

borobia II

SAN JUAN DE AZNALFARACHE

MEMORIA DE CALIDADES

SISTEMA ESTRUCTURAL

Estructura vertical

La estructura vertical de las viviendas está formada por pilares de hormigón armado. Se emplean muros de hormigón armado en zonas de urbanización y sótanos.

Estructura horizontal

La estructura horizontal se realiza con forjado de hormigón armado.

SISTEMAS DE ENVOLVENTE Y DE ACABADOS EXTERIORES

Envolvente vertical



FACHADAS

Esta promoción cuenta con un sistema de fachada realizada con hoja cerámica revestida con mortero por su cara exterior, por su interior dispone de aislamiento térmico para mejorar el comportamiento térmico-acústico, cámara de aire intermedia y trasdosado interior de yeso laminado sobre subestructura.

Se proporciona durabilidad y resistencia a la fachada, a la vez que garantizan la calidad de su acabado.



CARPINTERÍA DE FACHADA

Ventanas/Puertas

- Carpinterías de altas prestaciones en diseño, eficiencia energética, confort y durabilidad. El tamaño de los huecos supera las exigencias mínimas de iluminación y ventilación en pro del diseño y confort interior.



- Las carpinterías son de PVC proporcionando un óptimo aislamiento, evitando condensaciones, incorporando doble acristalamiento con cámara de aire, que contribuye a aumentar el confort dentro de la vivienda.
- Las ventanas son de una o dos hojas abatibles o de una o dos hojas correderas, según los casos, las abatibles llevan una hoja oscilo batiente; las puertas de salida a terraza son de una hoja abatible y de dos hojas correderas en el caso de las balconeras.
- Los cajones de persiana, en su caso, serán de tipo compacto, estancos con incorporación de aislamiento térmico-acústico. Asimismo, las persianas también incluyen un inyectado de espuma de poliuretano dentro de las lamas de aluminio.
- En viviendas unifamiliares; preinstalación para motorización en las persianas en plantas bajas y salidas de terrazas de plantas superiores.
- En viviendas de edificio plurifamiliar; preinstalación para motorización en las persianas de viviendas en plantas bajas, y salidas de terrazas en viviendas de plantas superiores.

Puertas de entrada a viviendas

La puerta de acceso principal de las viviendas unifamiliares será acorazada, siendo blindada en las viviendas plurifamiliares.

Puertas de portales

Acristaladas de aluminio.

Protecciones de seguridad de fachada

Las barandillas de terrazas son de vidrio transparente para obtener amplitud y profundidad visual y maximizar las condiciones lumínicas en el interior de las estancias.

Envolvente horizontal



CUBIERTAS

Cubiertas in situ

De tipo invertida, con aislamiento en la cara exterior del forjado y doble capa de impermeabilización. El sistema de aislamiento exterior en cubierta y terrazas mejora el comportamiento térmico

de las mismas y facilita el tratamiento de puentes térmicos en los encuentros. Se genera un aumento de la inercia térmica interior que mantiene más tiempo el calor o el frío en el interior en invierno y verano. Se evita la formación de condensaciones y se garantiza un reparto más homogéneo de la temperatura interior.

Acabados de cubiertas

- La cubierta no transitable de viviendas tiene acabado superficial de grava.
- Las terrazas transitables están acabadas en baldosa de gres apto para exteriores.

SISTEMAS DE COMPARTIMENTACIÓN Y DE ACABADOS INTERIORES

Compartimentación interior vertical



TABIQUES

Tabiques interiores en vivienda

Se realiza con placas de yeso laminado sobre perfilería metálica y aislamiento acústico de lana mineral. En cuartos húmedos se emplea placa de yeso con tratamiento hidrófugo.

Tabiques medianeros entre viviendas

Se realiza con 1/2 pie de ladrillo perforado o con doble tabique de ladrillo hueco doble en zona de juntas de estructura, trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilería metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral.

Tabiques medianeros entre viviendas y zonas comunes en edificio plurifamiliar

Se realiza con 1/2 pie de ladrillo perforado, trasdosado con placa de yeso laminado sobre perfilería metálica con aislamiento acústico mediante lana mineral hacia la vivienda.

Tabiques en cuartos de instalaciones y trasteros

Se realizan con fábrica de ladrillo o bloque de hormigón.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas generales de paso en viviendas

Son abatibles de 35mm de espesor con diseño decorativo mediante fresado. El acabado es lacado en color blanco.

Puerta de paso en cuartos de baño

Son abatibles de 35mm de espesor y con diseño decorativo mediante fresado como el resto de las puertas de paso.

Puertas de trasteros y cuartos de instalaciones

De chapa de acero galvanizado pintado.

Armarios

Todos los armarios son empotrados modulares con puertas abatibles o correderas, lisas lacadas en blanco, según tipologías. El cuerpo interior está acabado en melamina con balda para formación de maletero (en su caso) y barra de colgar.

ACABADOS INTERIORES VERTICALES

REVESTIMIENTOS

Cuartos de baño y aseos

Se dispondrá alicatado con baldosa cerámica combinada con zonas de pintura plástica.

Baño principal:

- Cromat Marfil combinado con RLV Cromat Marfil de Pamesa.

Baño secundario y baño secundario de planta primera en unifamiliares:

- Hardy White combinado con Hardy Tórtora de Argenta.

Baño secundario en planta baja en unifamiliares:

- Hardy White de Argenta.

Cocina

Las cocinas resolverán el espacio entre mobiliario inferior y superior con material compuesto de cuarzo igual que la encimera de cocina.

Resto de estancias

Pintura plástica lisa en paredes y techos en color blanco o tonalidad suave.

Zonas comunes, vestíbulos de viviendas, núcleos de escaleras bajo rasante y sobre rasante

Pintura plástica lisa.

ACABADOS INTERIORES HORIZONTALES

TECHOS

Zona de cocina y cuarto de baño principal

Falso techo con panel de yeso laminado con tratamiento hidrófugo acabado en pintura plástica lisa blanca.

Resto de baños

Falso techo desmontable de lamas metálicas lacadas en color blanco para registro de instalaciones.

Resto de estancias de viviendas

Falso techo con panel de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa blanca.

Terrazas de viviendas y porches

Hormigón visto pintado y zonas de falso techo con placa apta para exteriores.

Soportales

Falso techo continuo de placa apta para exteriores.

Portales

Falso techo continuo de yeso laminado acabado en pintura plástica lisa mate.

Núcleos de escaleras

Techo acabado en pintura plástica lisa.

PAVIMENTOS

Baños

Solado con pavimento laminado compacto, tipo tarima laminada modelo Techstep de la marca Grato, acabado Grain.

Resto de estancias de viviendas

Solado con pavimento laminado compacto, tipo tarima laminada modelo Techstep de la marca Grato, acabado Grain.

Rodapié de DM hidrófugo lacado en blanco a juego con la carpintería interior colocado con doble goma.

Escaleras interiores de viviendas unifamiliares

Solado en gres porcelánico

Terrazas de viviendas



Solado con baldosa de gres porcelánico apto para exteriores de la marca Argenta modelo Storm Rock Grey.

Pasillos y escaleras en zonas comunes de edificio plurifamiliar

Solado en gres porcelánico y rodapié o zanquín a juego.

Portal

Solado con baldosa de gres porcelánico y rodapié a juego.

Trasteros

Solera de hormigón armado con acabado superficial pulido.

Aparcamiento en edificio plurifamiliar

Solera de hormigón armado con acabado superficial pulido. Señalización y numeración de plazas con pintura sobre pavimento.

SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO, INSTALACIONES Y SERVICIOS (50)

Fontanería



RED DE DISTRIBUCIÓN DE FONTANERÍA

Instalación de agua fría y agua caliente sanitaria con contador individual por vivienda. Llaves de corte en cada cuarto húmedo.

Cuartos de baño

- Baño principal equipado con plato de ducha con grifería termostática y lavabo con mueble suspendido y grifería monomando e Inodoro.
- Baño secundario equipado con lavabo con mueble y grifería monomando, bañera con grifería monomando e Inodoro.
- En viviendas unifamiliares; baño de planta baja equipado con lavabo con mueble y grifería monomando, ducha e Inodoro.



INSTALACIONES TÉRMICAS Y DE VENTILACIÓN

CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Equipos de producción.

Bomba de calor de alta eficiencia energética para producción de calor y frío.

Difusión

Difusión de calor y/o frío mediante impulsión de aire a través de sistema de conductos y difusores que circulan a través del falso techo, logrando una instalación integrada y eficiente.

Instalación completa en salón y dormitorios.

AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS)

Equipos de producción y acumulación

- Bomba de calor aerotérmica de alta eficiencia energética para producción de ACS.
- Depósito de acumulación ubicado en el interior de la vivienda con capacidad suficiente para cubrir demanda de ACS.

VENTILACIÓN

- La promoción incorpora un sistema de ventilación mecánica que garantiza la calidad del aire interior, proporcionando una ventilación eficiente y un caudal óptimo de entrada de aire limpio exterior.
- La entrada de aire se puede producir con diferentes sistemas. La extracción mecánica se produce mediante un sistema de bocas de extracción autorregulables, para garantizar unos parámetros óptimos y mejorar la calidad del aire interior. La entrada de aire se produce a través de la microventilación de las carpinterías.



INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Equipos eléctricos principales

- El cuadro eléctrico principal de la vivienda se encuentra albergado en un armario de instalaciones oculto y accesible

ubicado a la entrada de la vivienda en planta baja, donde también se ubica el cuadro general de telecomunicaciones. La vivienda está dotada de los servicios eléctricos regulados en el reglamento electrotécnico de baja tensión. (Grado de electrificación elevado 9,2 KW).

- En viviendas unifamiliares: preinstalación de sistema de recarga de vehículo eléctrico, según ITC-BT-52 del REBT.
- En edificio plurifamiliar: preinstalación eléctrica compatible con sistema de recarga de vehículo eléctrico mediante bandejas de canalización por zonas comunes del aparcamiento.

INSTALACIONES DE TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES

Antenas y tomas

- Instalación de antena colectiva. Adaptación de antena para televisión digital terrestre (TDT).
- Tomas de televisión y canalización de teléfono y datos en salón-cocina y dormitorios.
- Toma de fibra óptica en salones.
- En viviendas en edificio plurifamiliar; videoportero en acceso a urbanización y portero eléctrico (solo voz) en portales de vivienda.
- En viviendas unifamiliares; videoportero individual.

EQUIPAMIENTOS Y MOBILIARIO

Equipamientos

CUARTOS HÚMEDOS / SANITARIOS

Platos de ducha

- En viviendas unifamiliares; en cuarto de baño principal y cuarto de baño de planta baja, fabricado en resinas, antideslizante, modelo Stone Cach de la marca Dupla, con grifería termostática modelo Manacor marca Strohmer Teka.

- En viviendas en edificio plurifamiliar; en baño principal, fabricado en resinas, antideslizante, modelo Stone Cach de la marca Dupla, con grifería termostática modelo Manacor marca Strohmer Teka.

Bañera

- En viviendas unifamiliares; en cuarto de baño secundario de planta primera, de la marca TEKA, con grifería monomando modelo Manacor de Strohmer Teka.
- En viviendas en edificio plurifamiliar; en baño secundario.

Lavamanos

En cuartos de baño principal y secundario, lavabo con mueble suspendido modelo Atrio y grifería monomando de la marca TEKA

Inodoros

En todos los cuartos de baño de porcelana vitrificada en color blanco, modelo Manacor de la marca Strohmer Teka con tapa de cierre amortiguado.

Otros equipamientos

ELECTRODOMÉSTICOS

- Placa de cocina de inducción.
- Columna de horno eléctrico y microondas.
- Fregadero de un seno bajo encimera con grifo monomando.
- Campana extractora oculta e integrada en mobiliario de cocina.

Mobiliario

Mobiliario de cocina

- Muebles superiores de gran capacidad sin tiradores. Unidades inferiores con tiradores o pulsadores ocultos. Cajonera con cierre auto deslizante y encimera de cuarzo compacto.

Espejos

Todos los cuartos de baño cuentan con espejo decorativo.





Sistemas de de transporte

TRANSPORTE VERTICAL

Ascensores

- Puertas automáticas deslizantes de acero inoxidable en cabina y de acceso en portal. En el resto de plantas las puertas van pintadas y con embocadura metálica incorporada.
- Decoración interior según calidad estándar del fabricante incorporando espejo y suelo en consonancia con pavimento de portal de planta baja.
- Acceso directo de ascensores al garaje.

URBANIZACIÓN DE ESPACIOS EXTERIORES

Elementos de cierres y protección de parcela

Cierres de parcela

Malla electrosoldada con o sin muro de hormigón en su parte inferior, según el caso.

Cierres de parcela en viviendas unifamiliares

Malla electrosoldada con o sin muro de hormigón en su parte inferior, según el caso.

Barreras móviles

En viviendas unifamiliares: puertas de acceso de vehículos correderas, automatizadas y con mando a distancia.

En edificio plurifamiliar: puertas de acceso exterior de vehículos a garaje, metálicas de apertura y cierre automáticos.

FIRMES Y PAVIMENTOS EXTERIORES

Pavimentos peatonales en zonas comunes y zonas de paso de bomberos

Caminos de urbanización interior de adoquín de hormigón.

Amplias zonas verdes con ajardinamiento y pradera de césped

En interior de parcelas de viviendas unifamiliares:

- Caminos de acceso a la vivienda de baldosa de hormigón.
- Zonas exteriores estanciales en plantas bajas y terrazas con pavimento cerámico antideslizante con baldosa de gres porcelánico apto para exteriores de la marca Argenta modelo Storm Rock Grey.
- Zonas de tierra.

INSTALACIONES Y SERVICIOS EN ZONAS COMUNES**Riego**

- Playa de piscina con césped natural y riego por aspersión.
- Jardineras, parterres y resto de zonas verdes con riego por goteo programable.

Alumbrado

Iluminación exterior regulada por programador.

Piscina

- Piscina exterior comunitaria con sistema de depuración de cloración salina.
- Dispone de instalación de aseos comunitarios para uso de piscina y sala comunitaria.

Sala comunitaria

- Acabada en solado de gres porcelánico y pintura plástica lisa.
- Dispone de climatización frío/calor mediante bomba de calor.

Buzones

- Buzones centralizados en acceso a urbanización para todas las viviendas de edificio plurifamiliar.

JARDINERÍA**Plantaciones**

En urbanización comunitaria, alternancia de zonas de césped, parterres de arbustivas y arbolado.

MOBILIARIO URBANO**Juegos infantiles**

Zona para juegos infantiles.
Suelo de caucho.



CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Calificación Energética de Proyecto

Clase A - Calificación Energética del edificio en Emisiones de CO₂.
Clase A en Calificación Energética. del edificio en consumo de Energía Primaria No Renovable.

Según la Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficacia energética de los edificios se establece la obligación de poner a disposición de los compradores o usuarios de los edificios un certificado de eficiencia energética. Este certificado deberá incluir información objetiva sobre las características energéticas de los edificios de forma que se pueda valorar y comparar su eficiencia energética.

NOTAS INFORMATIVAS

Control de calidad de estructura, estanqueidad de cubiertas y fachadas en proyecto, y de ejecución de obra por organismo de control técnico homologado.

Póliza de garantía decenal de estabilidad según ley de ordenación de la edificación.

La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.

Catálogo informativo sin carácter contractual. La información contenida podría ser modificada por la sociedad, que se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la obra o una vez finalizada la misma, las modificaciones necesarias por exigencias de orden administrativo, técnico, jurídico o comercial, sin que ello implique alteración significativa del objeto y sin mermar las calidades de los materiales. Las infografías son meramente informativas; mobiliario no incluido; acabados, calidades, colores, aparatos sanitarios y muebles de cocina aproximados. Fotografías de banco de imagen usadas solo como detalles ilustrativos. Toda la información a la que se refiere el Real Decreto 515/89 de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compra-venta y arrendamiento de viviendas, y demás normativa autonómica aplicable en la compraventa de viviendas se encuentra a disposición del público en las oficinas centrales de la vendedora (Pº de la Castellana 216, 28046, Madrid).

borobia II

SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Oficina central:
Pº de la Castellana 216,
28046, Madrid.
Tel.: 913 534 400

REALIA

Oficina comercial:
Calle Madrid, 41920,
San Juan de Aznalfarache,
Sevilla