



# Memoria de calidades

Viviendas en régimen Especial y General

Edificio

---

Interiores

---

Instalaciones

---

Acabados

---

Personalización

---

Zonas comunes

---



## Cimentación y estructura

La cimentación y la estructura se realizan en hormigón armado cumpliendo el Código Estructural.

Un Organismo de Control Técnico (OCT) independiente, asegura la perfecta ejecución de la estructura.

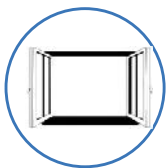


## Fachadas

La fachada, de fábrica de ladrillo, está revestida exteriormente por un sistema (SATE) formado por un aislamiento continuo sobre el que se aplica un acabado con revestimiento acrílico. Interiormente, la fábrica se trasdosa con tabiquería autoportante formada por una estructura de acero galvanizado, aislamiento térmico de lana mineral y placas de yeso laminado.

Este aislamiento exterior continuo, evitando todos los puentes térmicos, combinado con un segundo aislamiento interior, dotan al edificio de una envolvente de altas prestaciones desde el punto de vista energético.

El cerramiento de los balcones y terrazas se resuelve con barandillas de cerrajería metálica, según diseño arquitectónico.



## Carpintería exterior

Las ventanas son de PVC (color a definir por la DF) y doble acristalamiento con cámara.

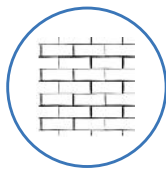
Las ventanas del salón y de los dormitorios están dotadas de persianas de aluminio lacado.

En la planta baja las ventanas de las viviendas que dan a calle cuentan con protecciones anti-intrusión.



## Cubiertas

Las cubiertas planas cuentan con impermeabilización a base de doble lámina, están dotadas de aislamiento térmico sobre zonas vivideras y acabadas en material cerámico de exteriores cuando sean transitables.



## Separación entre viviendas y tabiquería

La separación entre viviendas está compuesta de fábrica de ladrillo cerámico trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral, para garantizar el mejor acondicionamiento térmico y acústico.

La separación entre las viviendas y las zonas comunes está compuesta por fábrica de ladrillo cerámico trasdosada hacia el interior de las viviendas con placa de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral. Hacia las zonas comunes, la fábrica de ladrillo está revestida con yeso y acabada con pintura.

La distribución del interior de las viviendas se realiza con tabiques autoportantes de placa de yeso laminado montados sobre perfilería galvanizada, con alma rellena en lana mineral en separación de espacios de distinto uso.



## Solados, alicatados y techos

Todo el solado de la vivienda se instala sobre lámina anti-impacto.

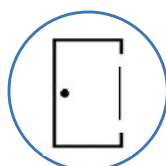
En el salón, cocinas incorporadas, distribuidores y dormitorios se instala tarima calidad AC4.

En los baños los revestimientos de paredes serán de material cerámico y el solado de porcelánico.

En la cocina, las paredes zona de cocinado se terminan con alicatado cerámico combinado con pintura plástica en el resto de los paramentos según tipologías.

Las terrazas y balcones exteriores se terminan con gres antideslizante y con rodapié a juego.

Techos revestidos con enlucido de yeso, salvo en estancias o zonas en las que sea necesario instalar falso techo por las instalaciones de la vivienda.



## Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda es blindada y acabada interiormente en blanco con diseño acorde a la carpintería interior. Las puertas de paso están acabadas en color blanco.



## Fontanería y aparatos sanitarios

La instalación de fontanería tiene llave de corte general en cada vivienda y en las dependencias húmedas (cocinas y baños).

Los aparatos sanitarios (lavabo e inodoro) son de material cerámico.

Los baños secundarios van equipados con bañera y utilizamos plato de ducha en los baños principales, salvo en tipologías en las que por superficie o distribución no sea posible.

Las griferías son monomando.



## Climatización, calefacción y agua caliente

El agua caliente sanitaria se produce mediante aerotermia comunitaria.

Instalación de sistema climatización (frío/calor – verano/invierno) por conductos en el salón y dormitorios.



## Instalación de electricidad y telecomunicaciones

Instalación de electricidad según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras, con toma de televisión y teléfono en salón, cocina y dormitorios.

Videoportero para acceso general a finca y portal.

Instalación de telecomunicaciones con captación de señal mediante antena colectiva.



## Instalación de ventilación

La calidad del aire interior de la vivienda se garantiza mediante la instalación de un sistema de ventilación mecánica, que permite eliminar el aire viciado a través de los cuartos húmedos, ventilando adecuadamente la vivienda sin necesidad de abrir las ventanas.

El sistema instalado es de doble flujo con recuperación de calor, sistema que permite recuperar gran parte de la energía antes de expulsar el aire al exterior, reduciendo notablemente el consumo de calefacción/refrigeración y las emisiones de CO2. Los equipos instalados incorporan filtros especiales que retienen las impurezas del exterior, garantizando un aporte de aire limpio y sano al interior de la vivienda.

# Acabados y Personalización

La presente memoria de calidades podrá verse modificada por descatalogación, dificultad de suministro en el mercado de materiales o mejora de los materiales descritos.



## Cocina

Para el pavimento se ha optado por continuar con el solado del salón con tarima AC4 apta para cocina.

Las paredes se terminan en una combinación de gres cerámico y pintura plástica según tipologías.

La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos y encimera laminada. Está equipada con vitrocerámica, horno, campana extractora, fregadero metálico y grifería monomando.



## Baños

Composición de material cerámico en paramentos verticales y porcelánico en pavimentos.



## Vestíbulo, salón y habitaciones

Los paramentos verticales del salón, distribuidores y dormitorios están acabados en pintura plástica lisa en color. Los techos de baños y cocina acabados en temple.

Para el pavimento de salón, distribuidores y dormitorios se instala tarima calidad AC4.



## Mejoras sin coste

El cooperativista podrá elegir el color de tarima, de pintura y composición de alicatado y solado para el baño principal entre los modelos propuestos por la gestora, hasta el plazo que permita el avance de obra.

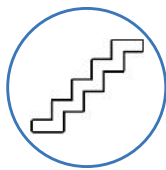


## Plantas bajo rasante

Instalación de ventilación forzada y protección contra-incendios.

Puerta de acceso de vehículos motorizadas con sistema de radio control y gestión de apertura y cierre Parkingdoor a través de smartphone.

Preinstalación para futura instalación de tomas de corriente para vehículos eléctricos, según normativa.



## Portales y escaleras

Los portales de las viviendas están diseñados con una combinación de materiales que le confieren un aspecto actual y moderno.

Las escaleras generales se realizan con peldaños y rellanos de piedra artificial y paramentos verticales en pintura plástica.

Instalación de iluminación en portales, escaleras, vestíbulos de ascensor y vestíbulo de acceso peatonal a garaje con encendido mediante detector de presencia.



## Urbanización

Urbanización cerrada con un único acceso principal exterior que mejora la seguridad del conjunto residencial. Este acceso se comunica con cada vivienda con la instalación de un portero automático adicional al existente en cada uno de los portales.

El espacio libre se ha diseñado combinando zonas ajardinadas, zonas estanciales y de reunión (picnic area).

La urbanización cuenta con áreas destinadas a la práctica deportiva (street workout y pista multideportiva) y áreas diseñadas para el juegos de niños.

Los jardines integran zonas destinadas a huertos urbanos. Se reservará un espacio destinado al aparcamiento de bicicletas en cada uno de los trasteros.



## Sostenibilidad medioambiental

El compromiso con el medio ambiente se pone de manifiesto con la incorporación de medidas orientadas a reducir el consumo energético y las emisiones de gases contaminantes.

El alto nivel de aislamiento de la envolvente del edificio, las altas prestaciones de la carpintería de PVC, la utilización de acristalamientos con doble vidrio y cámaras de aire, la alta eficiencia de las instalaciones y el sistema de ventilación con recuperación de calor, permiten que las viviendas alcancen los estándares de edificio de consumo casi nulo.

Las grandes ventanas de salones y dormitorios hacen que la luz natural adquiera un importante protagonismo en el interior de las viviendas, reduciendo el uso de la luz artificial y creando un ambiente agradable tanto para la vida familiar como para el trabajo.

El diseño del edificio, disponiendo los balcones sobre las ventanas de mayor tamaño (salones), proporcionan una protección de los huecos de fachada frente a la acción del sol en los meses más calurosos, permitiendo alcanzar un ambiente confortable con un menor consumo de energía.

La instalación de luminarias con tecnología LED acompañadas de detectores de presencia en las zonas comunes de las viviendas ayudan a reducir el consumo de energía eléctrica.

Se han adoptado medidas para facilitar el ahorro de consumo de agua mediante la instalación de inodoros con cisterna de doble descarga. La grifería está dotada de aireadores.

La red de saneamiento es separativa de pluviales y fecales. Las dimensiones del cuarto de basura permiten disponer cubos para la recogida selectiva de residuos.

Con el ánimo de fomentar el uso de medios de transporte menos contaminantes, en cada uno de los trasteros se reserva un área para aparcamiento de bicicletas y el garaje está dotado de preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa vigente.

En el jardín comunitario, una zona se destina a la previsión de huertos urbanos con el objetivo de promover y concienciar la agricultura sostenible y de proximidad.





# Memoria de calidades

Viviendas en régimen Concertado

Edificio

---

Interiores

---

Instalaciones

---

Acabados

---

Personalización

---

Zonas comunes

---





## Cimentación y estructura

La cimentación y la estructura se realizan en hormigón armado cumpliendo el Código Estructural.

Un Organismo de Control Técnico (OCT) independiente, asegura la perfecta ejecución de la estructura.

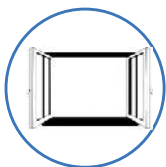


## Fachadas

La fachada, de fábrica de ladrillo, está revestida exteriormente por un sistema (SATE) formado por un aislamiento continuo sobre el que se aplica un acabado con revestimiento acrílico. Interiormente, la fábrica se trasdosa con tabiquería autoportante formada por una estructura de acero galvanizado, aislamiento térmico de lana mineral y placas de yeso laminado.

Este aislamiento exterior continuo, evitando todos los puentes térmicos, combinado con un segundo aislamiento interior, dotan al edificio de una envolvente de altas prestaciones desde el punto de vista energético.

El cerramiento de los balcones y terrazas se resuelve con barandillas de cerrajería metálica, según diseño arquitectónico.



## Carpintería exterior

Las ventanas son de PVC (color a definir por la DF) y doble acristalamiento con cámara.

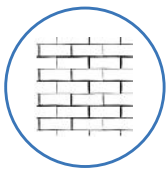
Las ventanas del salón y de los dormitorios están dotadas de persianas de aluminio lacado.

En la planta baja las ventanas de las viviendas que dan a calle cuentan con protecciones anti-intrusión.



## Cubiertas

Las cubiertas planas cuentan con impermeabilización a base de doble lámina, están dotadas de aislamiento térmico sobre zonas vivideras y acabadas en material cerámico de exteriores cuando sean transitables.

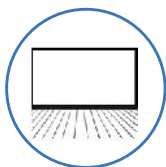


## Separación entre viviendas y tabiquería

La separación entre viviendas está compuesta de fábrica de ladrillo cerámico trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral, para garantizar el mejor acondicionamiento térmico y acústico.

La separación entre las viviendas y las zonas comunes está compuesta por fábrica de ladrillo cerámico trasdosada hacia el interior de las viviendas con placa de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral. Hacia las zonas comunes, la fábrica de ladrillo está revestida con yeso y acabada con pintura.

La distribución del interior de las viviendas se realiza con tabiques autoportantes de placa de yeso laminado montados sobre perfilería galvanizada, con alma rellena en lana mineral en separación de espacios de distinto uso.



## Solados, alicatados y techos

Todo el solado de la vivienda se instala sobre lámina anti-impacto.

En el salón, cocinas incorporadas, distribuidores y dormitorios se instala tarima calidad AC4.

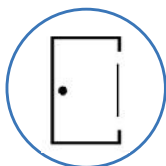
En los baños los revestimientos de paredes será de material cerámico pasta blanca.

En los baños el solado será de material porcelánico.

En la cocina, las paredes zona de cocinado se terminan con revestimiento pétreo igual al de la encimera combinado con pintura plástica en el resto de los paramentos según tipologías.

Las terrazas y balcones exteriores se terminan con gres antideslizante y con rodapié a juego.

Techos revestidos con enlucido de yeso, salvo en estancias o zonas en las que sea necesario instalar falso techo por las instalaciones de la vivienda.



## Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda es blindada y acabada interiormente en blanco con diseño acorde a la carpintería interior. Las puertas de paso están acabadas en color blanco.

Los dormitorios están dotados de armarios modulares con puertas con acabado similar a las puertas de paso. Interiormente se rematan con balda en altillo y barra de colgar.



## Fontanería y aparatos sanitarios

La instalación de fontanería tiene llave de corte general en cada vivienda y en las dependencias húmedas (cocinas y baños).

Los aparatos sanitarios (lavabo e inodoro) son de material cerámico.

Los baños secundarios van equipados con bañera y utilizamos plato de ducha en los baños principales, salvo en tipologías en las que por superficie o distribución no sea posible.

Las griferías son monomando.



## Climatización, calefacción y agua caliente

El agua caliente sanitaria se produce mediante aerotermia comunitaria.

Instalación de sistema climatización (frío/calor – verano/invierno) por conductos en el salón y dormitorios.



## Instalación de electricidad y telecomunicaciones

Instalación de electricidad según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras, con toma de televisión y teléfono en salón, cocina y dormitorios.

Videoportero para acceso general a finca y portal.

Instalación de telecomunicaciones con captación de señal mediante antena colectiva.



## Instalación de ventilación

La calidad del aire interior de la vivienda se garantiza mediante la instalación de un sistema de ventilación mecánica, que permite eliminar el aire viciado a través de los cuartos húmedos, ventilando adecuadamente la vivienda sin necesidad de abrir las ventanas.

El sistema instalado es de doble flujo con recuperación de calor, sistema que permite recuperar gran parte de la energía antes de expulsar el aire al exterior, reduciendo notablemente el consumo de calefacción/refrigeración y las emisiones de CO2. Los equipos instalados incorporan filtros especiales que retienen las impurezas del exterior, garantizando un aporte de aire limpio y sano al interior de la vivienda.

# Acabados y Personalización



## Cocina

Para el pavimento se ha optado por continuar con el solado del salón con tarima AC4 apta para cocina.

Las paredes se terminan en una combinación de revestimiento pétreo igual al de la encimera y pintura plástica según tipologías.

La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos y encimera de piedra o similar. Está equipada con placa de inducción, horno, campana extractora, lavadora-secadora, lavavajillas, frigorífico, fregadero metálico y grifería monomando.



## Baños

Composición de material cerámico pasta blanca en paramentos verticales y porcelánico en pavimentos.



## Vestíbulo, salón y habitaciones

Los paramentos verticales del salón, distribuidores y dormitorios están acabados en pintura plástica lisa en color. Los techos de baños y cocina acabados en temple.

Para el pavimento de salón, distribuidores y dormitorios se instala tarima calidad AC4.



## Mejoras sin coste

El cooperativista podrá elegir el color de tarima, de pintura y composición de alicatado y solado para el baño principal entre los modelos propuestos por la gestora, hasta el plazo que permita el avance de obra.

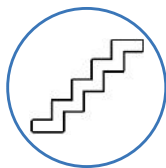


## Plantas bajo rasante

Instalación de ventilación forzada y protección contra-incendios.

Puerta de acceso de vehículos motorizadas con sistema de radio control y gestión de apertura y cierre Parkingdoor a través de smartphone.

Preinstalación para futura instalación de tomas de corriente para vehículos eléctricos, según normativa.



## Portales y escaleras

Los portales de las viviendas están diseñados con una combinación de materiales que le confieren un aspecto actual y moderno.

Las escaleras generales se realizan con peldaños y rellanos de piedra artificial y paramentos verticales en pintura plástica.

Instalación de iluminación en portales, escaleras, vestíbulos de ascensor y vestíbulo de acceso peatonal a garaje con encendido mediante detector de presencia.



## Urbanización

Urbanización cerrada con un único acceso principal exterior que mejora la seguridad del conjunto residencial. Este acceso se comunica con cada vivienda con la instalación de un portero automático adicional al existente en cada uno de los portales.

El espacio libre se ha diseñado combinando zonas ajardinadas, zonas estanciales y de reunión (picnic area).

La urbanización cuenta con áreas destinadas a la práctica deportiva (street workout y pista multideportiva) y áreas diseñadas para el juegos de niños.

Los jardines integran zonas destinadas a huertos urbanos. Se reservará un espacio destinado al aparcamiento de bicicletas en cada uno de los trasteros.



## Sostenibilidad medioambiental

El compromiso con el medio ambiente se pone de manifiesto con la incorporación de medidas orientadas a reducir el consumo energético y las emisiones de gases contaminantes.

El alto nivel de aislamiento de la envolvente del edificio, las altas prestaciones de la carpintería de PVC, la utilización de acristalamientos con doble vidrio y cámaras de aire, la alta eficiencia de las instalaciones y el sistema de ventilación con recuperación de calor, permiten que las viviendas alcancen los estándares de edificio de consumo casi nulo.

Las grandes ventanas de salones y dormitorios hacen que la luz natural adquiera un importante protagonismo en el interior de las viviendas, reduciendo el uso de la luz artificial y creando un ambiente agradable tanto para la vida familiar como para el trabajo.

El diseño del edificio, disponiendo los balcones sobre las ventanas de mayor tamaño (salones), proporcionan una protección de los huecos de fachada frente a la acción del sol en los meses más calurosos, permitiendo alcanzar un ambiente confortable con un menor consumo de energía.

La instalación de luminarias con tecnología LED acompañadas de detectores de presencia en las zonas comunes de las viviendas ayudan a reducir el consumo de energía eléctrica.

Se han adoptado medidas para facilitar el ahorro de consumo de agua mediante la instalación de inodoros con cisterna de doble descarga. La grifería está dotada de aireadores.

La red de saneamiento es separativa de pluviales y fecales. Las dimensiones del cuarto de basura permiten disponer cubos para la recogida selectiva de residuos.

Con el ánimo de fomentar el uso de medios de transporte menos contaminantes, en cada uno de los trasteros se reserva un área para aparcamiento de bicicletas y el garaje está dotado de preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa vigente.

En el jardín comunitario, una zona se destina a la previsión de huertos urbanos con el objetivo de promover y concienciar la agricultura sostenible y de proximidad.

