

### 3 viviendas exclusivas

## MEMORIA DE CALIDADES Y MATERIALES

### CONFIGURACIÓN GENERAL

- **Viviendas de alta calidad, en un entorno único**, arbolado, en zona de baja densidad: ciudad-jardín. A tres minutos andando del centro y de la estación de ferrocarril, con transporte público, equipamientos y comercio en su entorno.
- Viviendas desarrolladas en **una única planta**, sin escaleras interiores y acceso a pie llano. Rampa de acceso al portal y ascensor de accesibilidad universal.
- **Amplio jardín, garaje individual cerrado con dos plazas** grandes, fácilmente accesibles desde cota cero y un práctico trastero en semisótano para cada vivienda.
- Todas las ventajas de una vivienda unifamiliar, todas ellas tienen **orientación a las cuatro fachadas** y cuentan con **jardines y terrazas**, pero sin sus desventajas (escaleras interiores, varias plantas,...)
- **Un palacete de principios del siglo XX**, de construcción e imagen tradicional, catalogado por su valor histórico-artístico. Fachadas tradicionales de piedra y entramados decorativos que se actualizan en sus prestaciones y funcionalidad manteniendo su aspecto original.
- Opciones de **configuración personalizada**: con **flexibilidad** para adaptarnos a tu manera de vivir.

### 1. ESTRUCTURA y ENVOLVENTE.

- Estructura tradicional de madera **consolidada y reforzada con estructura metálica** para cumplir los estándares de vivienda nueva.
- Forjados de piso reforzados con **estructura metálica y aislamiento acústico** y térmico en su interior.
- **Cubierta de madera laminada** (totalmente nueva), dotada de **aislamiento térmico-acústico**, teja mixta sobre doble rastrelado de madera ventilado, lámina paravapor y paranieves, entarimado interior y/o falso techo de yeso laminado.

- Al sistema de construcción tradicional de muros de piedra y estructura de madera les superponemos por el exterior o el interior la tecnología necesaria para que, manteniendo su estética, **mejore su funcionalidad, estabilidad, solidez y prestaciones térmico-acústicas a niveles de exigencia de vivienda nueva**.
- Muros preexistentes de **mampostería de piedra vista** (planta baja) trasdosados al interior con placa de laminado de yeso y aislamiento acústico-térmico.
- Muros preexistentes superiores (plantas primera y segunda) revestidos **exteriormente con SATE** (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior) manteniendo la **estética original de fajas y molduras** exteriores de color.

### 2. PARTICIONES Y CARPINTERÍA INTERIOR.

- Tabiquería interior modular autoportante de **laminado de yeso** con estructura metálica y aislamiento interior de fibra de vidrio.
- Separación con zonas comunes con **doble tabique** de laminado de yeso y barrera fónica.
- **Carpinterías interiores de madera lacada** en vivienda.
- Puerta de acceso a vivienda de **madera**, blindada y con tres puntos de anclaje.
- Puertas **metálicas** en trasteros, **seccionales** de doble chapa prelacada y aislamiento inyectado en los garajes, motorizadas y con mando a distancia.

### 3. CARPINTERÍAS EXTERIORES.

- **Ventanas de aluminio oscilo-batientes** con rotura de puente térmico y doble acristalamiento de vidrio bajoemisivo.
- **Persianas enrollables motorizadas** de aluminio con aislamiento térmico en dormitorios y en salón.

### 4. REVESTIMIENTOS y PAVIMENTOS

- **Pintura plástica lisa** en las paredes de todas las estancias salvo cocina y baños.
- **Pintura plástica lisa** en los techos de toda la vivienda o **lasur** en entarimado de cubierta.
- **Azulejo** de primera calidad en cocina y baños.
- **Falso techo** en cocina, baños, pasillo y vestíbulo.
- **Suelo laminado flotante** acabado en diseño roble en lámina de formato ancho colocado sobre lámina acústica, en todas las estancias salvo cocina y baños.
- **Rodapié lacado** en todas las estancias salvo cocina y baños.
- **Suelos de plaqueta cerámica** de gres en cocina y baños.
- Terrazas con pavimento **antideslizante**.
- **Soleras fratasadas** con resina en trasteros y garajes.

### 5. FONTANERÍA Y SANITARIOS

- **Aparatos sanitarios** de color blanco, inodoros con cisterna de doble descarga y bajo consumo.
- **Grifería monomando** con economizadores de agua en lavabo, y grifería termostática en bañera.
- La ducha del baño principal tendrá **grifería termostática con sistema de doble rociador**.
- **Platos de ducha enrasados** a nivel de pavimento.
- Punto de **toma de agua en jardín**.

### 6. CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y VENTILACIÓN.

- Sistema de producción de agua caliente para calefacción y sanitaria por caldera individual de **condensación de gas natural o bomba de calor y aerotermia**.
- Red bitubular empotrada en forjados con **suelo radiante** por agua caliente a baja temperatura y alta inercia térmica (más sano, eficiente y confortable que los tradicionales radiadores).

- Acumulación de agua caliente en **depósito** acumulador individual.
- Circuitos y regulación **independiente por zonas** o estancias.
- **Calificación energética “A”**, la máxima eficiencia para edificios de nueva planta.
- **Ventilación mecánica controlada** con flujo de locales secos hacia locales húmedos.

### 6. ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación eléctrica con grado de **“electrificación elevada”**, según REBT.
- Instalación de telecomunicaciones y antena de TV y radio, según normativa.
- **Video-portero electrónico** para accionamiento de acceso peatonal exterior.
- Preinstalación de **puntos de toma de carga** individuales para **vehículos eléctricos en garajes**.
- Punto de **toma eléctrica en jardín**.

### 7. URBANIZACIÓN

- Pavimento de acceso rodado y peatonal de **hormigón impreso**, rayado o fratasado a poro abierto.
- **Puerta exterior para vehículos motorizada** y con mando a distancia.
- **Puerta exterior peatonal con videoportero electrónico**.
- Plantación de **césped** y primera siega en jardines.
- **Vallado exterior** de parcela estética similar al existente.