

MEMORIA DE CALIDADES.

Estructura.

Estructura con forjados de hormigón armado con entrevigado reticular y pilares de hormigón armado. Se alternan las soluciones para optimizar el espacio libre en las viviendas entre las luces de los pilares.

Fachada.

Fachada de construcción tradicional, desde el exterior con un aplacado de granito fijado mecánicamente al ladrillo hueco doble, enfoscado, doble aislamiento de lana de roca con un total de 10cm, mejorando las características acústicas y térmicas y acabado interior con doble placa de pladur de 13mm. La parte superior de la cámara se ha rellenado con espuma de poliuretano y se ha realizado la pendiente con mortero y la impermeabilización superior bajo alfeizar esta ejecutada mortero flexible hidrófugo.

En los huecos entre ventanas están cerrados desde el exterior con chapa plegada de 1,2mm de espesor, lacada en negro y pegada a la placa exterior de fibrocemento 13mm, resistente al agua y con membrana transpirable, 10cm de aislamiento más capa de fibrocemento de 13mm interior y finalmente doble capa de pladur 13mm por el interior.

En definitiva se cumple la valoración energética de la envolvente del edificio, A, siendo según la normativa actual el máximo aplicable.

Divisiones Interiores.

La tabiquería interior entre viviendas está realizada con tabique de ladrillo tosco de 11cm de espesor y trasdosado con doble placa de pladur Silence, con mayores prestaciones ante la insonorización acústica, además entre ellos se han instalado 5cm de aislamiento acústico y térmico de lana de roca.

El resto de divisiones interiores están realizadas con tabique de pladur con estructura de 70 y 48mm, con doble placa 13mm de pladur por ambas caras y 5cm de aislamiento de lana de roca entre ellas. En el baño, en todo el perímetro está instalada una placa WA con altas prestaciones antihumedad.

Para completar la envolvente, en los techos se instalan placas de 13N con aislamiento de lana de roca de 5cm.

Aislamiento del forjado.

Para mejorar las prestaciones térmicas del forjado, se han instalado 6cm adicionales de aislamiento térmico de poliestireno extruido bajo el suelo radiante.

Carpintería Exterior.

La ventilación e iluminación se realiza mediante carpintería de Aluminio COR 70, siendo de aluminio lacado en color negro con perfilaría con rotura de puente térmico, hoja oculta y manilla minimalistas sin escudo, combinando paños fijos con elementos practicables con apertura oscilobatiente.

La carpintería de aluminio COR 70 es una elección excelente para aquellos que buscan combinar estilo, funcionalidad y eficiencia energética. Puntos clave a destacar:

- **Eficiencia Energética:** Con su diseño de rotura de puente térmico, la serie COR 70 ofrece un aislamiento superior. El vidrio Guardan Sun o cristal inteligente, regula impidiendo que la radiación solar del exterior caliente el interior y minimiza la transmisión del aire refrigerado interior hacia el exterior. En invierno los vidrios trabajan al contrario impidiendo que el aire calefactado se pierda, generando una sensación de confort más rápida y económica.
- **Protección acústica:** La COR 70 Hoja Oculta RPT ofrece excelentes prestaciones térmicas y acústicas. Cuenta con una transmitancia U_w superior o igual a 1,0 (W/m²K) y un aislamiento acústico R_w de hasta 46 Db. En esta promoción el vidrio se compone con doble vidrio laminar 4+4mm y 5+5mm con cámara de aire rellena de gas argón que permite al conjunto conseguir una transmitancia U_w de 1,5(W/m²K) lo que mejora esta característica notablemente.

- **Diseño Moderno:** La opción de hoja oculta proporciona un aspecto elegante y contemporáneo, maximizando la entrada de luz natural y mejorando la estética del edificio.
- **Durabilidad:** Fabricado con aluminio de alta calidad, es resistente a la corrosión y requiere poco mantenimiento, lo que garantiza una larga vida útil.
- **Seguridad:** Opciones de herrajes de seguridad avanzados para proteger contra intrusiones y mejorar la tranquilidad de los ocupantes. Para hacer los vidrios laminados es necesario instalar entre ellos una lámina de plástica que mejora la resistencia ante la rotura, ya que al ser golpeada no se disgrega.

El hueco de las ventanas se completa en la zona inferior con vierteaguas de aluminio de chapa negra y lámina de poliestireno expandido bajo ella, sellada en todos sus encuentros y bajo ella está aplicada una capa de mortero impermeabilizante flexible que garantiza la no entrada de posibles filtraciones de agua desde el exterior.

Las persianas enrollables orientable SuperClassic de Gradhermetic son una excelente opción para regular la luz, controlar la entrada de aire y proteger la intimidad en tus espacios. En esta promoción las persianas son de aluminio resistente y duradero, están embellecidas y protegidas con pintura lacada de alta calidad, Ral 9005, aplicadas y termoendurecidas compuestas por lamas regulables y orientables de perfil hueco con caras exteriores planas, accionables y motorizadas.

- SuperClassic están diseñadas para ofrecer una regulación precisa de la luz. Esto se logra gracias a la orientación de sus lamas, que permiten ajustar la cantidad de luz que ingresa al interior y brindan protección de la intimidad al permitir controlar la visibilidad desde el exterior. Cuando las lamas están perfectamente encajadas, la persiana logra un total oscurecimiento en el interior, al subir la persiana, se libera la ventana y permite la entrada de luz natural.

Para el cierre del capialzado de la persiana por el interior se ha optado por instalar cajones de DM lacado en blanco con aislamiento de 2cm por el interior, con apertura mediante tornillería con cabeza oculta, que mejoran las características de aislamiento de los capialzados de PVC que actualmente se instalan con la carpintería monoblock.

Carpintería Interior.

Puertas de acceso a las viviendas de Dierre modelo Sparta, panelada al interior en tablero de madera lacado liso en blanco 9003 y por el exterior 7039 y con sistema *antibumping* en la cerradura.

Puertas entre estancias enrasadas en paramento exterior en madera lacada en blanco 9003, maciza de 55mm de espesor y lisa con bisagras ocultas negras, montante superior hasta el techo y tapetas de 16mm de suelo a techo en DM hidrófugo.

Fabricados por DICA:

-Vestidores empotrados modulares a medida y personalizados con estética pura y minimalista para crear espacios funcionales, con acabado interior de melamina con bordes cortados a laser, incorporando baldas, zonas para colgar y cajoneras con cierre amortiguado

-Muebles de baño: Soluciones prácticas y funcionales para organizar y optimizar el espacio en el baño.

Estos muebles incluyen encimera con lavabo encastrado y una cajonera debajo. La cajonera lleva cajones para almacenar artículos como toallas, productos de cuidado personal y otros accesorios.

Son módulos a media con cajo con tiradores de gola, mecanismos de acero inoxidable y cajoneras con cierre amortiguado y módulo de baldas en el lateral son de melamina tratada para ser acabado duradero.

Acabados Interiores.

En conjunto, estos materiales ofrecen una combinación de elegancia, durabilidad y versatilidad para el diseño del baño. Alicatados con material de pasta blanca de modelo Nakhon de Hönnun 30x90cm en color gris perla con ingletes a biselados a 45º en moquetas. Con una instalación renovadora, con un zócalo vertical en el perímetro fuera de la ducha y en horizontal dentro de la misma y resto de paños.

El solado en toda la vivienda modelo Sukha de Hönnun de 23x120cm. Incluido baño, es porcelánico con acabado similar a madera que imita al Haya, su característica de "inout" indica que este solado es apto tanto para interiores como para exteriores con capacidad antideslizante similar al C3.

Elegir el mismo material para el suelo en todas las estancias crea un entorno unificado y armonioso, se consigue un efecto visual que amplía sus dimensiones y consigue mayor continuidad evitando cortes en las puertas y desniveles por los diferentes tipos de pavimentos, ya que esto no queda bien a nivel estético.

La característica de rectificado significa que los cantos de azulejo y pavimentos están cortados para que estén rectos, lo que facilita su instalación y permite disminuir el tamaño de las juntas.

Para dar el acabado final de las paredes, se ha optado por aplicar pintura plástica lisa en paredes y techos color 9003 de la marca Valentine, se trata de un tono blanco con toques naturales que resulta elegante y sobrio ideal para aportar calidez y confort, que puede servir como base perfecta para destacar otros elementos decorativos.

INSTALACIONES.

Climatización.

El sistema de aerotermia implementado en este proyecto utiliza la tecnología Mitsubishi Ecodan para proporcionar calefacción y refrigeración por suelo radiante y agua caliente sanitaria de madera eficiente y sostenible, su tecnología inteligente y su capacidad para adaptarse a diferentes necesidades lo convierten en una elección excelente. Cada vivienda tiene una instalación de aerotermia individualizada que combina una unidad exterior eficiente con una unidad interior Hydrobox Dúo.

La unidad interior dispone de un acumulador con resistencia que en el caso poco probable de avería proporcionará servicio de agua caliente hasta que el servicio técnico solucione la incidencia.

Beneficios del sistema:

- Eficiencia Energética: La tecnología invertir y el uso de energía renovable reducen el consumo eléctrico.
- Versatilidad: Proporciona calefacción, refrigeración y agua caliente en un sólo sistema.
- Bajo Impacto Ambiental: Minimiza las emisiones de CO2 y contribuye a la sostenibilidad.
- Silencioso: El nivel de ruido es bajo, lo que garantiza el confort en el hogar.
- Vida útil más de 50 años.

Ventajas del sistema:

- Aguanta temperaturas más altas.
- Pierde menos calor, lo que ahorra energía.
- Superficie lisa: Evita problemas de atascos.

El Suelo radiante y refrescante en toda la vivienda, con posibilidad de sectorizar el baño, está compuesto por tubería de polietileno reticulado PEX- A es una solución eficiente y versátil para climatizar espacios, siendo una excelente opción para sistemas de suelo radiante y refrigerante garantizando durabilidad y eficiencia. Este material se caracteriza por su mayor resistencia a las altas presiones y temperaturas que la mayoría de los tubos PEX del mercado, resistente a la corrosión y compatible con otros sistemas de transporte de agua. La superficie lisa interior del tubo evita calcificaciones e incrustaciones.

Para completar el sistema se ha instalado un separador o desfangador de lodos, el cual esencial para ayudar a mantener la eficiencia y la vida útil de la instalación, es un filtro diseñado para retener y atrapar partículas, fangos y lodos presentes en las instalaciones de circuito cerrado, su función principal es evitar el deterioro de los elementos internos de la instalación.

Como mejora significativa en la instalación del suelo radiante/refrescante se ha sustituido el mortero de cemento tradicional por mortero autonivelante con base de anhidrita, este tiene una retracción mínima por lo que no es necesario realizar juntas de dilatación. Además la anhidrita presenta una conductividad térmica superior y esto mejora

la eficiencia energética del sistema, aunque su uso es menos común debido a su mayor coste la anhidrita es más duradera y menos propensa a agrietarse con el tiempo.

En resumen, si se vierta anhidrita en lugar de mortero, puedes esperar una mayor durabilidad y una conductividad térmica mejorada.

Ventilación.

Sistema de ventilación mecánica contralada con recuperación de calor centralizada y regulación independiente en cada vivienda mediante trampillas de regularización ubicadas en cada entrada.

La instalación de ventilación con recuperador Salda Amber Air Compact 3-CXP-EI-I-130 es un sistema de doble flujo que a través de recuperador de calor precalienta el aire antes de ser insuflado en las estancias, mejorando la eficiencia energética. El objetivo es lograr una renovación permanente del aire interior proporcionando aire limpio y eliminar contaminantes. El sistema consta de dos redes de conductos: una para la admisión de aire limpio en dormitorio/s y vestidor o salón garantizando un flujo constante y uniforme y otra para la extracción de aire viciado en cocina y baño/s, que extrae humedades y olores para mantener un ambiente saludable.

Agua Caliente Sanitaria.

Instalación individual de agua caliente y fría, distribuida mediante un sistema de circulación independiente en cada una de las viviendas partiendo de la máquina interior de aerotermia.

La distribución del caudal se realiza por tuberías multicapa que combina las ventajas del polietileno (PEX) y el aluminio. Está compuesta por tres capas:

- Capa interna de polietileno reticulado (PEX): Proporciona flexibilidad y resistencia química.
- Capa intermedia de aluminio: Aporta rigidez y evita la difusión de oxígeno y luz, lo que minimiza la aparición de microorganismos.
- Capa externa de polietileno no reticulado (PE): Protege el sistema y facilita la instalación.

Ventajas:

- Resistencia térmica: Pierde menos calor, lo que ahorra energía. Además las coquillas de aislamiento que se instalan a lo largo de toda la instalación prevé condensación en la superficie exterior de las tuberías, por cambios de temperatura.
- Resistencia acústica: Las coquillas también ayudan a atenuar el ruido que puede generar el flujo, mejorando la comodidad acústica en el entorno.
- Resistencia mecánica: Soporta presiones y golpes.
- Superficie lisa: Evita calcificaciones e incrustaciones.
- Durabilidad: Tiene una vida útil de más de 50 años.

Saneamiento.

La instalación de saneamiento está ejecutada con tuberías de PVC de alta calidad con diámetro adecuado para el sistema de saneamiento. Debido a los 10cm que se eleva el nivel de planta en la entrada y los otros 10cm obtenidos tras levantar el solado y plastón existe, se consiguieron los centímetros necesarios para poder realizar la instalación por encima, sin tener que acceder a los locales que se encuentran debajo. La instalación se ha ejecutado sobre una capa de aislamiento que mejora las prestaciones acústicas y térmicas del forjado frente a los locales inferiores. Para conseguir alcanzar el nivel de instalación del solado, se ha vertido una capa de 6cm de mortero de cemento sobre el aislamiento de poliestireno extruido de alta densidad que envuelve la instalación de saneamiento, lo cual mejora aún más las prestaciones acústicas y termina de la planta.

Para mejorar la insonorización de las bajantes y colectores existentes en el edificio se opta por envolver con Fonodan BJ que es un aislante acústico bicapa que se adhiere al PVC mediante una lámina autoadhesiva de alta densidad y un polímetro químicamente reticulado termosoldado, al unirse aporta masa acústica al cuerpo del tubo y reduce las frecuencias de resonancia.

Electricidad.

El objetivo es salvaguardar la protección de las instalaciones, mejorar la eficiencia energética y facilitar futuras

modificaciones y ampliaciones.

Los mecanismos JUNG L990 blancos de altas prestaciones, son un clásico de los interruptores de superficie. Su alta calidad y forma clara los han mantenido eficaces durante más de 40 años.

Los focos de Luxiona se caracterizan por su eficiencia energética, durabilidad y diseño, son de led color cálido.

La protección de la instalación eléctrica ante cualquier fuga eléctrica que pueda representar un peligro, se realiza mediante el diferencial general rearmable automáticamente que se ha instalado en el cuadro eléctrico, su habilidad para detectar y desconectar automáticamente la corriente en tales escenarios previene daños mayores en la instalación y reduce significativamente el riesgo de incidentes graves.

Sanitarios.

Lavabos integrados en encimeras de resina. Griferías modelo Stilo monomando acabado lacado negro, permiten regular la temperatura y caudal con un sola palanca, son una elección elegante y sofisticada para el baño y la cocina con líneas limpias y minimalista con un toque de lujo y vanguardia. Están fabricados con materiales de alta calidad para garantizar la durabilidad y resistencia, los mecanismos de apertura y cierre son suaves y precisos. En la fabricación se instala el aireador en la salida del flujo del agua garantizando una buena presión y ahorro de económico, ya que con menor cantidad de agua hace que el servicio es óptimo.

Plato de ducha de resina blanco de 80cm de ancho y de longitud adecuada a todo el hueco, el plato están fabricado con una mezcla de resina y minerales, la superficie tiene un acabado texturado de pizarra, que no es sólo estéticamente agradable, sino también antideslizante.

El conjunto de la ducha se complementa con un fijo de vidrio + deflector móvil como mampara con perfilaría lacada en negro y grifería monomando lacado en negro con cartucho cerámico con mezclador y apertura regulada y barra para adecuar la altura según el usuario, también con acabado lacado en negro.

Sanitario suspendido de Roca modelo The Gap Square, sin tanque visible, con sistema RIMLESS es una opción moderna y funcional para baños contemporáneos, con fijaciones ocultas que proporcionan un aspecto limpio y minimalista. La tapa y asiento en esta promoción son amortiguadas.

La tecnología Rimless se caracteriza porque el agua fluye con fuerza por toda la superficie de la taza, garantizando la mayor higiene y facilita la limpieza.

En la vivienda 1 los inodoros son del mismo modelo de apoyo vertical.

Cocina.

Fabricación Española por Dica con materiales de alta calidad respetuosos con el medio ambiente:

Cocina completamente equipada con electrodomésticos gama Premium, almacenamiento de altas prestaciones, diseño minimalista y realizado por especialistas en diseño de estos espacios, formando parte esencial del hogar, combinado belleza y practicidad.

Puertas y costados: Acabado laminado color liso Nude o blanco para muebles bajos y murales. La apertura de las puertas se realiza mediante tiradores gola.

Interior y armazones en laminado gris Volcano en contraste las puertas de los muebles y consonancia con la encimera.

Encimera y traseras de porcelánico Silk blanco de 12mm resistentes y duraderas.

Electrodomésticos Electrolux:

- Lavadora secadora integrable de 8kg.
- Lavavajillas integrable de 45cm para 9 cubiertos.
- Vitrocerámica con tres zonas inducción rápida y segura, de 60x60cm.
- Horno-Microondas encastrable con acabado cristal negro de 43l con fácil limpieza.
- Vivienda 1: Horno 72l con limpieza pirólitica clase A+ y Microondas encastrable con acabado cristal negro.

- Fregadero negro con acabado similar a granito.
- Grifo monomando lacado en negro con cartucho cerámico con mezclador.

Telecomunicaciones.

El objeto de esta instalación es proporcionar acceso a servicios de telecomunicaciones en todas las viviendas.

Radio difusión, Televisión terrestre y Televisión satélite.

- Telefonía, red de área local y canalización de telecomunicaciones de banda ancha.
- Vídeo-portero conectado con viviendas y conserjería.

ZONAS COMUNES.

- Distribuidores y pasillos con solado Nakhon de Hönnun 60x120 y zócalo porcelánico 30x90, ambos en color crema.
- Pintura en paramentos verticales y horizontales.
- Embocadura puertas principales de porcelánico en paramentos verticales del mismo material.
- Puerta de entrada de cerrajería similar a la existente en los portales del inmueble.
- Conserjería y vigilancia 24h.