyector estanca para la vegetación alta.
- Los jardines estarán equipados con sistema de riego inteligente para ahorrar agua.
- Además del suministro de agua municipal, el complejo tendrá su propio pozo de agua para el riego de los jardines.
- Las rampas de acceso a los garajes del interior del complejo se terminarán con adoquín coloreado con una variedad de diseños.
- El proyecto estará completamente vallada o cercado. Habrá puertas automáticas para vehículos y peatones. Donde no haya cerca habrá un muro de piedra de tipo “Taco de Casares” o similar de 2,40 m. de altura.
- Los muros perimetrales internos serán de piedra de rocalla decorativa, según demande el desnivel y el paisajismo; pero en todos los casos ajardinados, creando jardines verticales en todas las lindes donde existan muros.
- Habrá una caseta de seguridad con control de entrada las 24 horas del día conectado a una empresa de seguridad líder. Desde esta caseta se realizará un control monitorizado de las cámaras de seguridad colocadas en el complejo.
- La solería de las terrazas alrededor de las piscinas será de un material cerámico antideslizante de gran formato, combinándolo con un entarimado en tonos claros.
- Ascensores hidráulicos silenciosos para 8 personas o 630 Kg. de carga nominal para su utilización por minusválidos con silla de ruedas, cumpliendo con el nuevo reglamento 1314/97. Marca OTIS, THYSSEN o SCHINDLER.

- En las zonas de escaleras se colocará suelo porcelánico.
- La iluminación en las escaleras y pasillos será downlight en color blanco con bombillas de led de luz cálida de 5,5W de consumo, y habrá apliques metálicos en color blanco con la misma bombilla de led.
- Las zonas de escalera se iluminarán con sensores de movimiento además de los pulsadores con piloto iluminado.

SÓTANOS

- El suelo será con pavimento continuo de cuarzo acabado.
- Cada apartamento tiene parking, un trastero con iluminación y enchufe doble.
- Las rampas de acceso no superarán el 20% de pendiente y estarán diseñadas de tal manera que el vehículo no golpee sus bajos. El material de acabado de las rampas serán adoquines de hormigón envejecido.
- Las paredes del garaje se enfoscarán en cemento y se pintarán. Los techos se pintarán con spray.
- Las Puertas de acceso a garaje serán de una hoja basculante de la marca Hoermann en hierro galvanizado y mecanismo de apertura automática con mando a distancia y llave con detectores de presencia a los dos lados.
- En trasteros se colocarán puertas de acero galvanizado con rejillas de ventilación.
- La iluminación de las zonas de garaje será de luminarias estancas con tiras de luz LED y control de sensores de movimiento para optimizar el consumo de luz en el complejo.
- Se proporcionará una preinstalación para cada plaza de aparcamiento para la carga de coches eléctricos.



VIVIENDAS - ESTRUCTURA, CIMENTACION Y AISLAMIENTO

- La cimentación será con zapatas o losas armadas, según requiera el Estudio Geotécnico del terreno.
- Los muros de los sótanos serán de 30 cm de grosor, de hormigón armado con acero.
- Los pilares con hormigón armado de acero serán de las dimensiones requeridas por el cálculo de la estructura.
- Cada planta se construirá con losa de hormigón de bloques huecos con las dimensiones y el acero requeridos por el cálculo estructural.
- Las Cubiertas Planas “no transitables” se impermeabilizarán con doble capa de tela asfáltica reforzada y se protegerán con una capa de mortero, y luego se le aplicará una capa de espuma de poliuretano de 9 cm de alta densidad. La terminación final será de baldosas porcelánicas con al menos 2 puntos de drenaje en cada una.
- Las Cubiertas Planas “transitables”, como las terrazas y solárium, se impermeabilizarán con doble capa de tela asfáltica reforzada y se protegerán con una capa de mortero, y luego se le aplicará una capa de 9 cms de espuma de poliestireno de alta densidad (sólo sobre los espacios interiores). La terminación final será con baldosas gran formato (0.80 x 0.80) y también tendrán al menos 2 puntos de drenaje cada una.

MUROS, EXTERIORES E INTERIORES

- Los muros exteriores se enfoscarán con un revestimiento de última generación, de excepcional dureza y elasticidad a base de un “Mortero Extra” impermeable y reforzado con fibras de polipropileno en color blanco, y fino CR CS-IV W2 para eliminar las grietas de retracción y permitir un acabado más fino. Se prestará especial atención a la eliminación de todos los puentes térmicos entre la estructura y la mampostería exterior mediante el enfoscado en dos capas tanto horizontales como verticales, reforzadas con mallas de fibra de polipropileno entre las capas.
- La pintura exterior será acrílica de alta calidad y será aplicada en tres capas: una de imprimación para ver las imperfecciones, otra con masillado y lijado para corregirlas, y una de terminación.



- Algunas partes de los muros exteriores estarán acabadas con Mármol Travertino.
- Las paredes exteriores se construirán de acuerdo al siguiente procedimiento. La hoja exterior será de medio pie ladrillo macizo perforado con 12.5cm de grosor, embarrado interior de mortero de cemento para corregir los posibles puentes térmicos., proyección de aislamiento térmico de 9cms de espuma de poliuretano y cámara de aire para optimizar el confort térmico. Los cerramientos se trasdosarán interiormente con tabiquería de doble placa cartón-yeso sobre subestructura de aluminio de 47mm de espesor y aislamiento de lana de roca en su interior. Las placas exteriores serán de alta dureza tipo Omnia o equivalente. Espesor total terminado 35cm.
- Las divisiones entre apartamentos se ejecutarán con medio pie de ladrillo macizo tipo fónico de 12cm y trasdosado por ambas caras con tabiquería de doble placa cartón-yeso sobre subestructura de aluminio de 70mm de espesor y aislamiento de lana de roca en su interior. Las placas exteriores serán de alta dureza tipo Omnia o equivalente. Espesor total terminado 33cm.
- Las particiones interiores entre dormitorios y zonas de estar se ejecutarán con medio pie de ladrillo macizo tipo fónico de 12cm y trasdosado por ambas caras con tabiquería de doble placa cartón-yeso sobre subestructura de aluminio de 47mm de espesor y aislamiento de lana de roca en su interior. Las placas exteriores serán de alta dureza tipo Omnia o equivalente. Espesor total terminado 26cm.
- Las particiones interiores se harán con tabiquería de doble placa cartón-yeso sobre subestructura de aluminio de 70mm de espesor y aislamiento de lana de roca en su interior. Las placas exteriores serán de alta dureza tipo Omnia o equivalente. Espesor total terminado 13cm.
- La pintura interior de todos los paramentos se hará en tres capas de pintura lavable de primera calidad: una primera para sellar las imperfecciones, seguida de una segunda con masilla y lijado para corregirla, y una tercera de terminación.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- La puerta de entrada al apartamento será de una hoja abatible blindada. La cara exterior será de 3 paneles de madera tropical maciza, lacados al agua, para que respire, con el tratamiento Lasur de la marca “Sikkens” o equivalente. La cara interior será de MDF Hidrófugo y estará lacada en blanco mate satinado como el resto de las puertas interiores. La puerta incluye: llave de seguridad, pernos de seguridad antipalanca en acero inoxidable, marco perimetral de la puerta en acero, escobilla inferior escamoteada para prevenir la entrada de aire inferior cuando esté cerrada, juntas de goma perimetral antiruido, tapajuntas lacados en blanco mate satinado de 100mm x 14mm, en “MDF Hidrófugo”, y con unas medidas de 2400 mm de alto y 925 mm de ancho y 55 mm de grueso.
- El resto de puertas y ventanas exteriores serán de aluminio de la máxima calidad de la marca Technal o similar. Esta marca está certificada por ISO, incorporan mecanismos y herrajes de alta calidad, habiendo sido sometidos a ciclos de alto rendimiento, con tornillería inoxidable y altos valores de resistencia al viento y estanqueidad al agua. Incluyen varios sistemas de rotura de puente térmico (RPT) para prevenir la condensación y mejorar la eficiencia energética.
- Los vidrios de la carpintería exterior del complejo serán de tipo “doble acristalamiento con cámara rellena de Argón”, es decir, doble acristalamiento de 4+4 mm o 6+6 mm tanto en el exterior como en el interior, y, entre ellos una cámara de gas Argón de 12 mm, con juntas de EPDM, consiguiendo un excelente aislamiento térmico y acústico, aumentando el confort y seguridad interior de la vivienda
- Uno de los paneles de vidrio permitirá reducir la ganancia de calor de acuerdo con la última normativa de Eficiencia Energética.



CARPINTERÍA INTERIOR

- Las puertas interiores serán macizas de una hoja abatible rechapadas en MDF Hidrófugo y serán lacadas en blanco mate satinado. Las dimensiones serán de al menos 2400 mm de altura, 50 mm de grosor y 825 mm de ancho. Llevarán cierre magnético, tiradores de diseño, bisagras ocultas de diseño moderno en color acero, y todas llevarán juntas de goma anti-ruido. Los tapajuntas serán del mismo material que la puerta para conseguir una línea estética contemporánea acorde al resto de las calidades interiores.
- Los armarios se harán a medida y se fabricarán en MDF, lacados en blanco mate satinado, a juego con las puertas interiores. Los armarios tendrán puertas de cierre suave, y los interiores contará con las prestaciones de los armarios de última generación.
- Los muebles de baño serán un mueble suspendido con cajones. La estructura será de MDF, y las puertas de madera natural.

SOLERÍA INTERIOR

- La solería interior será baldosas de porcelánico de 0.80 x 0.80 de primera calidad, colocadas al hilo y a escuadra.

TERRAZAS

- El pavimento de las terrazas exteriores será de baldosas cerámicas de gran formato de 0.80 x 0.80, igual que el interior pero con acabado antideslizante, colocadas al hilo y a escuadra.
- Todas las viviendas tendrán toma de agua y electricidad en cada terraza.
- Las terrazas de los apartamentos por encima de la planta baja tendrán su desagüe interior por bajantes a pluviales y un rebosadero de emergencia donde sea necesario.

REVESTIMIENTOS INTERIORES DE TECHO

- Los techos de toda la vivienda estarán formados por un falso techo de escayola, hueco de cortina en salón y dormitorios y un foseado de 4x4 cm a diferentes alturas para cubrir las instalaciones necesarias presentes y futuras. Todos irán lijados y masillados y pintados con 2 manos de pintura plástica lisa lavable, de primera calidad.
- Para dar servicio a las máquinas de aire acondicionado y a los motores de ventilación forzada de los baños habrá trampillas de inspección en los falsos techos.

BAÑOS – ACABADOS, SANITARIOS Y GRIFERÍAS

- La solería será de baldosas cerámicas, colocadas al hilo y a escuadra.
- Los baños y aseos se alicatarán de suelo a techo en las zonas húmedas (duchas) con aplacado cerámico de gran formato. El resto de las paredes tendrán el mismo acabado que las demás paredes de la vivienda.
- Todos los baños tendrán una ventilación mecánica activada con el interruptor de luz y apagado automático con temporizador.
- Sanitarios de la marca Villeroy & Boch o similar equivalente.
- Las griferías serán de la marca Hansgrohe o similar equivalente con un diseño moderno, y acabado cepillado mate.
- La parte superior del mueble del baño será de Superficie Sólida blanca, con lavabo y splashback, en una sola pieza. Los lavabos son de 50cmx 40cm. Ancho del mueble de lavabo: 50cm. Lavabos dobles en el baño principal y lavabo simple en los baños de invitados.
- Todas las mamparas de baño serán de cristal de seguridad.
- Todos los baños tendrán un con retroiluminación LED circundante.
- Opciones disponibles para la personalización de baños



COCINAS

- Las cocinas estarán totalmente amuebladas por Modulnova e incluyen electrodomésticos de la marca Siemens o similar equivalente.
- Estos electrodomésticos incluirán horno, microondas, placa de inducción, campana extractora, fregadero, lavavajillas y frigorífico.
- Las encimeras serán de porcelánico de una sola pieza.

LAVADERO

- Los lavaderos estarán completamente amueblados con armarios altos e incluirán fregadero, lavadora y secadora de la marca Siemens o similar equivalente.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

- El sistema de climatización de las viviendas se suministrará mediante bomba de calor aire-agua de Daikin (Altherma), que se usará tanto para la climatización interior como para producir agua caliente.
- Todas las viviendas dispondrán de calefacción por suelo radiante por agua en todas las habitaciones, excepto en los baños, donde la calefacción será eléctrica por suelo radiante.
- Todas las habitaciones (excepto los baños) dispondrán de sistema de climatización independiente.
- La red de distribución de aire será a través de un conducto de absorción acústica de CLIMAVER neto o similar equivalente.
- Todos los apartamentos dispondrán de un sistema de ventilación pasiva para cumplir la normativa más reciente.
- Todos los apartamentos contarán con un sistema domótico inalámbrico de Lutron para controlar la iluminación y la climatización.



FONTANERÍA

- El interior de cada vivienda dispondrá de una llave de corte general desde la que se realizará la distribución a los cuartos húmedos, con tubería de polietileno reticulado (XLPE) aislada térmicamente o con coquilla de protección para agua fría.
- El suministro de agua de El proyecto pasará por una unidad de descalcificación centralizada antes de ser distribuida a los apartamentos individuales. La filtración del agua estará disponible como una mejora de la cocina.
- La red de agua caliente partirá del sistema Altherma, disponiéndose de depósitos de 180 o 260 litros de volumen para las viviendas dependiendo del número de dormitorios.

ENVOLVENTE DEL EDIFICIO DE ALTA EFICIENCIA ENERGÉTICA PARA REDUCIR GANANCIA TÉRMICA Y PÉRDIDA DE CALOR

- Altezza es un proyecto de alta eficiencia energética.
- Las fachadas exteriores de cada uno de los apartamentos tienen el doble del aislamiento requerido por el Código Técnico de la Edificación (C.T.E).
- El vidrio exterior está preparado para reducir la ganancia de calor.
- Sofisticados sistemas de puertas y ventanas correderas exteriores de Technal o similar equivalente han sido cuidadosamente elegidos para garantizar una óptima eficiencia energética.
- El acristalamiento de puertas y ventanas consiste en 2 pares (4 láminas) de vidrio que forman una cámara de gas Argón (aislamiento térmico extra) con la adición de protección solar.
- Las cubiertas planas y los solariums tienen un aislamiento del núcleo sólido de alta densidad para evitar la ganancia térmica.



ILUMINACIÓN PARA REDUCIR COSTES GENERALES E INDIVIDUALES

- Jardín exterior y los caminos peatonales equipados con accesorios de iluminación LED de bajo consumo.
- Pasillos de las áreas comunes dentro de cada edificio equipados con accesorios de iluminación LED empotrados de bajo consumo con detector de movimiento y temporizador.
- Circulación y estacionamiento subterráneo de vehículos equipados con luminarias de bajo voltaje con detector de movimiento y temporizador.
- Iluminación individual de los apartamentos equipada con LED de baja potencia empotrados.
- Iluminación de terrazas exteriores será de LED de bajo consumo.

SISTEMAS DE GESTIÓN INTELIGENTE DEL AGUA Y CLIMATIZACIÓN

- Sistema individual de climatización de apartamentos eficientemente controlado por automatización domótica.
- Sistema de recuperación de aguas grises tipo Hydraloop o similar equivalente
- Opcional – Cortinas y persianas controladas por Lutron para reducir la ganancia de calor.

SÓTANO - GARAJES

- Cada área de parking dispondrá de sistemas automáticos de extracción de humos con salida a cubierta del edificio y un sistema de aporte de aire limpio. Cada uno de estos sistemas estará compuesto por red de conductos de chapa galvanizada con rejillas de retorno o aporte de aire.
- Habrá un sistema de detección de monóxido de carbono para activar el sistema y un sistema de detección de incendios por detectores.



- Todas las zonas de aparcamiento dispondrán de sistema de extinción de incendios por bocas de incendio equipada. Este sistema contará con un aljibe de uso exclusivo, un sistema de bombeo, una red de tubería de acero y bosas de incendio equipadas de 25 mm.
- Preinstalación para puertos de carga de coches eléctricos.

INSTALACIONES DE ZONAS COMUNES

- La urbanización estará completamente cerrada por una combinación de muro de piedra perimetral y/o una valla metálica rígida de 2m.
- Control automático de la iluminación en las zonas comunes en función de la iluminación natural y la detección de movimiento por motivos de seguridad y ahorro energético.
- Circuito de seguridad cerrado de televisión digital.
- Iluminación de bajo consumo y alta eficiencia en todas las zonas comunes.
- Recepción y acceso de seguridad al proyecto con control de entrada 24 horas conectado a una empresa de seguridad.
- Puertas automáticas para el acceso de vehículos a los garajes y puertas peatonales en los caminos interiores.
- El proyecto contará con un elegante café/bar con excelentes instalaciones de co-working, gimnasio, spa con piscina interior, dos piscinas exteriores, y un putting green.



7 October 2024