

# MEMORIA DE CALIDADES



**Bôrea** ARROYO FRESNO  
**Quintablanca**





## SISTEMA ESTRUCTURAL

### Estructura vertical

La estructura vertical de las viviendas está formada por pilares de hormigón armado. Muros de hormigón armado y de ladrillo en zonas de urbanización.

### Estructura horizontal

La estructura horizontal del edificio se realiza con losa de hormigón y forjados reticulares de hormigón armado.

## SISTEMAS DE ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES

### Envolvente vertical



#### FACHADAS

Esta promoción alterna una combinación de sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE) combinado con paneles de hormigón prefabricado en color blanco y sistema de fachada ventilada terminada en piezas cerámicas.

El sistema SATE, consiste en un material aislante fijado al muro, protegido con revestimiento continuo directamente aplicado al panel aislante. Al aislar por el exterior se eliminan los puentes térmicos que se producen en los encuentros de forjados y fachada.

Hacia el interior de la vivienda en todos los sistemas se instala un trasdosado de placa de yeso laminado sobre perfilaría metálica que incorpora otro aislamiento de lana mineral para mejorar el comportamiento térmico-acústico. Estos sistemas proporcionan durabilidad y resistencia a la fachada, a la vez que garantizan la calidad de su acabado.

# EXTERIOR



#### CARPINTERÍA DE FACHADA

##### *Puertas y ventanas*

Carpinterías de altas prestaciones en diseño, eficiencia energética, confort y durabilidad.

El tamaño de los huecos supera las exigencias mínimas de iluminación y ventilación en pro del diseño y confort interior. Las carpinterías son de aluminio lacado con rotura de puente térmico de doble acristalamiento con cámara de aire, que contribuye a aumentar el confort dentro de la vivienda al desconectar la cara exterior y la interior de los perfiles de aluminio.

Las ventanas son de una o dos hojas abatibles con una hoja oscilo batiente según los casos y batientes de una hoja o correderas en puertas y balconeras de salida a terraza.

Los cajones de persiana son de tipo compacto, estancos con incorporación de aislamiento térmico-acústico. Asimismo, las persianas también incluyen un inyectado de espuma de poliuretano dentro de las lamas de aluminio para mejorar el comportamiento energético.

Se incluye la instalación completa de motorización de persianas en todas las puertas de salida a terrazas. Además, se incluye la preinstalación para motorización en el resto de las ventanas que dispongan de persianas.

Las ventanas de baños, aseos, escaleras y salidas a tendedero no disponen de persianas.

##### *Puertas de portales*

Acrisoladas con marco metálico lacado.



### ***Puerta de acceso a las viviendas en bloques 4, 5, 6 y 7***

La puerta de acceso principal de las viviendas es acorazada para garantizar un alto grado de seguridad, será panelada en su cara interior en concordancia con el acabado de puertas de paso interiores.

### ***Puertas de acceso al aparcamiento***

De apertura basculante, de acero y automatizada con mando a distancia y cajetín para llave magnética.

### ***Protecciones de seguridad de fachada***

Se resuelven mediante petos de hormigón prefabricado o de ladrillo terminado en revestimiento acrílico.

Las barandillas de terrazas son de vidrio transparente para obtener amplitud y profundidad visual y maximizar las condiciones lumínicas en el interior de las estancias.

## **Envolvente horizontal**



### **CUBIERTAS**

#### ***Cubiertas in situ***

De tipo invertida, con aislamiento en la cara exterior del forjado y doble lámina de impermeabilización. El sistema de aislamiento exterior en cubierta y terrazas mejora el comportamiento térmico de las mismas y facilita el tratamiento de puentes térmicos en los encuentros. Se genera un aumento de la inercia térmica interior que mantiene más tiempo en el interior el calor en invierno y el frío en verano. Se evita la formación de condensaciones y se garantiza un reparto más homogéneo de la temperatura interior.

#### ***Acabados de cubiertas***

Las cubiertas no transitables tienen acabado superficial de grava.

Las terrazas transitables están acabadas en baldosa de gres apto para exteriores.

# INTERIOR

## **SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN Y DE ACABADOS INTERIORES**

### **Compartimentación interior vertical**



### **TABIQUES**

#### ***Tabiques medianeros entre viviendas***

Se realiza con ½ pie de ladrillo tosco o con doble tabique de ladrillo hueco doble en zona de juntas de estructura, trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral.

#### ***Tabiques interiores en vivienda***

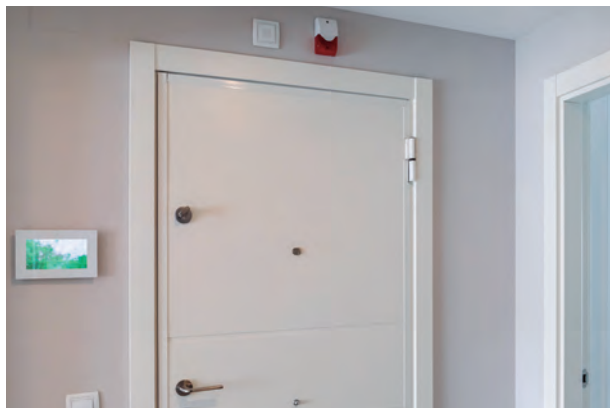
Se realiza con placas de yeso laminado sobre perfilera metálica y aislamiento acústico de lana mineral. En cuartos húmedos se emplea placa de yeso con tratamiento hidrófugo.

#### ***Tabiques medianeros entre viviendas y zonas comunes***

Se realiza con ½ pie de ladrillo tosco, trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral, salvo en zonas de instalaciones.

#### ***Tabiques en cuartos de instalaciones y trasteros***

Se realizan con fábrica de ladrillo enfoscado a ambas caras.



## CARPINTERÍA INTERIOR

### ***Puertas de acceso a las viviendas en bloques 1, 2 y 3***

La puerta de acceso principal de la vivienda es acorazada para garantizar un alto grado de seguridad, será panelada en su cara interior en concordancia con el acabado de puertas de paso interiores.

### ***Puertas generales de paso en viviendas***

Son abatibles o correderas según tipología con diseño decorativo mediante fresado. El acabado es lacado al horno en color blanco. Incluyen vidrio translúcido en cocina y salón para maximizar iluminación de vestíbulos y pasillos.

### ***Puertas de baño principal y vestidores en su caso***

Es corredera de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado como el resto de las puertas de paso y condena en cuarto de baño.

### ***Puerta de baño 2, baño 3 y aseos***

Son abatibles de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado como el resto de las puertas de paso y condena.

### ***Armarios***

Todos los armarios son empotrados modulares con puertas correderas o abatibles, lisas lacadas en blanco, según tipologías. El cuerpo interior está acabado en melamina con balda para formación de maletero (en su caso) y barra de colgar.

El vestidor o closet del dormitorio principal, en su caso, está acabado en pintura plástica lisa.

### ***Puertas de trasteros y cuartos de instalaciones***

De chapa de acero galvanizado pintada al esmalte.



## ACABADOS INTERIORES VERTICALES

### ***PARAMENTOS VERTICALES***

#### ***Cocina***

Alicatada con baldosa cerámica de color blanco de gran formato.

#### ***Cuarto de baño principal***

Alicatado con baldosa cerámica gran formato.

#### ***Cuarto de baño 2 y aseo***

Alicatados con baldosa cerámica gran formato.

#### ***Cuarto de baño 3 (en su caso)***

Alicatado con baldosa cerámica gran formato.

#### ***Resto de estancias viviendas***

Pintura plástica lisa mate en color gris claro.

#### ***Portales (en bloques 1, 2 y 3)***

Combinación de paramentos acabados en revestimiento textil en color claro con pintura plástica blanca. Espejos decorativos en pared.

#### ***Vestíbulos de planta (en bloques 1, 2 y 3)***

Pintura plástica lisa mate.

#### ***Zonas comunes, núcleos de escaleras bajo rasante y sobre rasante***

Pintura plástica lisa en color blanco.

#### ***Trasteros y Cuartos de instalaciones***

Enfoscado acabado con pintura plástica lisa en color blanco.

#### ***Aparcamiento***

Acabado con pintura plástica lisa.

#### ***Sala comunitaria***

Acabado con pintura plástica lisa.

#### ***Aseos comunitarios***

Alicatados con revestimiento cerámico.



## ACABADOS INTERIORES HORIZONTALES

### *Techos*

#### **Cocina, cuarto de baño y aseos**

Falso techo con panel de yeso laminado con tratamiento hidrófugo acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

Falso techo desmontable de lamas de aluminio lacadas en color blanco, para registros de instalaciones.

#### **Resto de estancias de viviendas**

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca mate.

#### **Soportales, terrazas y tendederos de viviendas**

Falso techo con panel para exteriores acabado en pintura plástica.

#### **Portales**

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica, combinado con falso techo de lamas de madera.

#### **Zonas comunes bajo rasante y sobre rasante**

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca.

#### **Aparcamiento, núcleos de escaleras, interior de trasteros y cuartos de instalaciones**

Losa de hormigón acabado en pintura plástica lisa.

### *Pavimentos*

#### **Cocina, cuartos de baño y resto de estancias**

Solado con material cerámico de gran formato.

#### **Terrazas y tendederos de viviendas**

Solado con material cerámico de gran formato apto para exteriores.

#### **Portales, vestíbulos de ascensores y escaleras en bloques 1, 2 y 3**

Solado de piedra natural con rodapié y zanquín a juego.

#### **Trasteros y vestíbulos de trasteros**

Solado con baldosa cerámica y rodapié a juego.

#### **Aparcamiento**

Solera de hormigón armado con acabado superficial pulido.

Señalización y numeración de plazas con pintura sobre pavimento.

#### **Aseos comunitarios**

Solado de baldosa de gres.



## SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO, INSTALACIONES Y SERVICIOS

### Fontanería



#### RED DE DISTRIBUCIÓN DE FONTANERÍA

Instalación de agua fría y agua caliente sanitaria con llaves de corte en cada cuarto húmedo. Contador individual.

#### Cuartos de baño

Cuarto de baño principal con instalación de grifería termostática en ducha y rociador con equipo de ducha auxiliar. Grifería monomando cromada en lavamanos y bidés.

Cuarto de baño 2 y 3 con instalación de grifería termostática en ducha y/o bañera. Grifería monomando cromada en lavamanos.

Aseos con instalación de grifería monomando cromada en lavamanos y ducha (en su caso).



#### INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE VENTILACIÓN

#### Calefacción, climatización y ACS

**Producción de calor, frío y ACS.** Se genera mediante un sistema de energía renovable de bomba de calor alimentada por aerotermia. La aerotermia extrae energía gratuita del aire exterior (ambiente) mediante una bomba de calor inverter, proporcionando un ahorro energético en comparación con sistemas convencionales de producción de calor y ACS, y permite además generar refrescamiento en verano con la inversión del ciclo. Consta de una unidad exterior ubicada en cubierta y una unidad interior con acumulador de ACS.

**Suelo radiante - refrescante.** La difusión de calor y frío se produce mediante suelo radiante por agua con distribución a través de sistema de tuberías fijadas a un sistema rígido con capa de aislamiento térmico inferior para mantener el aporte de calor o de frío.

**Instalación de aire acondicionado en salón, dormitorios y despacho y cuarto de estar en su caso.** A través de conductos y difusores que circulan por el falso techo logrando una instalación integrada y eficiente para cubrir las necesidades extra de refrigeración si se requieren.

**Radiador toallero eléctrico.** En todos los cuartos de baño y aseos.

#### Ventilación

La promoción incorpora un sistema de ventilación de extracción mecánica comunitaria de simple flujo que garantiza la calidad del aire interior, proporcionando una ventilación eficiente y un caudal óptimo de entrada de aire limpio exterior.

La entrada de aire se produce mediante un dispositivo de microventilación integrado en las ventanas. La extracción mecánica se produce mediante un sistema de bocas de extracción higroregulables en cuartos húmedos que se activan automáticamente para garantizar unos parámetros óptimos de la calidad del aire y se evitan patologías derivadas de una ventilación deficiente.



#### INSTALACIONES ELÉCTRICAS

#### Equipos eléctricos principales

El cuadro eléctrico principal de la vivienda se encuentra albergado en un armario de instalaciones accesible, próximo a la entrada de la vivienda, donde también se sitúan el cuadro general de telecomunicaciones y los colectores del suelo radiante. La vivienda está dotada de los servicios eléctricos regulados en el reglamento electrotécnico de baja tensión. (Grado de electrificación elevado 9,2 KW).

Preinstalación comunitaria de sistema de recarga de vehículo eléctrico, según ITC-BT-52 del REBT.

#### Dispositivos de maniobra y control

**Videoportero doméstico** para gestión de accesos y control de instalaciones domésticas compatibles. Pantalla táctil ubicada en posición fija en la vivienda.

**Control doméstico de suelo radiante-refrescante.** Control en remoto desde aplicación web del fabricante, smartphone y otros sistemas de control de hogar como google Home o Alexa. Control on/off de la instalación.

Termostatos domésticos para control de temperaturas por zonas y posibilidad de programación en instalación.



**Control domótico de aire acondicionado.** Control en remoto desde aplicación web del fabricante, smartphone y otros sistemas de control de hogar como google Home o Alexa. Control on/off de la instalación y control de temperatura general.

**Alarmas técnicas.** Alarmas de inundación, incendio e intrusismo conectadas al sistema domótico, con avisos en videoportero y mensaje push a móvil. Sirena sonora y luminosa.

**Control domótico de motores de persianas.** Las persianas que tengan motor contarán con control en remoto desde la aplicación web del fabricante, smartphone y otros sistemas de control de hogar como google Home o Alexa. Generación de cronoesenarios, simulación de presencia, repetición de patrones.

## INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

### Telecomunicaciones y audiovisuales

**Antenas y tomas.** Instalación de antena colectiva. Adaptación de antena para televisión digital terrestre (TDT). Tomas de televisión y canalización de teléfono y/o datos en salón, dormitorios y cocina. Toma de fibra óptica en salones.

## EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

### Equipamientos

### CUARTOS HÚMEDOS / SANITARIOS

#### Platos de ducha

Fabricados en resinas.

#### Bañeras

De acero esmaltado.

#### Lavabo

En cuartos de baños mueble lacado con dos cajones con lavamanos integrado en color blanco.

En aseos lavamanos de porcelana vitrificada en color blanco.

### Inodoros

De porcelana vitrificada en color blanco.

### Otros equipamientos

### Electrodomésticos

- Placa de cocina de inducción y columna de horno eléctrico y microondas.
- Fregadero de un seno bajo encimera con grifo monomando.
- Campana extractora oculta e integrada en mobiliario de cocina.

### Mobiliario

### MOBILIARIO FIJO

#### Cocina

**Mobiliario.** Unidades superiores de gran capacidad sin tiradores o con pulsadores ocultos, acabado en blanco. Unidades inferiores con gola o pulsadores ocultos acabado en blanco. Cajoneras con cierre auto deslizante. Encimera.

#### Espejos

Todos los cuartos de baño cuentan con espejo decorativo efecto flotante.

### Sistemas de transporte

### TRANSPORTE VERTICAL

**Ascensores.** Puertas automáticas de apertura telescópica de acero inoxidable en cabina.

Decoración interior incorporando espejo y suelo en consonancia con pavimento de portal de planta baja.

Acceso directo de ascensores al garaje.

## CONSERJERÍA

Centralización de cuadros de servicios.

## PISCINA

Piscina exterior comunitaria "infinity" con sistema de depuración de cloración salina.

## SALA DE COMUNIDAD

Disponen de climatización frío/calor mediante bomba de calor y sistema ventilación mecánica.

## Jardinería

### *Plantaciones*

En urbanización comunitaria, alternancia de zonas de césped, parterres de arbustivas y arbolado.

## Mobiliario urbano

### *Juegos infantiles*

Zona para juegos infantiles.

## URBANIZACIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES

### Elementos de cierres y protección de urbanización

#### CIERRES DE PARCELA

Muros de urbanización exteriores de hormigón y/o de ladrillo y vallado metálico en su parte superior.

Muros de urbanización interiores de hormigón y/o de ladrillo con parte superior de malla electrosoldada.

#### BARRERAS MÓVILES

Puertas de accesos exteriores de vehículos a garaje metálicas, abatibles de apertura y cierre automáticos.

### Firmes y pavimentos

#### PAVIMENTOS PEATONALES

Caminos de urbanización interior, recorridos accesibles con baldosas de hormigón. Pavimento continuo elástico bicapa de caucho en zona de parque infantil.

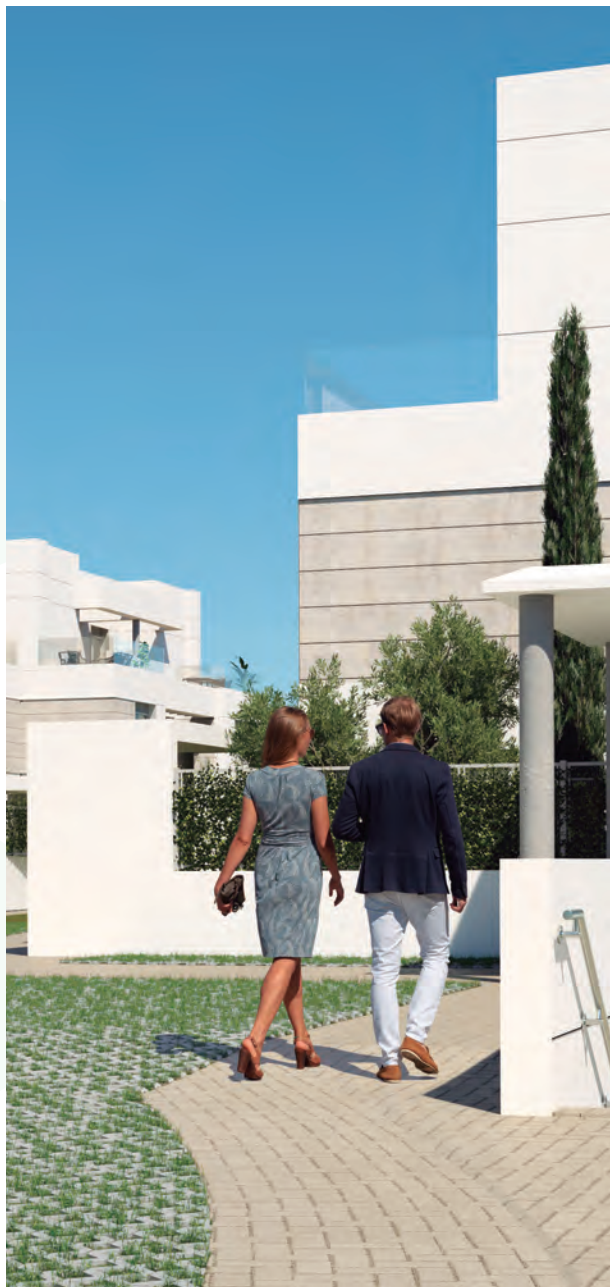
### Instalaciones y servicios

#### RIEGO

Playa de piscina con césped natural y riego por aspersión. Jardineras parterres y resto de zonas verdes con riego por goteo programable.

#### ALUMBRADO

Iluminación de los espacios comunes exteriores.







## CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

### Calificación Energética de Proyecto

**Clase A - Calificación Energ. del edificio en Emisiones de CO<sub>2</sub>.**  
**Clase A en Calificación Energ. del edificio en consumo de Energía Primaria No Renovable.**

Según la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficacia energética de los edificios se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Este certificado deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética.

### NOTAS INFORMATIVAS

Control de calidad de estructura, estanqueidad de cubiertas y fachadas en proyecto, y de ejecución de obra por organismo de control técnico homologado.

Póliza de garantía decenal de estabilidad según ley de ordenación de la edificaciones.

La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.