



MEMORIA
DE CALIDADES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



- La cimentación y estructura de las viviendas se resuelve con hormigón armado y bajo cobertura de garantía decenal, 10 años.
- La cimentación, se ejecutará, mediante **una zapatas aisladas y arriostradas de Hormigón Armado HA30.**
- **Estructura de Hormigón Armado** ejecutada mediante forjado unidireccional y un espesor de 30cm. **Forjado Unidireccinal** de 25+5cm y nervio 72x72 con Hormigón Armado HA30.
- **Forjado sanitario en planta baja** formado por cama de grava **con mureta de hormigón armado** HA30 perimetral , con lámina de polietileno.

FACHADA



- Fachadas diseñadas para **reducir la demanda energética** de la vivienda, **combinado con diversos materiales** para conseguir una estética acorde en cuanto a composición y color a lo **reflejado en las infografías.**
- La fachada exterior estará compuesto por piezas cerámicas de **fabrica de ladrillo macizo perforado** de 11,50 cm revestido intrados con embarrado de mortero, aislante termico de poliuretano proyectado de 50 mm de espesor, cámara de aire y trasdosado al interior fabrica de ladrillo de hueco doble de 7,50 cm. .
- El **aislamiento térmico** será de poliuretano proyectado de **50mm de espesor** y densidad 70kg/m3 anclada sobre a la hoja pesada exterior de cerramiento.
- Este tipo de fachada nos permite disponer un **aislamiento continuo** eliminando cualquier tipo de puente térmico.
- El **acabado de la fachada**, se ejecutará con un **acabado monocapa raspado** combinando los colores **blanco y gris en su color**, con tratamiento hidrofugante.



- **Amplias terrazas** dotadas de petos macizos para dar seguridad sobre los antepechos de las terrazas otorgando amplitud y luminosidad.
- Los **petos** de las terrazas y cubiertas se realizarán mediante bloque cerámico de 15/20 cm de espesor, **con el mismo acabado de la fachada**, y se diseñan con diferentes alturas buscando generar un diseño contemporáneo de la vivienda y poder ocultar las instalaciones ubicadas en cubierta.
- Los **cerramientos** exteriores de **parcela** se tratarán con los mismos materiales utilizados en la vivienda asegurando la **integración en el complejo** residencial “*Villas Nature*”.

CUBIERTAS



- **Cubiertas planas ventiladas y aisladas** sobre forjados, con diferentes acabados según su situación y uso.
- Las cubiertas estarán constituidas por tabiquillos palomeros **ventilados, con aislamiento térmico-acústico** entre huecos, tablero de rasilla, formación de pendientes, lámina impermeabilizante protegida mediante capas de mortero en ambos lados y preparada para colocación de **solería antideslizante cerámica y cesp**ed en las zonas de terrazas y acabado en **grava en áreas de instalaciones.**

TABIQUERÍA



- Las **divisiones interiores** de separación entre las distintas estancias de la vivienda estan formadas por hoja de **fabrica cerámica** de ladrillo hueco doble de 7,50 cm y enlucido de yeso de 15 mm a cara vista a cada lado, y acabados en pintura plastica lisa.
- En aquellas zonas que limiten cuartos húmedos se sustituirá el enlucido de yeso por mastreado y fratasado de mortero para la posterior colocación de los alicatados.
- En el interior de las viviendas, **Pintura plástica** lisa en paramentos horizontales y verticales con la posibilidad de **personalizar** entre color blanco o tonalidad suave.

PAVIMENTOS Y ALICATADOS



- Los **suelosinteriores** de las viviendas se realizarán con **gres porcelanico de 75x75 cm o 60x120cm de primera calidad** en **tres colores a elegir**. Los rodapiés serán del mismo material que la solería.
- Los **suelos de baños y cocinas** se ejecutarán con **gres porcelánico de 75x75 cm o 60x120cm de primera calidad** en **tres colores a elegir**.
- Existirá **continuidad entre la solería interior de vivienda y la exterior de terrazas**, colocada con adhesivo hidrófugo y con tratamiento antideslizante y protección para exterior.
- **En terrazas**, el pavimento es de baldosas de gres **antideslizante** con rodapié del mismo materia
- **Alicatados en baños de placa cerámica combinada con varios acabados a elegir con y sin relieve de 30x90cm** y se alicatará **hasta el techo.**
- **Falso techo de yeso laminado** en las zonas de hall, cocina y baño. **Falsos techos registrables en baños** siempre que sea necesario para registro de las instalaciones.

**Ver opcionales de pavimentos interiores y exteriores y alicatados.

CARPINTERIA
INTERIOR



- Todas las **puertas de la vivienda** tendrán **hojas de 203x72,5 cm**, exepto en **baños y aseos** que serán de **203x62,5 cm**.
- **Puerta de entrada** a la vivienda **blindada** de 45 mm de espesor, con placa de acero intermedia y terminación en tablero lacado en el interior, tablero lacado en blanco, **con 3 puntos de anclaje y mirilla**, será de **203x82,5 cm**.
- Las puertas de dormitorio principal, baños secundarios y aseos incluirán condena.
- **Puertas interiores** de vivienda decoradas mediante **fresado en vertical o/y horizontal y lacadas** en color blanco.
- Herrajes y tiradores en color aluminio.

CARPINTERIA
EXTERIOR



- La **carpintería exterior** estará compuesta por ventanas y puertaventanas de Aluminio lacado en **color Gris Grafito** tipo monoblock con **rotura de puente térmico, Serie 62mm, oscilo-batientes y correderas** con doble **acristalamiento tipo CLIMALIT** con persianas enrollables de lamas de aluminio, motorizadas en salones.
- Para conseguir **mayor ahorro** en consumos en la vivienda el acristalamiento se realiza con **vidrio doble**, CLIMALIT o similar, formado por un **vidrio** hacia el exterior de la vivienda y **cámara de aire**, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio hasta un 40%, **evitando condensaciones**, efectos de pared fría y con un importante ahorro energético para el usuario.
- El **vidrio de las carpinterías** está compuesto por laminado de 4+4 mm con doble butiral al interior, cámara de aire de 16 mm y lámina de 6 mm bajo emisivo al exterior, con un **espesor total de 30 mm**.

ELECTRICIDAD,
TELEFONÍA Y TV



- La vivienda está dotada con los servicios regulados por el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT) y su instalación eléctrica tendrá el grado de electrificación conforme a las Normas vigentes.
- Mecanismos eléctricos de 1ª calidad de la **marca Jung modelo LS990** o similar y en color blanco alpina.
- **Vídeo-portero** electrónico, que garantiza el control de accesos individual de cada una de las viviendas.
- Antena de Televisión individual con sistema de teledistribución, instalación centralizada pre-diseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.
- Tomas de TV en todos los dormitorios y salón-comedor.
- Todas las terrazas y solariums disponen tomas de corriente para uso exterior.

SANITARIOS



- Los baños dispondrán de lavabo, inodoro, y ducha, y los aseos dispondrán de inodoro y lavabo.
- **Los baños** cuentan con aparatos sanitarios **de diseño actual, de porcelana vitrificada** acabados en color blanco, marca Roca y modelo Gap, con grifería monomando **cromada o en negro mate a elegir**.
- En el baño tendrá un **plato de ducha antideslizante de gran formato, extraplano** de resina color blanco, con columna de ducha emprtrada con grifería monomando **cromada o en negro mate a elegir**.
- Las **mamparas** de las duchas serán **fijas de cristal templado** de 8mm con una longitud de 80cm.
- Los inodoros disponen de mecanismo de doble descarga para facilitar el ahorro de agua y tapa neumática. Todas las griferías serán monomando incluyendo aireadores de mejora de caudal para reducir el consumo de agua.
- La **instalación** interior de vivienda de **fontanería** se realizará en **conductos de PPR**(polipropileno reticulado).

**Ver opcionales de Muebles de Baño, Griferías, Columnas de ducha y Mamparas.

ACS



- La **producción de ACS** (Agua Caliente Sanitaria) se proyecta **individual a cada vivienda** y se realizará mediante un **acumulador aerotérmico de última generación** para llevar su **consumo eléctrico al mínimo**.
- Éste consta de **tres modos, modo económico, modo híbrido y modo resistencia eléctrica** para que **nunca se acabe el agua caliente**.
- Junto con este **acumulador aerotermico de última generación aerotérmico** se realizará la pre-instalación para **apoyo solar termico** para llevar su **consumo eléctrico al mínimo**.

CLIMATIZACIÓN
CALEFACCIÓN



- **Sistema de climatización** se realizará mediante la pre-instalación de conductos para un **equipos aire-aire** que repartirá el aire climatizado en las diferentes zonas de la vivienda mediante unas rejillas en las partes superiores de las estancias **controlado con termostato digital** y **sistema airzone con rejillas motorizadas**.
- Este mecanismo utiliza una **alta tecnología y a bajo nivel sonoro gracias al motor DC Inverter, con filtro multiposicional**.
- Las unidades exteriores se ubicarán **en cubierta** sin utilizar el espacio interior de su vivienda.
- La **pre-instalación de climatización individual a cada vivienda**, se realizará para dos unidades **de alta eficiencia aerotérmico**, para ahorrar energía con un menor consumo de eléctrico.

**Ver opcionales de equipos de climatización

ENERGÍA SOLAR



- Cada vivienda dispondrá de la **pre- instalación de Paneles Fotovoltaicos** para la **producción de energía solar** y 100% limpia.
- Cada pre-instalación está diseñada para un equipo de hasta 10 placas, que se podrá instalar con un inversor solar **conectado a la red eléctrica** de la vivienda y así **disminuir el consumo eléctrico** al mínimo posible.
- Estas placas se preverán integradas sobre la cubierta, en la zona de instalaciones quedando **ocultas desde el exterior de la vivienda**.

**Ver opcionales de equipos de producción de energía solar.

INSTALACIÓN
DE VENTILACIÓN



- Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando **que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas**.
- La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema de **microventilación**, en las carpinterías de salones y dormitorios.
- Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

PREINSTALACIÓN
DOMÓTICA



- **Preinstalación de domótica** en vivienda con preparación para una futura instalación de domótica para control de climatización y calefacción de las estancias, persianas y posibles instalaciones de alarmas de intrusión.
- Pre-instalación de **vídeo vigilancia en el parking y zonas interiores de la parcela**.

COCINAS Y
ARMARIOS



- Cada vivienda dispondrá de **una cocina completa** instalada con **acabada en blanco mate, según diseño, con sistema GOLA**, armarios interiores blancos en 16mm, con puertas abatibles y cajones con freno bajo vitrocerámica, lista para instalar electrodomésticos vistos. Electrodomésticos no incluidos.
- Las **encimeras serán porcelánicas de 12mm, prolongadas** en el **frente** de la cocina.
- Los dormitorios que contengan **armarios empotrados**, serán entregados con **puertas correderas en color blanco mate**. Los armarios se entregarán sin revestir al interior.

**Ver opcionales en Cocinas

PARKING



- Las viviendas cuentan con zona de estacionamiento de 1 o 2 vehículos, dependiendo del tipo de villa, dispondrán de una **puerta de acceso a tráfico rodado**, con pre-instalación de célula fotoeléctrica exterior e interior y preparada con pre-instalación apertura **automática con mando a distancia**.
- Las **zonas de esparcimiento libres** dentro de la parcela se han diseñado combinando **zonas ajardinadas** y **zonas de hormigón impreso**.

**Ver opcionales de utomatismos de puertas.

PISCINA, ESPACIOS
LIBRES Y JARDINES



- Vaso de la piscina realizado con hormigón gunitado, debidamente impermeabilizado y acabado en **gres porcelánico de 60x120cm de primera calidad con tratamiento antideslizante** en paramentos horizontales.
- Tratamiento del agua de la piscina mediante equipo de bomba y filtro de arena completamente instalado.
- **Iluminación** en el interior de la piscina con **focos led**.
- **Espacios libres y jardines diseñados con sencillez, funcionalidad y resistencia**, es la base del diseño sostenible de los exteriores de las viviendas, en el que se incluyen las siguientes especies: ciprés, olivos y palmáceas como base de la jardinería de zonas interiores.
- **Gres porcelánico de 75x75 cm o 60x120cm de primera calidad**, para exteriores de primera calidad con tratamiento antideslizante.
- Pradera de césped artificial de 1ª calidad en torno a la piscina y diversas especies arbustivas.
- Muros exteriores de monocapa blanco combinados con mampostería en seco con piedra caliza.



EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Estas viviendas tendrán eficiencia y ahorro energético junto con baja contaminación.
- Se trata de viviendas **diseñadas buscando una mayor eficiencia para un bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el medio ambiente, la calidad y el confort climático dentro de la vivienda.
- Para la reducción del consumo de energía en las viviendas se ha realizado un diseño ecoeficiente de la edificación, se han realizado las **instalaciones de última generación para aprovechamiento de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos y materiales innovadores.**
- El **vidrio al ser bajo emisivo** consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente **ahorro económico**, ya que en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.
- El **sistema de Climatización y ACS se realiza con sistemas individuales, para mejorar al máximo el consumo y eficiencia** de cada una de las viviendas.



- El sistema de tabiquería de fábrica de ladrillo garantiza una menor conductividad térmica, que en unión con un buen aislamiento térmico en el interior de las cámaras contribuyen considerablemente al aumento del aislamiento térmico y acústico de la vivienda.
- **La fachada proyectada supone una reducción de consumos energéticos de la climatización y aumento de confort en el interior de las viviendas.** Entre el paramento exterior y el interior existe una cámara de aire aislada con **poliuretano proyectado** que evita la formación de condensaciones sobre la cara interna de la pared, manteniendo las condiciones en el interior.
- Se han proyectado mayores y más efectivos aislamientos térmicos en la envolvente del edificio como fachadas y cubiertas, siendo el aislamiento la medida más sostenible en los edificios, es permanente y no requiere mantenimiento.
- **Se ha cuidado la envolvente térmica de la vivienda, evitando en lo posible puentes térmicos y prestando una gran importancia al aislamiento térmico** que garantiza la resistencia al paso del frío desde el exterior al interior de la vivienda.

- **La producción de agua caliente mediante sistema de aerotermia, supone un gran ahorro** para las viviendas.
- **La producción de energía solar para cubrir parte del consumo eléctrico mediante la pre-instalación de placas fotovoltaicas supone un gran ahorro** en el consumo de las viviendas.
- Todo esto supone un gran **ahorro en su facturación de calefacción y luz** debido a los aislantes de sus viviendas que amplían el confort de sus hogares.

San Juan de los Terreros