

MEMORIA DE CALIDADES

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO

El proyecto comprende un complejo residencial de 172 viviendas distribuidas en 6 bloques de planta baja más tres alturas, con dos sótanos destinados a garajes y trasteros.

Las viviendas son de 2 y 3 dormitorios, todas ellas con 2 baños completos y orientación sur/oeste. La disposición de los bloques garantiza que todas las viviendas disfruten de vistas hacia las extensas zonas comunes del conjunto.

Se ofrecen diferentes tipologías de vivienda, con jardines privados en planta baja, amplias terrazas en plantas intermedias y solárium privados en plantas superiores, según modelo.

2. URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

La urbanización estará cerrada perimetralmente mediante muro y cerrajería metálica, proporcionando privacidad y seguridad a los residentes.

Las zonas comunes han sido diseñadas para ofrecer una amplia gama de servicios y espacios de ocio:

- Zonas ajardinadas de gran extensión, con vegetación ornamental.
- Piscinas comunitarias para adultos y niños.
- Pistas de pádel.
- Área de juegos infantiles.

- Gimnasio equipado para uso exclusivo de los residentes.
- Zona de spa, que incluye sauna.
- Espacio de aparcamiento para bicicletas.
- Área de juegos biosaludables al aire libre.
- Iluminación LED de bajo consumo en áreas comunes.
- Recorridos peatonales accesibles y pavimentados.

3. APARCAMIENTO Y TRASTEROS

Los dos sótanos del complejo están destinados a plazas de aparcamiento y trasteros, con acceso directo desde los distintos bloques.

4. CIMENTACIÓN

La cimentación se ejecutará mediante elementos de hormigón armado, garantizando la estabilidad y seguridad estructural del edificio. La tipología empleada será mediante zapatas y losas, definidas en función de las características geotécnicas del terreno, su morfología y las prescripciones normativas aplicables.

5. SÓTANOS

El sótano se ejecutará mediante un muro perimetral de hormigón encofrado a una o dos caras. La cara exterior del muro, en contacto con el terreno, dispondrá de la correspondiente impermeabilización para garantizar la estanqueidad.

6. ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará mediante una combinación de pilares de hormigón y metálicos. Los forjados serán reticulares de hormigón, cuyas dimensiones se definirán en función del estudio geotécnico y de las prescripciones normativas estructurales vigentes.

7. CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas y transitables, con acabado en pavimento de gres porcelánico antideslizante o césped artificial, según el diseño previsto. Incorporarán las capas necesarias de aislamiento térmico e impermeabilización para garantizar la estanqueidad y el confort, cumpliendo la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Las cubiertas destinadas a instalaciones técnicas se resolverán con acabado de grava.

8. FACHADA Y ENVOLVENTE

La fachada se conformará mediante una hoja exterior de fábrica de ladrillo cerámico, enfoscada interiormente con mortero de cemento. Sobre esta se dispondrá el aislamiento térmico conforme a la normativa del CTE. Como hoja interior se colocará placa de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado, rematada con pintura plástica lisa.

El revestimiento exterior se resolverá mediante enfoscado monocapa y posterior acabado con pintura, según el diseño arquitectónico.

9. ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se ejecutará mediante una hoja de ladrillo cerámico, revestida a ambos lados con placas de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado, incorporando aislamiento acústico de lana de roca y acabado con pintura plástica lisa.

La tabiquería interior se resolverá con placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, incluyendo aislamiento acústico de lana de roca y acabado con pintura plástica lisa.

El techo estará formado por placas de yeso laminado continuo sobre perfilería metálica galvanizada. En los baños que dispongan de previsión para la máquina de climatización, se instalarán techos registrables de placas de yeso laminado o escayola. En todos los casos, el acabado será con pintura plástica lisa.

10. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Los pavimentos interiores de las viviendas se ejecutarán con gres porcelánico de alta calidad.

Los alicatados en baños y cocinas serán de gres porcelánico de primera calidad.

Las paredes de los lavaderos se revestirán mediante enfoscado monocapa en color blanco.

Los pavimentos en terrazas, porches y solárium se resolverán con gres porcelánico antideslizante de alta calidad o césped artificial.

Los pavimentos de las zonas comunes exteriores se realizarán con materiales antideslizantes y resistentes a la intemperie.

11. CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO

La carpintería exterior se ejecutará en aluminio para ventanas y balconeras, en tipologías correderas, batientes u oscilobatientes según el caso, incorporando sistema de rotura de puente térmico y microventilación en la apertura (aireador).

Según lo indicado en el proyecto, las ventanas y balconeras podrán disponer de persianas enrollables de aluminio extrusionado con aislamiento térmico, algunas de ellas con sistema motorizado.

El acristalamiento se resolverá mediante doble vidrio con cámara de aire (sistema tipo Climalit o similar) y control solar en función de la orientación.

Las barandillas de terrazas y solárium estarán formadas por un peto de obra sobre el que se colocará una hoja de vidrio sin pasamanos.

Las barandillas en zonas comunes se ejecutarán en acero galvanizado lacado.

12. CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada a la vivienda será del tipo blindada con cerradura de seguridad, estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo y mirilla.

Las puertas de paso interiores serán de DM macizas, lacadas en color blanco, con aberturas de paso para permitir la correcta ventilación en cumplimiento del CTE, de 210 cm de altura, con burletes, cierres magnéticos y manivelas, incorporando condenas en los baños.

Los armarios serán empotrados en los dormitorios, forrados interiormente y equipados con balda maletero y barra de colgar.

13. COCINA

La cocina se amueblará con armarios bajos con zócalo inferior y muebles altos con cornisa, según diseño. Asimismo, se instalará campana extractora integrada.

Las encimeras serán de cuarzo, en acabados Silestone, Compac o similares. Se dispondrán con fregadero y grifo mezclador monomando de caño alto.

Opcionalmente, se podrá contratar un paquete de electrodomésticos compuesto por placa vitrocerámica, horno, microondas, frigorífico, lavavajillas, lavadora y secadora.

14. BAÑOS

Se dispondrá de aparatos sanitarios de primera marca, suspendidos, en color blanco, con cisterna en bastidor empotrada y pulsador de doble accionamiento.

Los baños estarán equipados con mueble de lavabo y grifería monomando.

Contarán con platos de ducha rectangulares con superficie antideslizante equipados con kit de ducha monomando. Para garantizar el confort térmico, se instalará un sistema de calefacción mediante suelo radiante eléctrico.

Opcionalmente, se podrá contratar la instalación de mamparas de ducha, disponibles en distintos diseños según la tipología.

15. ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica interior cumpliendo la normativa según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), con grado elevado y posibilidad de contratación de potencia eléctrica hasta 9,2Kw.

Se instalarán de tomas de televisión y datos RJ45 en el salón y dormitorios.

Sistema de portero automático.

Preparación de la instalación para conexión de fibra óptica.

16. CLIMATIZACIÓN Y ACS

Se instalará un sistema interior para la producción del agua caliente sanitaria (ACS) mediante aerotermo, equipo compacto que integra depósito de acumulación de agua y bomba de calor, optimizando la eficiencia energética y reduciendo el consumo eléctrico.

Se realizará la preinstalación de climatización por conductos, con rejillas para la distribución de aire acondicionado (frío/calor) en salón y dormitorios.

Para garantizar el confort térmico, se instalará un sistema de calefacción mediante suelo radiante eléctrico en ambos baños.

17. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación de la red de fontanería interior de vivienda se realizará por medio de tubos de polietileno reticulado (PEX) para agua fría y caliente con llaves de corte por estancia húmeda. Baños, cocina y galería.

Para garantizar la estabilidad del caudal y la presión de agua en las viviendas, se instalará un grupo de presión comunitario ubicado en el sótano.

La red de evacuación de las viviendas se realizará por medio de tuberías de PVC perfectamente dimensionadas según el CTE.

18. VENTILACIÓN

Las viviendas dispondrán de un sistema de ventilación mecánica controlada (VMC) para la renovación de aire viciado en cocina y baños, cumpliendo con las exigencias del CTE.

19. PLACAS FOTOVOLTAICAS

El complejo contará con un sistema de placas solares fotovoltaicas diseñado para aprovechar la energía del sol y transformarla en electricidad. La producción obtenida se destinará a los elementos comunes del inmueble (iluminación, ascensor, equipos comunitarios, etc.), contribuyendo a la reducción del consumo energético y del gasto comunitario, así como al cumplimiento de criterios de sostenibilidad y eficiencia energética.

20. ASCENSORES Y ESCALERAS

Cada bloque dispone de dos ascensores con capacidad para 8 personas, equipados con puertas automáticas, conexión telefónica para emergencias e iluminación LED de bajo consumo. Uno de ellos comunicará las plantas con el sótano, facilitando el acceso directo al garaje.

El núcleo de comunicación se completará con escaleras y pasillos exteriores que enlazarán cada vivienda con las zonas comunes.

21. GARAJES Y TRASTEROS

El pavimento del garaje se ejecutará mediante solera de hormigón fratasado, garantizando resistencia y durabilidad.

La zona contará con iluminación LED de bajo consumo con detección automática de presencia, optimizando la eficiencia energética.

Se incluye la preinstalación para carga de vehículos eléctricos, conforme a la normativa vigente.

El garaje dispondrá de red contra incendios mediante Bocas de Incendio Equipadas (BIEs), con grupo de presión jockey y depósito de acumulación, asegurando la máxima protección.

Para la seguridad y salubridad, se instalará un sistema de extracción forzada de humos y detección de niveles de CO₂, cumpliendo con los estándares de ventilación y protección.

Los trasteros estarán delimitados por cerramientos de fábrica de ladrillo cerámico y equipados con puertas galvanizadas.

El acceso al garaje se realizará mediante puerta de acero galvanizado lacada, del tipo seccional o abatible, diseñada para resistencia y funcionalidad.