

R E S I D E N C I A L



Nueva Aguadulce



MEMORIA CALIDADES RESIDENCIAL

NUEVA AGUADULCE

Promoción:	RESIDENCIAL NUEVA AGUADULCE
Tipo de Promoción:	Residencial: 56 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios con piscina, garajes y trasteros.
Estado de la promoción:	En Proyecto
Ubicación:	Calle Puerto del Rosario 3, C.P. 04720 (Aguadulce). Parcela R8, Sector 44
Promotor:	Desarrollos Nueva Aguadulce, s.l.
Comercializa y gestiona:	Mare Nostrum Estates, S.L.

ÍNDICE

1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA
2. FACHADAS Y CUBIERTAS
3. CERRAMIENTOS Y PARTICIONES
4. CARPINTERIA Y CERRAJERIA
5. CARPINTERIA DE MADERA
6. REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS
7. SANITARIOS Y FONTANERIA
8. INSTALACION DE ACS
9. INSTALACION DE CLIMATIZACION
10. INSTALACION DE VOZ Y DATOS
11. ZONAS COMUNES
12. EQUIPAMIENTO OPCIONAL

1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA

La cimentación del edificio se resolverá con zapatas de hormigón armado arriostradas y muros de hormigón armado según lo establecido en CTE DB-SE. La estructura será de hormigón armado, según EHE-08 y CTE DB-SE.

2. FACHADAS Y CUBIERTAS

El revestimiento exterior de fachada del edificio se utilizarán diversos acabados en materiales porcelánicos y/o imitando a madera y revestimientos continuos en cemento monocapa de diferentes colores según diseño de proyecto.

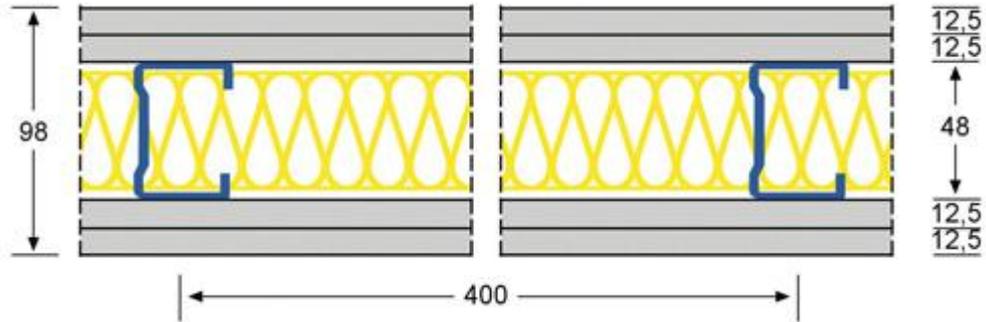


Las cubiertas, serán de tipo invertido y transitable, impermeabilización con doble lámina impermeabilizante, protección con geotextil y aislamiento térmico con poliestireno extrusionado. Acabado en gres cerámico.

3. CERRAMIENTOS Y PARTICIONES

La fachada estará formada por cerramientos de cítara de ladrillo macizo perforado, enfoscado en su parte interior, cámara de aire con aislamiento de lana de roca de 40 mm espesor y trasdosado autoportante formado por subestructura auxiliar de montantes y raíles de acero galvanizado y placa de yeso laminado de 12,5mm de espesor.

Particiones interiores mediante sistema de tabiquería seca con tabiques (PYL), formados por subestructura auxiliar de montantes y raíles de acero galvanizado, aislamiento con lana de roca, y doble placa de yeso laminado de 12,5mm de espesor por ambas caras. Los techos de las viviendas irán revestidos con una placa de yeso laminado de espesor 15mm fijada mediante subestructura horizontal de acero galvanizado fijada al forjado.



Este sistema de tabiquería mejora el aislamiento acústico y térmico de las viviendas. Todas las instalaciones se alojan en el interior de los tabiques y se distribuyen por el techo de la vivienda, de forma que son accesibles y registrables. Se eliminan los puentes acústicos creados por las rozas en los tabiques de ladrillo y por el alojamiento de los cajetines, y se consigue una gran flexibilidad para el diseño e instalación de la iluminación de las estancias de la vivienda.

4. CARPINTERIA Y CERRAJERIA

La Carpintería exterior será de aluminio anodizado con **rotura de puente térmico (RPT)** en color negro o antracita según diseño de proyecto.

Se dispondrán Ventanas balconeras correderas de grandes dimensiones para los salones con aislamiento acústico $>35\text{dBA}$ y oscilobatientes para dormitorio principal. Los dormitorios secundarios estarán equipados con ventanas oscilobatientes con el mismo aislamiento acústico. Doble acristalamiento térmico-acústico, con cámara de aire/gas de 14mm y Persianas de lamas de aluminio con aislamiento interior.



Los petos exteriores de las terrazas serán de vidrio de seguridad tipo stadip 6+6 y barandillas de acero inoxidable, según diseño de proyecto.



5. CARPINTERIA DE MADERA Y ARMARIOS

- Puerta ENTRADA A VIVIENDA blindada de hoja lisa en haya, de dimensiones 2,30m (alto) y 0,925m (ancho), de hoja lisa con interior macizo, con una chapa de acero y cantos ocultos, de espesor 44 mm. La puerta dispone de 4 bisagras antipalanca en acabado inox, mirilla óptica gran angular, junta de estanqueidad en galce y cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje cromada.
- Carpintería de madera en block, puertas de paso lacadas en blanco de 40 mm de espesor y de altura total 2,05m, con tapajuntas rectos suelo-techo.



- Armarios hoja lisa en tablero MDF lacado en blanco, espesor de hoja 19 mm, diseñados de suelo a techo, con puertas abatibles o correderas. Forrado interior sin incluir cajoneras, baldas o barras de colgar.



6. REVESTIMIENTOS, SOLADOS Y ALICATADOS

Solados

- Solería de las viviendas en gres porcelánico rectificado gran formato 60x60cm, en color beige o arena, de primera marca, KERABEN, SALONI, PORCELANOSA, o similar.



Alicatados

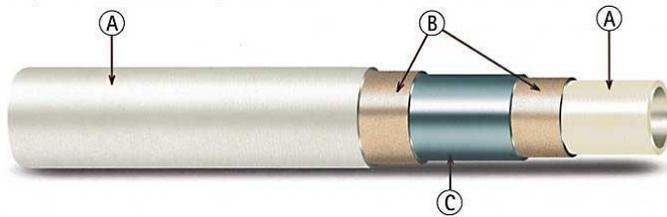
- Revestimientos cerámicos en pasta blanca, en acabado mate/brillo en color según diseño de proyecto.
- Zonas húmedas; se revestirán con material cerámico en mosaico decorativo.



- Cocinas; revestimientos con material cerámico en acabado blanco mate en formatos 30x60.

7. INSTALACION DE FONTANERIA Y SANITARIOS.

Instalación de fontanería con tubería multicapa de polietileno reticulado interior, capa de aluminio intermedia y capa de polietileno de protección. Mejora ante incrustaciones de cal y reducción de ruidos.



Red de bajantes y colectores de saneamiento de pvc tipo TERRAIN SDP pvc insonoro.

Instalación de fontanería comunitaria con tuberías de polipropileno SDR 7,4, y la instalación interior de las viviendas con tubería de polietileno reticulado PEX en fundas de color según sea AF o ACS.



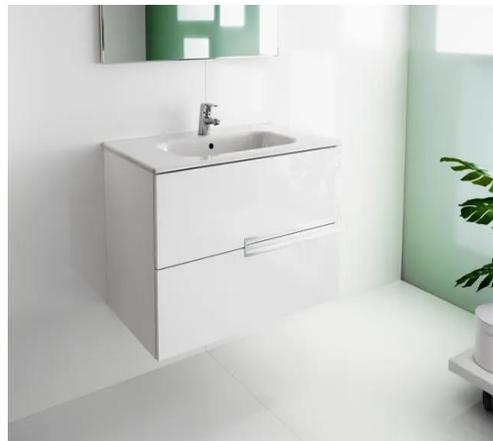
Se dispondrán tomas de agua en todas las terrazas

Los sanitarios y griferías serán de primera marca, ROCA, PORCELANOSA, DURAVIT, o similar

Instalación de placa de ducha con mampara fija de cristal (opcional) en baño principal.

Instalación de bañera de acero esmaltada con mampara fija de cristal (opcional) en baño secundario

Mueble de Lavabo encastrado con cajoneras apoyado o suspendido.



WC Compacto primeras marcas SANITARIVER SERIE MERIDIAN, GAP DE ROCA, HALL, LANDINO adosado a pared. Pendiente de elegir por la dirección facultativa.

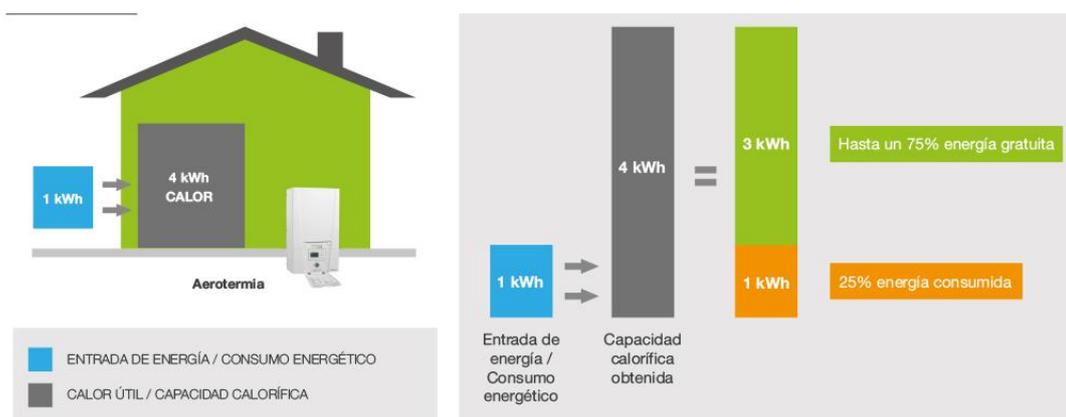


8. INSTALACION DE ACS

Sistema de agua caliente sanitaria (ACS) instalado de forma independiente en cada vivienda, mediante equipos de aerotermia de bajo consumo. El consumo eléctrico de la instalación de agua caliente se reduce en un 20-30 % respecto del coste con los equipos de placa solar y termoeléctrico. Los equipos van dotados con una bomba de calor que aprovecha el calor residual del aire de la vivienda para la generación de agua caliente. Por cada kWh de energía consumida se generán 4 kWh de energía calorífica.

Se elimina la instalación comunitaria de tuberías, depósitos y equipos, por lo que simplifica la instalación y los gastos de mantenimiento y funcionamiento a la comunidad.

Para que sea válida, se debe de combinar con producción de calefacción o climatización, ya sea esta con fancoil (cualquier fabricante lo tiene) o con sistemas híbridos con refrigerante centralizado (sólo MITSUBISHI y SAMSUNG).





9. PREINSTALACION DE CLIMATIZACION

Preinstalación de aire acondicionado en salón y dormitorios de las viviendas, para bomba de calor-frío y red de conductos horizontal.

10. INSTALACION DE VOZ Y DATOS

Telefonía tradicional, a través de un cable UTP categoría 6. Con la posibilidad de conectar hasta 4 líneas de teléfono o servicios de telefonía IP, ADSL, etc.



Fibra óptica, a cada vivienda acometen dos fibras ópticas para acceder a servicios de banda ancha, Internet de alta velocidad, telefonía, televisión, contenidos digitales y demás servicios.



Televisión terrestre y satélite (solo distribución) mediante dos cables coaxiales, con la posibilidad de disponer de los canales de hasta dos satélites simultáneamente. La instalación de los sistemas de captación y amplificación de satélite son opcionales.

Cable coaxial, preinstalación para la instalación de servicios de televisión por cable y similar.

Tomas dobles de T.V y red en salón – cocina.

Tomas de T.V y red en dormitorios

Tomas de T.V y red en terrazas

11. ZONAS COMUNES

Urbanización interior cerrada con zonas verdes, zonas de juego infantil y zonas de estancia porticadas, diseñada por paisajista, especialista en jardinería y zonas verdes.

Piscina comunitaria y piscina infantil con sistema de cloración salina, con silla hidráulica para acceso de personas con movilidad reducida.

Zona de solárium con vistas al Parque de La Estación y Parque de las Almadrabillas

Iluminación de acceso a zonas comunes con detectores de presencia.

GARAJE

Control de video vigilancia en accesos a portal y garajes

Dos plantas de sótanos adaptados para garaje de vehículos automóviles con dos rampas de acceso. Instalación de tomas de carga para vehículos eléctricos. Acabado de hormigón pulido, pintura plástica en paramentos y techos.

ASCENSORES

Dos ascensores de diseño de 675Kg para 9 personas tipo 3300 de Schindler, o similar, de único embarque, velocidad 1,60 m/s, con pantalla MPD de última generación.

Un montacargas con mismo acabado que los ascensores de 1000Kg para 13 personas tipo 2400 de Schindler, o similar, de único embarque, velocidad 1,60 m/s, con pantalla MPD de última generación.

Ascensores y montacargas con la máxima calificación energética.



PORTALES Y ESCALERAS

Pavimento de piedra natural y/o gres porcelánico gran formato en portales, zonas comunes y escaleras.

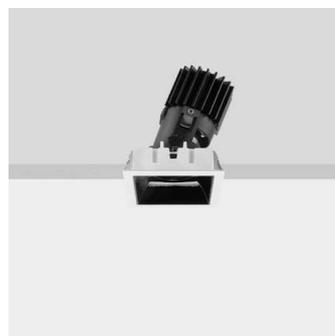
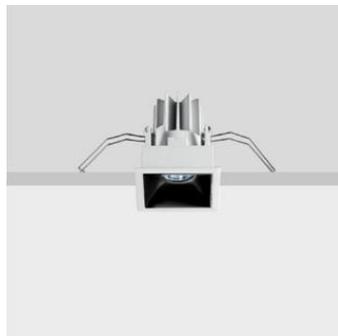
Revestimientos en yeso laminado con acabado en textil, aplacado en gres porcelánico de gran formato y revestimientos en madera tintada.

Iluminación de zonas comunes mediante luminarias tipo led con detectores de presencia.

12. PACKS DE EQUIPAMIENTO DE LAS VIVIENDAS

El cliente tendrá la opción de personalizar su vivienda con la contratación de los siguientes packs de mejoras antes del inicio de la obra y siempre bajo presupuesto aparte aceptado por la promotora.

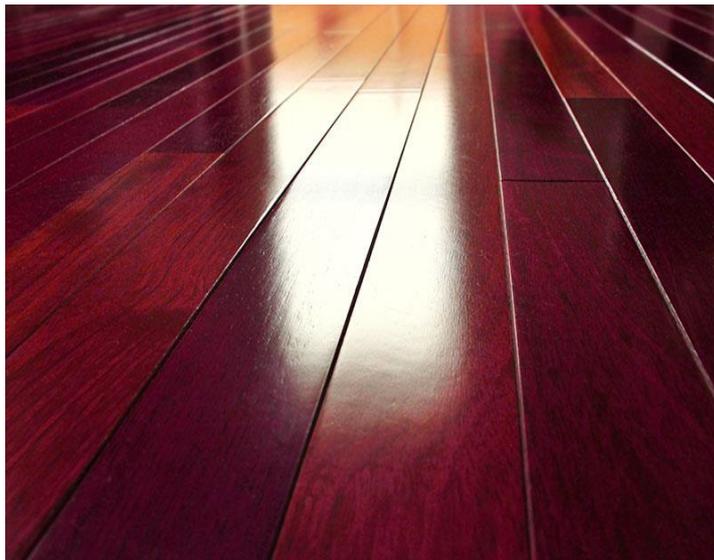
- **PACK ILUMINACIÓN.** Estudio y diseño de iluminación con luminarias LED en todas las estancias.



- **PACK COCINAS.** Instalación en obra y amueblamiento de cocinas completa con electrodomésticos según diseño proporcionado por la Dirección Facultativa.



- **PACK Cambio de Suelo.** Posibilidad de colocar pavimento de gres porcelánico o laminado sintético imitando a madera (excepto en terraza exterior y baños). Modelos a determinar por la dirección facultativa.



- **PACK ARMARIOS.** Forrado y vestido completo de armarios empotrados con módulos de cajoneras y baldas. Se incluye cerramiento de palillería de madera en el dormitorio principal (vestidor).



- **PACK CLIMATIZACIÓN.** Instalación completa de aire acondicionado en habitaciones y salón, mediante bomba de calor-frío y red de conductos horizontal. Control y accionamiento mediante sistema de zonas tipo AIRZONE con rejillas motorizadas en cada estancia programable según temperatura y horario, de la marca TOSHIBA, DAIKIN o similar (sistema Inverter).

Instalación de plataforma webserver en unidad central, para **control remoto** vía Smartphone de la climatización de la vivienda.



- PACK BAÑOS. Cambio de bañera por plato de ducha (sin coste) e instalación de mamparas fijas de cristal en la ducha y/o bañera de ambos baños.