



*Residencial*   
*Altos de Buenavista*

## 16 Unifamiliares

Memoria de Calidades  
Orientativa – noviembre 2021

## PORQUE NOS COMPROMETEMOS CON EL MEDIO AMBIENTE...

Nuestro compromiso con el medio ambiente nos lleva a diseñar y ejecutar edificios más sostenibles que repercute directamente en beneficios económicos, ambientales, sociales y culturales para todos los adjudicatarios de esta promoción.



### BENEFICIOS ECONÓMICOS

La utilización de sistemas automáticos de alumbrado (sistemas LED) y riego, suponen un ahorro para el consumidor final.

Así como el sistema de Aerotermia con suelo radiante y refrescante, supone una instalación sostenible y vanguardista.



### BENEFICIOS AMBIENTALES

La reducción al mínimo toda las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio suponen un gran beneficio Medio Ambiental.

Los procesos constructivos igualmente llevan:

- Una política respetuosa con el Medio Ambiente.
- Uso de Materiales no tóxicos ni contaminantes.
- Reducción en la producción de residuos.
- Plantación de especies autóctonas.



### BENEFICIOS SOCIALES

El ambiente de los edificios donde vivimos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. Medidas como la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios.



### BENEFICIOS CULTURALES

Todo ello supone impulsar un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo, la capacidad de transformación del mercado al promocionar el uso de materiales constructivos sostenibles, o al sensibilizar el entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su gestión posterior.



Edificación

## Estructura y Cimentación



Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según normativa EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo y estudio geotécnico.

La estructura se realizará mediante pilares y forjados de hormigón armado, cuando los forjados de vivienda se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico.

Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que supone un mayor nivel de confort en las viviendas.

## Fachada



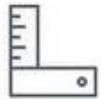
La fachada de ladrillo hidrófugo visto en varios tonos, cámara con aislamiento térmico adherido a la fachada, trasdosado de placas de yeso laminado con una segunda capa de aislamiento térmico-acústico entre la estructura de las placas de yeso laminado, lo que supone una mejora en el confort de las viviendas, y reducción de la demanda energética del edificio.



## Cubiertas

La cubierta del unifamiliar será transitable (para mantenimiento), plana con acabado en gres para exteriores, con aislamiento e impermeabilización, garantizado el confort térmico y acústico de las viviendas y reduciendo el consumo energético del unifamiliar.

La cubierta del casetón será no transitable, plana con acabado en grava, para mantenimiento.



## Carpintería Exterior y Vidriería

La carpintería exterior será de PVC en color al exterior y blanco por el interior, que impide de una manera efectiva la entrada de aire, todo el conjunto rotura de puente térmico, con apertura abatible y una hoja oscilo-batiente y con sistema de microventilación. La microventilación permite ventilar las estancias con una pérdida mínima de la temperatura interior de la vivienda.

Las carpinterías exteriores contarán con doble acristalamiento, con cámara de aire deshidratada intermedia y vidrio de baja emisividad. Esto reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un mejor confort en el interior y suponiendo una disminución en el consumo energético. Todas las ventanas irán recibidas sobre precerco metálico.

Se instalarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en su interior, en cajón compacto aislado térmicamente, en cocinas, salones y dormitorios, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.



Interior de vivienda. Acabados

## Divisiones de la vivienda



Todas las distribuciones interiores de la vivienda se realizarán con sistema de tabiquería con esqueleto de perfiles metálica y placas de yeso laminado con aislamiento interior para mayor confort térmico y acústico. En la cocina y los baños las placas de yeso laminado serán resistentes al agua.

La separación entre viviendas se realizará con sistema mixto de fábrica de ladrillo hueco doble, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería con esqueleto de perfiles metálica y placas de yeso laminado y aislamiento interior. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el espacio intermedio.

## Solados Vivienda



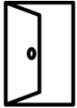
El suelo en hall, salón-cocina, dormitorios, distribuidor, baños y aseo, será con solado de gres porcelánico de 1ª calidad, con rodapié madera blanco. Se podrá elegir entre los acabados elegidos para la promoción. El porche y la terraza posterior con solado de gres de exteriores de 1ª calidad. Se podrá elegir entre los acabados elegidos para la promoción.

## Cocina



La cocina se alicatará con gres de primera calidad y se podrá elegir entre los modelos elegidos para la promoción.

## Puertas interiores



La puerta de acceso a la vivienda será acorazada, lacada en el color de la carpintería al exterior y lacado en blanco por el interior y con cerradura de seguridad con varios puntos de anclaje. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica.

Las puertas de paso de la vivienda serán lacadas en blanco, con hojas ciegas lisas con picos de gorrión, abatibles y/o correderas según planos.

## Pinturas y Acabados



Las paredes verticales del interior de la vivienda irán pintadas con pintura plástica lisa color blanco, a excepción de los cuartos húmedos (baños y cocina).

Los techos de toda la vivienda se rematarán con falso techo, menos en garaje, que será con guarnecido y enlucido de yeso. Todos los paramentos horizontales irán pintados en color blanco.

## Baño principal



El baño principal contará con aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, de Duravit, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Lavabo encimera. La grifería será monomando de Grohe, con sistema de ahorro hídrico en lavabo y bidé.

El baño principal se alicatará con gres de primera calidad y se podrá elegir entre las tonalidades elegidas para la promoción.

## Baño secundario



El baño secundario contará con aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, de Duravit, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Lavabo encimera. La grifería será monomando de Grohe, con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

El baño secundario se alicatará con gres de primera calidad y se podrá elegir entre las tonalidades elegidas para la promoción.

## Aseo



El aseo contará con aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, de Duravit, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Lavabo encimera. La grifería será monomando de Grohe, con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

El aseo se alicatará con gres de primera calidad y se podrá elegir entre las tonalidades elegidas para la promoción.



## Porches

El solado de los porches y cubierta será cerámico antideslizante, especial para exteriores.



Instalaciones



## Producción de agua caliente y calefacción invisible

Sistema de Aerotermia con consumo y control individual para producción de agua caliente sanitaria, calefacción y suelo refrescante.

La producción de agua caliente se producida por el sistema de aerotermia, el cual contará con el refuerzo mediante resistencia eléctrica necesaria.

La emisión de calor para calefacción se realizará mediante la instalación de suelo radiante en todas las estancias de la vivienda con los siguientes beneficios:

- Confort debido a la ausencia de focos calientes, sin generar corrientes de aire, siendo totalmente silencioso.
- Estética y espacio, al desaparecer los radiadores, que limitan las posibilidades de decoración, aumentando el espacio útil de la vivienda.
- Ahorro, al tener una producción eficiente.
- Termostatos de regulación de temperatura por zonas.
- Higiene y seguridad, al no existir corrientes de aire, se reduce la circulación de polvo y ácaros.

El suelo radiante servirá también como suelo refrescante con la Aerotermia. Sirviendo el conjunto de Aerotermia y suelo radiante tanto en invierno como en verano.

Preinstalación para futura instalación de split (por parte del adquirente) en salón, consistente en tuberías, líneas eléctricas, desagües y cajas, conectado con Aerotermia..



## Electricidad y Telecomunicaciones

Las viviendas dispondrán de instalación receptora de telefonía, RDSI, TV y FM, con tomas en salón-cocina y dormitorios. Tomas de TV analógica y digital en porche posterior y cubierta. Mecanismos eléctricos de primera calidad

La vivienda estará preparada para recibir servicio de fibra óptica de las diferentes compañías suministradoras.

En la vivienda se instalará portero automático para apertura de la cancela exterior.

Preinstalación eléctrica en garajes para recarga de vehículos eléctricos, según normativa vigente.



## Fontanería

Instalación de fontanería de agua fría y caliente con llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocinas y baños.

Instalación de saneamiento en PVC, bajantes de PVC.

Instalación de grifo en patio trasero y cubierta.



## Patios Posteriores y Cerramientos

Patios posteriores sin ajardinamiento ni solado, con acabado en tierra.

Arqueta sumidero en patio posterior, para futura conexión por parte del adquirente.

Cerramiento entre patios posteriores medianeros con zócalo de muro de hormigón (en banqueos) y vallado de simple torsión.

Cerramiento en patios posteriores con el exterior, con muro de hormigón y valla de simple torsión.

Cerramiento entre entradas principales con muro de ladrillo visto y valla de cerrajería.

Cerramiento entre rampas de garaje con valla de simple torsión.



## Barandillas y escaleras

En escaleras los peldaños y mesetas de escaleras serán de gres porcelánico, el mismo modelo elegido para el solado de la vivienda por el adquiriente.

La barandilla de escalera de la vivienda será de vidrio de seguridad con postes de sujeción metálicos.



## Garaje

La cancela de vehículos será abatible y manual.

La puerta de garaje del unifamiliar será seccional con apertura manual.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido.

El pavimento de la rampa será de hormigón impreso.

Los garajes se dotarán de preinstalación eléctrica para la recarga de vehículos eléctricos, para una futura toma de corriente por parte del adquiriente.

## Seguro y Control de Calidad

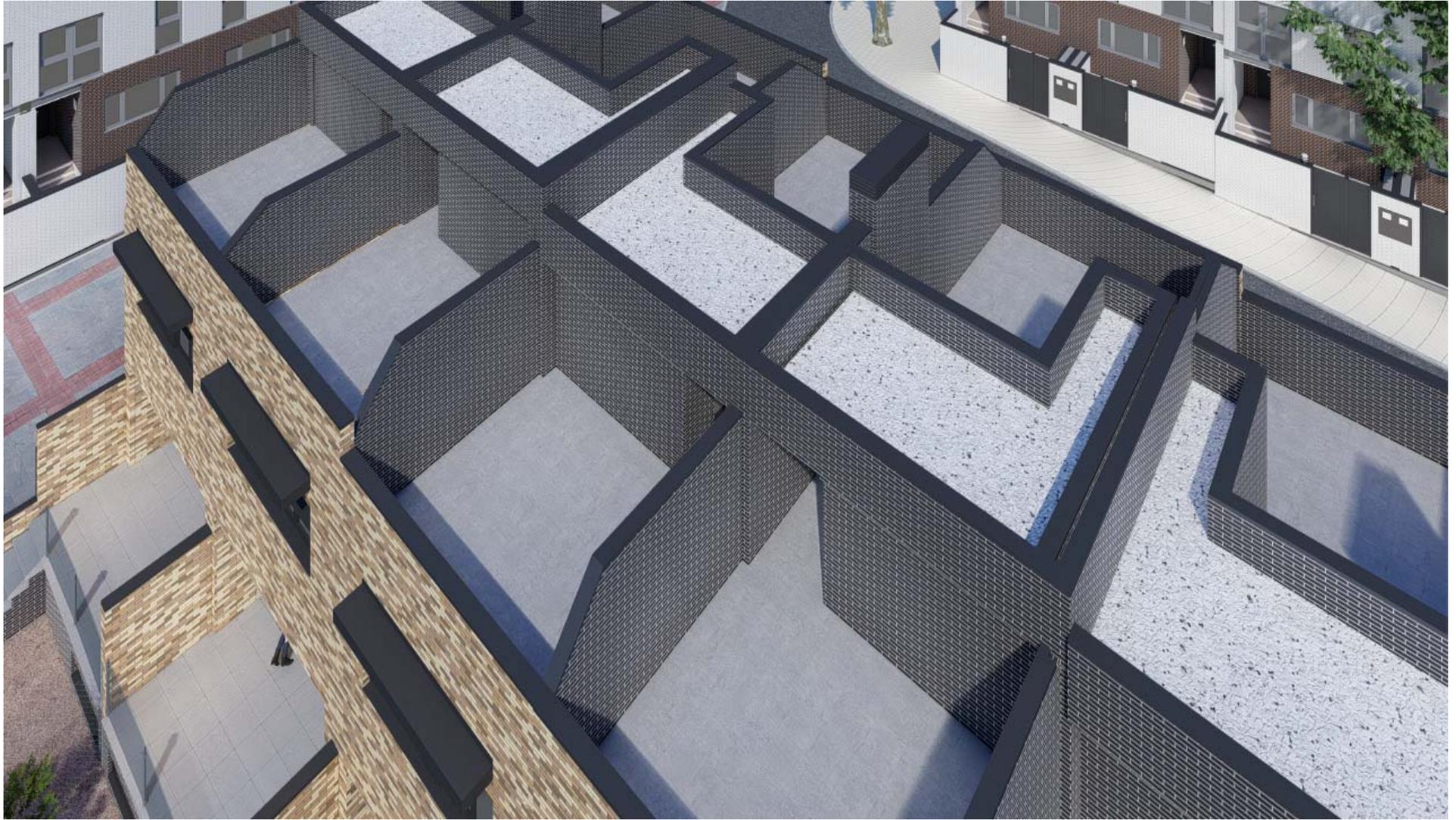
Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases. Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio Independiente homologado.

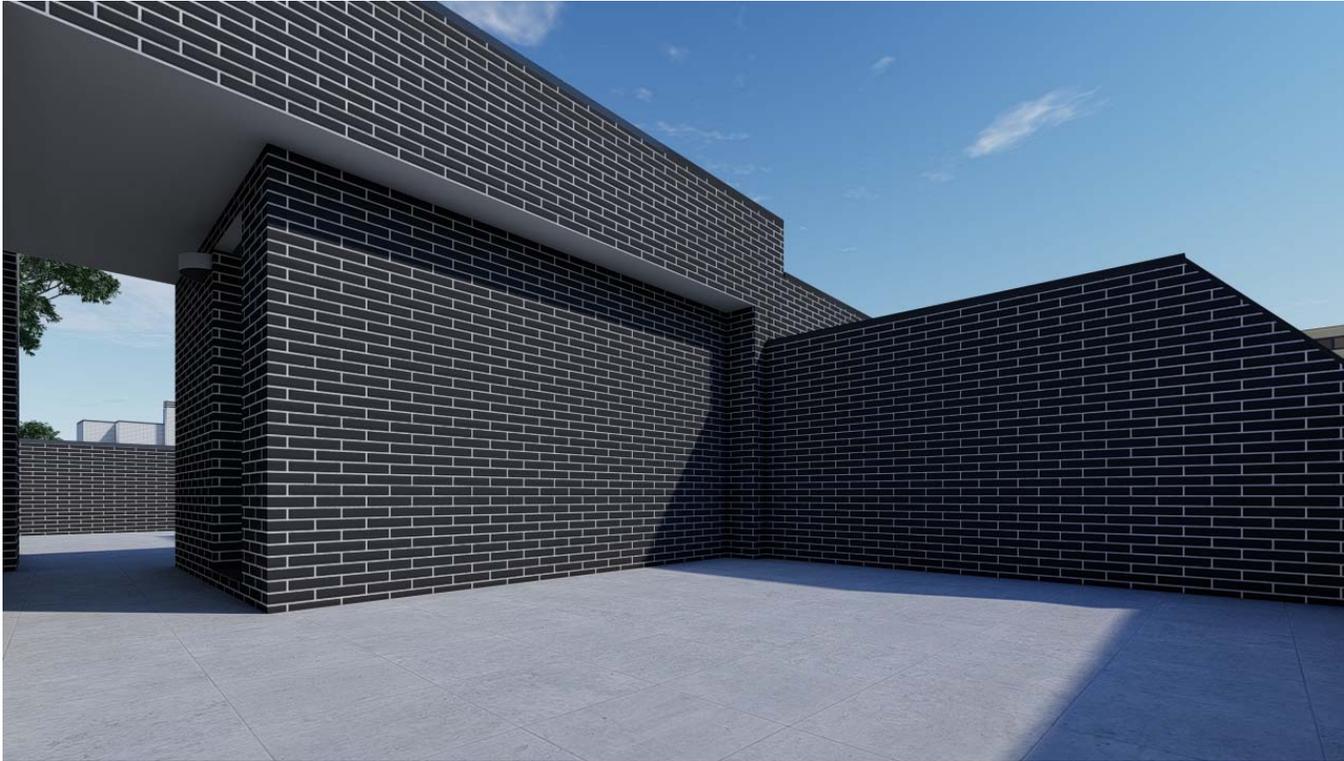
## Posibilidad Personalización de Vivienda con Coste adicional

Posibilidad de personalización de la vivienda con "extensión de calidades" con coste. Actualmente se plantean las opciones de personalización:

- Rejas en ventanas y puertas en planta baja.
- Instalación de Paneles fotovoltaicos en casetón.
- Instalación de Split en salón, con conexión a la aerotermia.
- Instalación completa de iluminación.
- Sistema motorizado de cancela de vehículos y puerta de garaje.
- Instalación completa de cargador para vehículo eléctrico.
- Sistema motorizado de apertura en todas las persianas.
- Domótica: Alarmas técnicas (fugas de agua), alarma con empresa de seguridad, control de calefacción, control de iluminación, control de persianas automáticas, cámaras de seguridad.
- Catálogo de acabados con coste en alicatados y solados para el pavimento general de la casa, escalera y baños, para que pueda personalizar toda su vivienda.
- Posibilidad de contratación de amueblamiento y electrodomésticos de cocina con la empresa Discetur, según condiciones ofertadas, con montaje e instalación una vez escriturada la vivienda.
- Existirá posibilidad de elegir entre diferentes elementos del baño (Mamparas, muebles, radiadores toalleros eléctricos).
- Piscina individual de obra.

Todas estas posibles personalizaciones serán confirmadas por la Dirección Facultativa a la Cooperativa con antelación suficiente y una vez iniciadas las obras, siempre que se obtenga la disponibilidad de la constructora para su ejecución, pudiéndose eliminar alguna/s o añadir otras en su caso.





# RESIDENCIAL ALTOS DE BUENAVISTA

La presente memoria de calidades (que consta de 17 páginas) es orientativa y podrá ser modificada a criterio de la dirección facultativa y/o por razones técnicas, jurídicas, criterio de la promotora, existencias del mercado o comerciales, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades. Queda prohibida la reimpresión o reproducción total o parcial de esta memoria de calidades.

NOVIEMBRE 2021