villeco
promoción inmobiliaria

# MEMORIA DE CALIDADES

## Ubicación

Las viviendas se encuentran situada en Churriana de la Vega, calle Guadiana, junto a un entorno natural privilegiado y muy cerca de Granada capital. La comunicación rodada es bastante buena por la cercanía a las rotondas de la carretera de Armilla y del nodo Sur del Campus de la Salud.

## Características

Las viviendas se construyen sobre parcelas de 125 $m^2$. Con un fondo de 20,19 metros permite desarrollar una vivienda suficientemente amplia (228,75 $m^2$ construidos) gozando de buenos espacios libres (35 $m^2$ aproximadamente), lo que permite ubicar una piscina de 12 $m^2$ de lamina de agua (opcional). Las viviendas cuentan en planta baja con salón comedor, cocina, y cuarto de aseo. En planta alta desarrolla tres dormitorios dobles, el principal con baño propio y vestidor.

## Diseño y Eficiencia energética

El proyecto se ha desarrollado con la tecnología BIM (Building information Modeling o Modelado de Información en Construcción) es una metodología de trabajo que genera y gestiona los datos de un proyecto de edificación desde el mismo momento en que empieza el proceso de diseño, optimizando la gestión documental y del proyecto.

Cualquier agente que vaya a intervenir en el ciclo de vida del edificio puede generar e intercambiar información eficiente a tiempo real, mejorando flujos de trabajo, productividad y calidad del resultado final.

Se ha cuidado el diseño, procurando obtener unos espacios amplios y confortables, que permitan una vida agradable en las viviendas proyectadas. Ello unido a las altas calidades proyectadas de aislamiento y climatización con un sistema de AEROTERMIA con suelo radiante para calefacción y refrescamiento permiten una vivienda con una **alta calificación energética** (Clase A) a un coste optimizado.

## MEMORIA DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS Y ACABADOS

### Cimentación y Estructura

✓ Cimentación realizada por losa de cimentación sobre base de macadam.

✓ Estructura constituida por pilares de sección rectangular o cuadrada con forjado reticular

✓ La estructura será de hormigón armado con forjado reticulares y bovedillas de hormigón, calculada para soportar los esfuerzos sísmicos correspondientes. Supervisado íntegramente por Oficina de Control Técnico

### Saneamiento

✓ Desagües en PVC de sección adecuada según proyecto de ejecución con canalización de aguas en arquetas registrables.

✓ Instalación de saneamiento mediante arqueta con bomba en semisótano con red mixta para pluviales y fecales.

## Albañilería

✓**Cerramiento de fachadas:** Con hoja exterior de fábrica de medio pie de ladrillo perforado de 11,5 cm., con mortero maestreado a la cara exterior y acabado en mortero fino hidrófugo blanco. Aislamiento espuma proyectada de 5 cm de espesor, cámara de aire y tabique interior de perfileria de Knauf o similar, con 5 cm de lana mineral y acabado con dos paneles de 1,3 cm de yeso laminado.

✓ **Tabiquería interior:** Tipo Knauf, o similar, con relleno interior de 5 cm de lana mineral y acabado con doble panel de yeso laminado por ambas caras del tabique. Espesor total de 10 cm.
En cuartos húmedos de ladrillo hueco doble de 7 cm con acabado de panel de yeso laminado de 1,3 cm por la cara exterior al cuarto húmedo y acabado con alicatado tomados con pegamento Tradicol del Grupo Puma o similar.

✓ **Techos de vivienda** acabados con paneles de yeso laminado de 1,3 cm y del tipo W13 en cuartos húmedos.

## Cubierta

✓ Las cubiertas planas se ejecutarán con los siguientes elementos:

- Falso techo de placa de yeso laminado de 13 mm.
- Cámara de aire.
- Forjado reticular de hormigón armado sobre la que se aplicará interiormente un aislamiento de poliuretano proyectado de 4 cm.
- Barrera anti vapor en capa mínima de =0'2 Kg/m² como imprimación.
- Formación de pendientes del 2% mín. en hormigón aligerado.
- Aislamiento térmico de planchas rígidas machihembradas de polietileno extruido de e=6 cm
- Impermeabilizante compuesto de una doble lámina. La primera es asfáltica polimérica de 3Kg/m² de betún modificado con armadura de fibra de vidrio. La segunda, también asfáltica polimérica de 4 Kg/m² de betún modificado con armadura de poliéster. Estas láminas incluirán los solapes y refuerzos en encuentros particulares que establece el CTE.
- Capa protectora geotextil.
- Acabado de cubierta en grava.

## Revestimiento Interiores

✓ El pavimento interior se realizará en porcelánico en piezas de 60 x 60 dentro de las gamas y colores ofrecidos por el promotor-constructor, marca Saloni.

✓ Los paramentos verticales en cuartos húmedos se revestirán de gres cerámico marca Saloni ó similar dentro de las gamas ofrecidas por el promotor-constructor (y con posible elección de distintos tonos).

✓ El resto de paramentos verticales irán con pintura plástica lisa blanca mate.

## Revestimiento de Fachadas

✓ El revestimiento exterior de fachada se realizará mediante enfoscado de mortero maestreado previo sobre fábrica de ladrillo y, sobre el mismo, una capa de mortero fino hidrófugo blanco aplicada sobre malla antifisuración tipo "mallatec" en los encuentros que así lo requieran.
La fachada se alterna en su diseño con zonas de aplacado porcelánico Saloni o similar color gris oscuro.

✓ El solado en zonas exteriores de acceso a la vivienda se realizará mediante solería Saloni o similar, cumplirá con resistencia al deslizamiento Rd>45. En la zona de rampa de acceso de vehículos al garaje el suelo se realiza en baldosa tipo "punta de diamante".

## Carpintería de madera

✓ Puertas interiores DMF semi-macizas lisas en blanco, galces y tapajuntas de DMF lacado en blanco, con herrajes en acero inoxidable.

✓ Puerta de entrada blindada de seguridad de tres puntos.

✓ No se incluye con la vivienda el amueblamiento de armarios ni cocina.

## Carpintería Exterior

✓ Carpinterías abatibles y correderas de PVC marca Rehau o similar ó de aluminio con rotura de puente térmico de LAMINEX ó similar tipo A-54 y acabado lacado en color gris oscuro o negro. Capacidad de acristalado de hasta 24,5 mm.

✓ Puerta seccional en acabado liso negro para acceso de vehículos al garaje motorizada.

✓ Puerta metálica simple abatible de acceso de vehículos desde el exterior motorizada, con control remoto.

✓ Los vidrios de cerramientos al exterior serán del tipo CLIMALIT Bajo Emisivos con transmitancia térmica U≤2'8 W/m²K y espesores variables en función de la situación y tamaño de la carpintería. Así tenemos para generalidad de huecos vidrios de cámara de perfil 4/15/4.
Los vidrios de cerramientos en puertas o ventanales al exterior con zonas de riesgo de impacto por debajo de los 90 cm desde el nivel de suelo serán del tipo CLIMALIT resistirán sin rotura un impacto de nivel 2.

## Instalaciones de Electricidad

✓ La instalación de electricidad-telecomunicaciones incluirá los siguientes elementos:

Antena de TV con tomas de Tv en Salón y dormitorios.
Toma de datos y telecomunicaciones según exigencias CTE.
Toma de teléfono en salón y dormitorio principal.
Videoportero marca Tegui o similar con timbre.

✓ Los mecanismos de enchufes, interruptores y otras tomas serán de la marca Niessen modelo Zenit Blanco, Gris plata o similar.

## Climatización

✓ **Calefacción y refrescamiento por Aerotermia**: Sistema de calefacción-refrescamiento mediante suelo radiante marca Schütz Energy Systems o similar y generación de frío calor mediante sistema Aero térmico Thermor o similar. Dicho sistema permite la generación de agua caliente para calefacción por suelo radiante y refrescamiento con agua fría en verano, y producción de ACS (Agua caliente sanitaria) con una eficiencia tal que permite la supresión de la contribución de ACS por placas solares, lo que supone un ahorro de mantenimiento de dicha instalación.

✓ Preinstalación de aire acondicionado en dormitorio principal y salón.

## Captación Solar

✓ Como se ha dicho anteriormente con la instalación del sistema de aerotermia proyectado permite la eliminación de la contribución de ACS por placas solares. Se dispone de Memoria justificativa de sustitución de la contribución solar mínima para la producción de ACS por un sistema aerotérmico Thermor o similar.

## Sanitarios

✓ Los sanitarios de la vivienda serán de la gama Jazz de Gala o similar (inodoro de tanque bajo). Grifería de la gama Noa de Gala o similar.

## Semisótano

✓ El suelo será de hormigón liso fratasado y el techo con forjado visto pintado en blanco.

✓ Contará con la instalación eléctrica adecuada para el uso al que se destina la vivienda.

✓ Revestimiento de paredes con mortero blanco.

**Preinstalación toma de corriente para carga de vehículos eléctricos en planta semisótano**