



RESIDENCIAL
AQUA

57 Viviendas. Leganés.

Memoria de calidades Orientativa - julio 2023

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 ECONOMICOS

El consumidor final se beneficia de un ahorro importante derivado de instalaciones sostenibles y de vanguardia: sistemas automáticos de alumbrado (sistemas LED), sistemas automáticos riego o sistema de Aerotermia con suelo radiante y refrescante.



BENEFICIOS AMBIENTALES

La reducción al mínimo de todas las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio suponen un gran beneficio Medioambiental.

De la misma forma, durante la fase de construcción, nuestros procesos constructivos exigen:

- . 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 contribuye de forma importante en 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



Pantalla de pilotes de hormigón armado en sótanos y cimentación con pilotes, 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 tosco con acabado en monocapa raspado y chapado porcelánico, cámara con aislamiento térmico-acústico 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.

Los petos de terrazas y balcones serán con fabrica de ladrillo tosco revestido de mortero. Las barandillas serán de vidrio de seguridad.

El cerramiento de los tendederos será con lamas fijas de tubos metálicos.

Cubiertas



Toda la cubierta estará protegida con aislamiento e impermeabilización, garantizado el confort térmico y acústico de las viviendas y reduciendo el consumo energético del edificio.

La cubierta del edificio general será inclinada acabada en chapa metálica, será no transitable de uso exclusivo para el personal de mantenimiento.

La parte de la cubierta del edificio destinada a terrazas de viviendas, será con acabado en gres porcelánico imitación madera para exteriores.

Carpintería Exterior y Vidriería



La carpintería exterior será de aluminio lacado en dos colores: uno al exterior y blanco por el interior, de primera calidad, con perfiles con rotura de puente térmico, con apertura abatible y sistema de microventilación.

Las carpinterías exteriores contarán con doble acristalamiento, con cámara de aire deshidratada intermedia tipo "Climalit". 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 salones, dormitorios y cocinas, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.

Se instalarán rejas en las ventanas de las viviendas de planta baja que den al viario público exterior.



Interior de vivienda. Acabados

Divisiones de la vivienda



Todas las distribuciones interiores de la vivienda se realizarán con sistema de tabiquería con esqueleto de perfilera metálica y placa de yeso laminado, una a cada lado, 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 perfilera 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 de la vivienda



El suelo de toda la vivienda será con solado de gres porcelánico de 1ª calidad imitación madera, con rodapié madera blanco. Se podrá elegir entre los acabados elegidos para la promoción.

El solado de terrazas y tendederos, será gres porcelánico imitación madera antideslizante, especial para exteriores, con el mismo acabado elegido para la vivienda.

En zona de patios de viviendas de planta baja, según planos, con solado de gres porcelánico imitación madera antideslizante especial para exteriores, con el mismo acabado elegido para la vivienda.

Puertas interiores



La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con cierre de seguridad, con acabado lacado en blanco y con cerradura de seguridad con varios puntos de anclaje. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica. El acabado interior será el elegido por el propietario para las puertas de paso.

Las puertas de paso de la vivienda serán ciegas, con picos de gorrión, lacadas en blanco. En cocina y salones la hoja será vidriera. En algún caso habrá puertas correderas, según planos. Herrajes, manillas y tiradores cromados. Se podrá elegir entre los acabados: liso o con picos de gorrión.

Los armarios serán tipo Monoblock, con hojas enterizas con picos de gorrión horizontales, lacadas en blanco, abatibles, con balda para maletero y barra de colgar. El interior de los armarios será acabado textil. El acabado exterior de las hojas de armarios será el elegido por el adquiriente para las puertas de paso.

Pinturas y Acabados



Las paredes de vestíbulo, salón, pasillo y dormitorios se pintarán con pintura plástica lisa. Se podrá elegir entre los distintos acabados definidos para la promoción.

Los techos de toda la vivienda se rematarán con falso techo, siendo resistente al agua en baños y salón-cocina. Acabado en color idéntico al elegido para las paredes.

Baño Principal



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

El baño principal se alicatará con gres de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto. Se podrá elegir entre los acabados definidos para la promoción.

Baño Secundario



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

El baño secundario se alicatará con gres de primera calidad, diferenciando la pared del lavabo del resto. Se podrá elegir entre los acabados definidos para la promoción.

Cocina



Muebles altos y bajos de gran capacidad, sistema de tiradores tipo Gola, freno amortiguado en cierre de cajones y gavetas y zócalo de aluminio interior. Se podrá elegir entre los acabados definidos para la promoción.

Encimera y entrepaño de cuarzo compacto según diseño y distribución en planos.

- La cocina llevará incorporados los siguientes electrodomésticos básicos:
 - . Placa de inducción.
 - . Campana extractora.
 - . Fregadero de acero inoxidable bajo encimera.
 - . Grifo de caño alto.
 - . Horno y microondas.



Instalaciones

Producción de agua caliente y calefacción invisible



Sistema de Aerotermia Centralizada con consumo y control individual, para producción de agua caliente sanitaria, suelo radiante y refrescante, que contará con apoyo de paneles fotovoltaicos para mejorar la eficiencia del conjunto de la instalación.

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.

Ventilación



El edificio dispondrá de sistema de ventilación que asegura la calidad del aire en el interior de la vivienda mediante la extracción del aire viciado en las estancias húmedas (cocina y baños), y que simultáneamente asegura la insuflación de aire nuevo en las estancias secas (salones y dormitorios).

Las carpinterías exteriores en salón y dormitorios dispondrán de toma de admisión (microventilación) de aire exterior, bocas de extracción por baños y cocina, con paso del aire por aireadores en la parte superior de las puertas o similar.

Fontanería



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

Instalación de saneamiento en PVC, con atenuación acústica para un mejor confort en la vivienda.

Se instalará grifo en todas las terrazas de las viviendas y patios de viviendas de planta baja.

Electricidad y Telecomunicaciones



Las viviendas dispondrán de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salón, cocina y dormitorios.

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

Se instalará un sistema de detectores de presencia con temporizador para control de iluminación en portales, vestíbulos de planta y escaleras.

En la vivienda se instalará videoportero automático para la apertura del portal y la cancela exterior.

Domótica para alarmas básicas: inundación en cocina y baños, y alarma de humos en cocina.



Urbanización y Zonas Comunes

Portales y Escaleras



Los solados de los portales se realizarán con baldosa de gres de gran formato, en paredes de portales con pintura plástica en tonos suaves, y una estudiada iluminación y decoración estética, para lograr en estos espacios un ambiente cálido y elegante.

Los vestíbulos de planta de viviendas se solarán con baldosa de gres, e irán con pintura en tonos suaves.

En escaleras los peldaños serán de piedra artificial y el solado con baldosa de gres.

Garaje



El edificio cuenta con su propio garaje independiente con rampa de entrada y de salida. La puerta de acceso al garaje es automática accionada con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido.

La instalación de iluminación con dos fases, una fija y otra temporizada.

Instalaciones de detección y protección de incendios.

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

Ascensor



Se instalarán ascensores con capacidad para 6-8 personas, con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con el garaje.

La cabina dispondrá de puertas automáticas y están adaptadas para personas de movilidad reducida.

Zonas Comunes Exteriores



El pavimento de las zonas exteriores será con adoquín de hormigón.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá:

- . El residencial estará cerrado y vallado con control de accesos y garita para futura conserjería.
- . Piscina de recreo con depuración salina e iluminación sumergida.
- . Área infantil exterior con suelo de caucho y dispositivos de entretenimiento infantil.
- . Gimnasio equipado.
- . Zona de esparcimiento delimitado con una pérgola.

Calificación Energetica A



La mejora del aislamiento de fachada y de cubierta, del interior de las cámaras y tabiquerías, aumenta considerablemente el aislamiento térmico y acústico de las viviendas. Asimismo con la utilización de vidrio de aislamiento térmico reforzado conseguimos reducir la transmisión térmica del exterior así como evitar pérdidas de energía con el consiguiente ahorro económico.

Seguro y Controles 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.

Personaliza tu Vivienda.



La promoción cuenta con la posibilidad de definir el estilo de tu vivienda, pudiendo elegir sin coste adicional:

- . Amueblamiento de cocina así- como diferentes colores de encimera y mobiliario diseñado para este proyecto.
- . Personalizar la distribución de la cocina (abierta o cerrada).
- . Tonos de pintura.
- . Alicatados y solados de la vivienda entre los definidos para la promoción.
- . Carpinterías interiores (blanco liso o blanco con picos de gorrión).

La promoción cuenta con un Dossier de Personalización y una extensión de estas con coste adicional.

Estas posibles personalizaciones serán confirmadas por la Dirección Facultativa a la promotora 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 Aqua



57 Viviendas. Leganés.

La presente memoria de calidades (que consta de 18 páginas) es orientativa y se confirmará a la contratación de las obras con la empresa constructora. 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.

JULIO 2023