

EMA RESIDENCIAL

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas y correas de arriostamiento en hormigón armado. Todos los edificios cuentan con cámara sanitaria para mejorar la ventilación y evitar la humedad por contacto con el terreno. Forjado sanitario unidireccional. Estructura de hormigón armado con forjado de planta reticular conforme a la normativa vigente aplicable.

En la estructura, se ha previsto una altura entre forjados de 2,95 m., lo que va a permitir que se disponga de una altura útil, después del revestimiento en el interior de las viviendas, de 2,70 m.

CUBIERTA

Cubiertas planas con impermeabilización mediante doble lámina asfáltica y aislamiento térmico mediante placas de poliestireno extruido de alta densidad de 80 mm de espesor

Las zonas transitables en los solariums, pavimentadas con gres porcelánico rectificado antideslizante categoría C-3 de 120cm. x 20 cm.

Zonas de instalaciones, y cubiertas de cajas de escalera y ascensor, impermeabilizadas, con aislamiento térmico mediante placas de poliestireno extruido de alta densidad de 80 mm. de espesor y acabado en grava, no transitables excepto para mantenimiento.

FACHADA

El cerramiento está formado por hoja exterior de ladrillo cerámico perforado acabado con revestimiento de mortero monocapa, aislamiento de espuma de poliuretano proyectado de 5 cm. y trasdosado con doble placa de yeso laminado sobre perfiles de acero y aislamiento con lana mineral.

En las zonas de terrazas el cerramiento se ejecuta mediante antepecho con aplacado y albardilla de gres porcelánico rectificado blanco en exterior de 60x120 y gres porcelánico igual al pavimento de las terrazas en el interior. Sobre el antepecho se coloca una barandilla de vidrio laminar transparente de 8+8 mm sobre perfil de aluminio. Toda la fachada llevará un zócalo de gres porcelánico rectificado blanco de 120x30 a nivel de acera para evitar humedades.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

Separación entre viviendas con ladrillo perforado cerámico de medio pie y doble placa de yeso laminado en ambas caras sobre perfiles de acero galvanizado, con aislamiento acústico y térmico de lana mineral, de un espesor total de 25 cm.

Tabiquería interior de la vivienda formada por dos placas de yeso laminado por cada cara sobre perfiles de acero galvanizado, con aislamiento térmico y acústico intermedio de lana mineral.

El interior y la terraza de la vivienda cuentan con falso techo realizado en placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado. El baño secundario dispone de falso techo registrable de placas de yeso laminado acabadas con vinilo antihumedad, con perfilería metálica para mantenimiento y colocación de la máquina interior de climatización.

Los suelos entre plantas cuentan con aislamiento acústico de ruido mediante lámina antiimpacto e impermeable.

SOLADO Y ALICATADO

El pavimento de salón-cocina y dormitorios y baños serán de gres porcelánico rectificado de primera calidad, formato 120x20, recibido con doble encolado.

El pavimento de terrazas y solárium serán de gres porcelánico rectificado de primera calidad, formato 120x20 clase C-3 antideslizante, recibido con doble encolado.

El pavimento de galerías-tendedero serán de gres porcelánico de primera calidad, formato 33x33 clase C-3 antideslizante, recibido con doble encolado.

El alicatado del baño suite será hasta el techo de gres porcelánico rectificado de 1ª calidad en formato de 90x30, recibido con doble encolado.

El alicatado del baño común será hasta el techo de gres porcelánico rectificado de 1ª calidad en formato de 60x30, recibido con doble encolado.

El alicatado de galerías-tendedero será hasta el techo con azulejo de primera calidad blanco brillo 33x55, recibido con doble encolado.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior en salón y dormitorios de ventanas y puertas correderas con perfiles de aluminio marca Cortizo con rotura de puente térmico y acabado anodizado plata.

En baños exteriores la carpintería será con ventanas oscilobatientes con perfiles de aluminio marca Cortizo con rotura de puente térmico y acabado anodizado plata.

En galería el cerramiento con el exterior será mediante carpintería de aluminio con el mismo acabado anodizado plata a juego con el resto de la carpintería, formado por lamas orientables y con cierre de seguridad. El cerramiento con la cocina será con puerta practicable de aluminio de las mismas características que el resto de la carpintería

La carpintería cuenta con un sistema de microventilación en los cierres que permite la ventilación y renovación de aire manteniéndolas cerradas.

El salón y dormitorios llevarán persianas enrollables de aluminio anodizado con aislamiento térmico en el mismo acabado que la carpintería. El accionamiento será motorizado mediante pulsadores y conexión WIFI para su apertura y cierre.

Doble acristalamiento con cámara de aire con control solar y baja emisión de alta eficiencia energética. Los vidrios serán laminados en ambas caras en puertas de salón y dormitorio principal.

El acceso a los edificios será mediante puerta de aluminio con vidrio de seguridad integrada en muro cortina en todo el cerramiento de la escalera comunitaria

El acceso a las viviendas se realizará con puerta de entrada acorazada con estructura y premarco de acero, cerradura de cilindro

européico con cerrojo superior e inferior y defender antibumping, antitaladro, antiextracción y antihundimiento y 5 puntos antipalanca fijos. Acabada en la cara exterior con tablero lacado y recercado de embocadura, acabado interior con tablero de DM lacado con la misma terminación de las puertas de paso interiores

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso interiores lacadas en blanco con una altura de hoja de 2,10 m.

Armarios empotrados de suelo a techo, lacados en blanco, con puertas correderas de cierre amortiguado, forradas interiormente con melanina en acabado textil. Con barra para colgar, separación de altillo y cajoneras en dormitorios.

Rodapié de tablero fenólico multicapa de 9x1.5 lacado en color blanco igual carpintería interior

EQUIPAMIENTO DE BAÑOS SANITARIOS Y GRIFERIA

Mueble de lavabo suspendido, en los dos baños, espejo y 2 focos LED empotrados en falso techo sobre el lavabo y foco downlight empotrado en techo. En dormitorio principal espejo con iluminación incorporada.

Griferías monomando de primera calidad marca Grohe.

Platos de ducha de resina con mampara corredera de fijo más hoja integrada realizada en vidrio de seguridad.

Grifería de ducha de primera calidad marca Grohe, con rociador de techo de 25x25 en baño principal, y ducha manual.

Inodoros suspendidos con cisterna empotrada en ambos baños, con asiento con caída amortiguada.

Calefacción de baños con instalación de suelo radiante eléctrico, con control independiente en cada uno.

Ventilación de baños mediante extracción forzada individual

COCINA

Totalmente equipada con armarios altos y bajos en acabado blanco alto brillo. Cajones con auto freno, campana extraíble, preinstalación para lavavajillas, encimera de cuarzo marca Silestone color blanco, con fregadero de acero inoxidable.

Grifería monomando de primera calidad marca Grohe.

Iluminación de la encimera con instalación de bandas LED integradas en mueble.

Instalación completa de electrodomésticos, marca Balay, de Grupo Bosch:

- Microondas integrable marca Balay de 60 x 38 cm., acabado en acero inoxidable, de 20 L y 800 W.
- Horno multifunción marca Balay de 59,5 x 59,5 x 54 cm., acabado en acero inoxidable, de 70 L.
- Vitrocerámica de inducción 3 zonas, marca Balay de 60 cm.
- Campana telescópica, marca Balay de 60 cm., acabado en color gris metalizado de 360 m³/h.
- Frigorífico Combi, marca Balay No Frost de 2 puertas, 366 L. de 203 x 60 cm., acabado en acero inoxidable.
- Lavavajillas integrable marca Balay, 12 servicios, 4 programas, de 60 cm.
- Lavadora de 7 Kg. marca Balay, de 1000 rpm, color blanco, que se instala en galería.

GALERÍAS

Acabado hasta el techo en azulejo blanco de primera calidad y suelo cerámico antideslizante clase C-3.

Conexiones de agua y desagües para lavadora en galería y pila lavadero.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado elevado 9.2KW, con posibilidad de contratar hasta dicha potencia.

Instalación interior con mecanismos marca Legrand. Tomas de TV en el salón, dormitorios, porche, terraza y solariums. Red de datos RJ45 en salón y dormitorios.

Los mecanismos elegidos posibilitan su sustitución en este modelo, para que toda la vivienda cuente con instalación domótica, de forma que se puedan controlar todos los puntos de luz y enchufes de forma remota a través del sistema de conexión con la central de la que dispone la vivienda, vía WIFI.

Iluminación instalada en la vivienda:

- Dos focos led en cada uno de los baños.
- Un foco downlight led en cada uno de los baños.
- Dos focos downlight led en cocina.
- Cinco focos led en salón
- Dos focos led en distribuidor
- Un foco led en entrada dormitorio principal
- Dos downlight led en terraza
- Un downlight led en galería
- Un downlight led en techo escalera subida a solárium en áticos.

DOMÓTICA

Instalación de sistema Starter Pack marca Legrand, con conexión Wifi que permite manejar todas las persianas eléctricas motorizadas (apertura y cierre), controlar on/off dos enchufes ubicados en el salón, donde se puede instalar iluminación u otros accesorios, y un punto de iluminación conectado al sistema en techo de salón con encendido/apagado remoto.

Teclado de entrada/salida, que abre todas las persianas de la vivienda y enciende la luz del techo de salón y los dispositivos enchufados al sistema, y lo cierra todo pulsando al salir.

Manejo del sistema mediante programa o aplicación con posibilidad de integración en los sistemas de control centralizados (Google Home, Alexa, etc.).

Equipo de climatización con conexión remota desde móvil o tablet al sistema MELCloud de Mitsubishi Electric para el control mediante Wifi de la climatización, que permite elegir ventilación, auto, frío, calor,

refrigeración y secado, manejando la temperatura existente en la vivienda y con posibilidad de integración en las diferentes plataformas.

Equipo de ACS agua caliente sanitaria con conexión Wifi, que permite su manejo remoto mediante Aqua Ariston Net para controlar la temperatura del agua y obtener la mejor eficiencia energética.

CLIMATIZACIÓN Y ACS

Instalación de climatización bomba de calor inverter marca Mitsubishi Electric (potencia de frío hasta 7.1 Kw y calor hasta 8 Kw) mediante conductos con rejillas de impulsión y retorno que distribuyen el caudal a toda la vivienda. La unidad interior está situada en el falso techo del baño secundario y la unidad exterior en cubierta dentro de las zonas de instalaciones. La instalación es independiente al sistema de ACS, evitando así que, en temporadas en las que no es necesario climatizar la vivienda, deba permanecer en funcionamiento para suministrar ACS, mejorando la eficiencia energética.

En el salón y dormitorios se ubican rejillas de impulsión que distribuyen el aire (frío-caliente). El termostato de control está ubicado en el salón-comedor.

Agua caliente sanitaria (ACS) mediante bomba de calor sistema de aerotermia, marca Ariston, modelo Nuos Plus con conectividad mediante Wifi.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales de televisión.

Conexiones RJ45 en salón y dormitorios.

Instalación de red wifi en la zona común de la piscina.

Toma de fibra óptica en el salón.

APARCAMIENTO

Cada una de las viviendas dispondrá de una plaza de aparcamiento en superficie, dentro del recinto de la urbanización, que cuenta con cuatro puertas motorizadas de acceso para vehículos.

Cada plaza de aparcamiento se encuentra asignada a la vivienda, ya que dispone de preinstalación de punto de recarga para coche eléctrico, con tubos que comunican con el contador de la vivienda para que, cuando el propietario decida la instalación, solamente habrá que conectar con cable desde el contador de su vivienda e instalar el enchufe para el punto de recarga en la plaza de aparcamiento.

SOLARIUMS

Las viviendas en planta tercera cuentan con solárium de uso privado en su cubierta. El acceso a dicha terraza se realiza directamente desde el interior de la vivienda mediante una escalera integrada de diseño italiano.

Estructura de pérgola de madera incluida en el solárium para posterior instalación por parte del cliente de toldos, si lo considera conveniente, iguales al color y modelo definido.

Preinstalación de puntos de agua para fregadero y grifo, con agua fría y caliente. Punto de desagüe y toma de corriente para frigorífico y lavavajillas.

Enchufes eléctricos y punto de TV.

Ducha alicatada con agua fría y caliente en solárium, en zona privada.

JARDINES PRIVADOS EN PLANTA BAJA

Instalación de grifo de jardín en las terrazas de planta baja.

Acabado en césped artificial de los jardines privados para ahorrar consumo de agua.

El cerramiento se realiza con muro de fábrica y vallado metálico.

Acceso con puerta metálica a las zonas comunes de la urbanización interior.

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

Calle perimetral donde se ubican las 4 puertas de acceso para vehículos y los aparcamientos en superficie, acabado en hormigón impreso en calle y aparcamientos de vehículos, y con baldosa de hormigón de 40x20 en aceras peatonales.

Urbanización interior completamente accesible de acuerdo con la normativa vigente.

Alumbrado con farolas con luminarias en led.

Paseos peatonales en la zona de jardín en hormigón fratasado color albero.

Piscina adultos con una superficie aproximada de 190 metros y piscina de niños con una superficie aproximada de 30 metros, con acabado interior con placas de gresite.

Zona de playa piscina con azulejo porcelánico rectificado clase C-3 antideslizante.

Duchas en zona playa piscina.

Iluminación de pasos peatonales con balizas de 80 cm de altura con luminaria led.

Zona de juegos biosaludables.

Zona de juegos infantiles con pavimento de caucho.

Muros vegetales en el interior de la urbanización, formados con bloques de hormigón, que permiten su plantación, con instalación de riego y programador.

La urbanización interior se encontrará ajardinada, con palmeras, arbolado de hoja caduca en zona juegos biosaludables y plantas. Instalación de riego.

Zona playa piscina en césped artificial, a fin de reducir los costes de mantenimiento y ser beneficiosa para el medio ambiente por el ahorro de agua.

Zona de aparcamiento de bicicletas.

Muro exterior de cerramiento de parcela en hormigón con reja superior.

Edificio auxiliar comunitario junto a la piscina, con dos cuartos de baño, sauna con capacidad para seis personas, cocina equipada y sala polivalente climatizada frío/calor.

Instalación para wifi comunitaria en zona piscina.

Zonas comunes de los edificios con escaleras cerradas con muro cortina en aluminio y cristal, para una mejor conservación y mantenimiento. Pavimento y peldaños de escalera en mármol blanco Macael.

Aplacado en planta baja de las zonas comunes de los edificios en gres porcelánico de gran formato blanco, a juego con el acabado de mármol del suelo.

Ascensores para dos viviendas por planta

-La Dirección Facultativa podrá modificar por necesidades técnicas o funcionales elementos de la presente memoria, siempre dentro del nivel de calidad indicado.

27.02.2023