



MEMORIA DE CALIDADES



R E S I D E N C I A L

H2O

ELVIAJEDELAGUA.COM





Residencial "H2O" se trata de un exclusivo conjunto residencial de 20 Viviendas Adosadas dentro de una nueva zona de nueva urbanización, tranquila y residencial próxima a la Avenida de Zamora y el Colegio San Agustín como es el Sector "Arcas Reales".

Las viviendas ofrecen un diseño elegante y moderno no exentas del máximo confort estando diseñadas para ser totalmente **accesibles** en su acceso de planta baja.

Nuestro **compromiso con el medioambiente**, así como con la eficiencia energética y la mecanización en la edificación, nos permiten edificar de una manera más ágil y más sostenible reduciendo la generación de residuos y niveles de contaminación, convirtiendo las viviendas en hogares de **alta eficiencia energética** siendo esta una gran **ventaja económica para el comprador**.

Amplios ventanales y un cuidado estudio volumétrico interior consigue que toda la vivienda sea muy cálida y luminosa.



Imagen exterior de la Promoción



DESCRIPCIÓN DE LA VIVIENDA.

PLANTA BAJA.

Las viviendas se desarrollan con un concepto urbano totalmente **accesible**, desarrollando su programa en dos niveles, con una sencilla comunicación entre ambos.

El acceso a la vivienda se produce sin ningún tipo de obstáculo siendo totalmente accesibles en planta baja, prioridad del desarrollo de la promoción. El garaje (en la tipología oxígeno) se incorpora en este mismo nivel favoreciendo absolutamente cualquier comunicación, teniendo además un jardín en la entrada de la casa que genera un espacio de amplitud desde la entrada de la vivienda. En el caso de la tipología Hidrógeno, se ubicarán dos plazas de garaje y trastero en el sótano.

La entrada a nuestro hogar nos conduce a un vestíbulo de acceso que permite una visión de la distribución general de la vivienda desde un primer momento. Un primer espacio cercano a la entrada permite disponer de una gran cocina. Un aseo con ducha acompaña el programa.

El salón comedor es amplio y cuenta con un gran ventanal que permite la apertura hacia el jardín como extensión de la planta hacia el exterior, proporcionando de luminosidad a toda la vivienda.

Para completar esta planta y nuestro compromiso con la accesibilidad, dotamos la vivienda de un dormitorio con ventanal y salida al jardín lo que la dota de un espacio con mucha luminosidad.

¿Te gustan los espacios abiertos?

Nuestro diseño versátil de la distribución de la vivienda, permite unificar cocina y salón permitiendo la instalación de una gran isla como separación de ambientes.



Vista desde el Salón Comedor



PLANTA ALTA

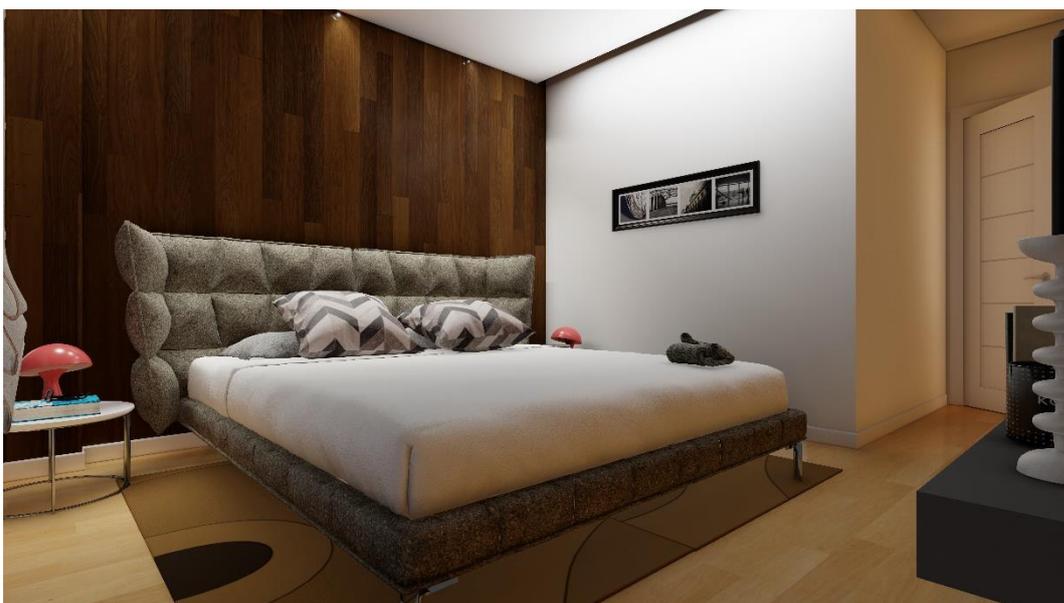
La planta primera se plantea como un espacio de noche. El vestíbulo da paso a tres amplias habitaciones, un baño, un aseo y vestidor.

La habitación principal ha sido concebida teniendo en cuenta el amplio espacio, intimidad y luminosidad. Consta de un gran vestidor y un aseo con plato de ducha de gran formato.

El resto de dormitorios, con vistas al jardín, han sido pensados para un uso funcional, ya sea dormitorio, sala de juegos o despacho. Además, un gran baño equipado para instalar dos lavabos y con uso independiente e íntimo de la bañera o el inodoro que permite dar servicio simultáneo de hasta tres personas. Tienen amplios armarios empotrados forrados con balda mailetero donde proceda.



Vista desde el jardín posterior



Vista habitación principal

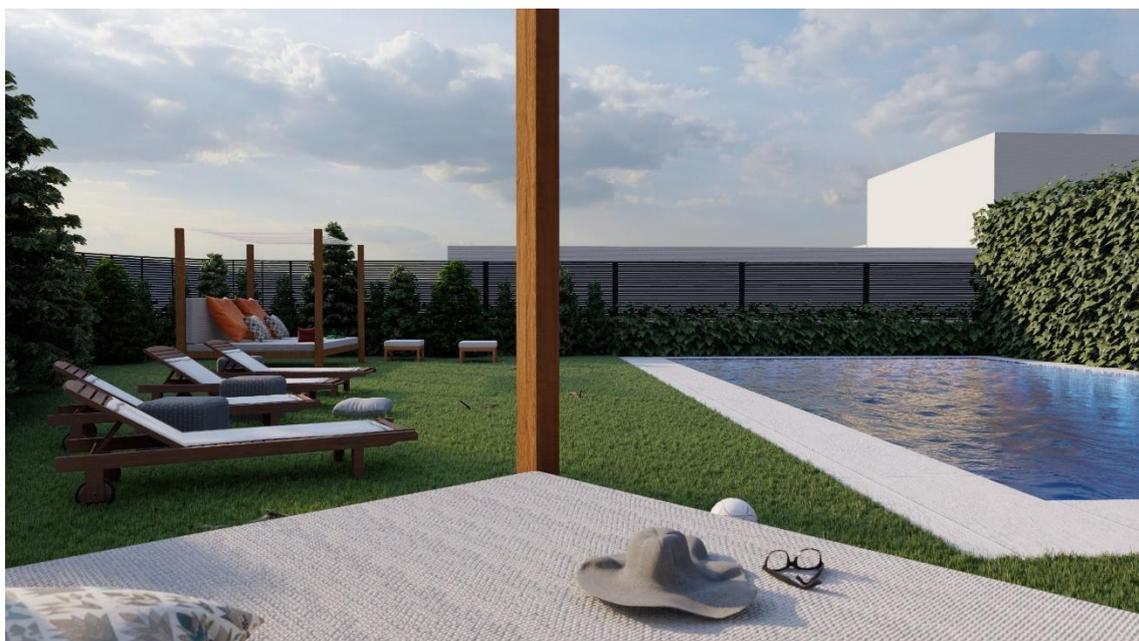


ZONAS COMUNES

H2O Residencial, incluye unas zonas comunes amplias con acceso privado desde cada una de las viviendas a través de una puerta en la zona del jardín. Aquí, encontramos una piscina para el disfrute tanto de adultos como de niños, así como un gimnasio con un amplio ventanal para deleitarte de las vistas de la salida del sol mientras te pones en forma.



Vista del gimnasio



Vista del área de piscina



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

Cimentación de estructura intermedia con zapatas corridas y aisladas, adaptada al resultado del estudio geotécnico realizado.

Muros perimetrales de hormigón armado.

ESTRUCTURA

Estructura vertical portante a base de pilares de hormigón.

Forjados realizados "in situ" con capa de compresión como terminación del forjado por su cara superior, y armaduras y mallazo de reparto de acero corrugado. Estructura calculada según CTE en su apartado "Seguridad Estructural".

Escalera y peldaño formada mediante losa de hormigón armado.

Estructura ejecutada y supervisada totalmente por un Organismo de Control Técnico.

FACHADAS.

Cerramiento de fachada exterior: Realizada mediante aplacados de piedra natural y/o material cerámico combinado con zonas de mortero, logrando una estética vanguardista. Fábrica de ladrillo perforado a medio pie y cámara interior con tabiquería de placa yeso laminado y aislamiento térmico.

CUBIERTA.

Cubierta plana no transitable invertida con acabado en grava. En tipología Oxígeno, cubierta transitable sobre el garaje.

El aislamiento de la misma se resuelve mediante poliestireno extrusionado. Las cubiertas estarán totalmente impermeabilizadas por su parte superior con evacuación de agua mediante sumideros.

TABIQUERÍA Y CERRAMIENTOS INTERIORES.

División entre medianerías de viviendas: Realizadas con tabiquería doble con ½ pie de ladrillo perforado y trasdosado posterior mediante tabiquería de cartón yeso y aislamiento térmico-acústico.

Tabiquería interior de viviendas: Realizada mediante tabiquería de placa cartón yeso laminado con espacio intermedio relleno de aislamiento de lana mineral.



AISLAMIENTOS

Cerramiento de fachada exterior: Aislamiento de polietileno.

Cubierta: Aislamiento térmico con una doble plancha de poliestireno extrusionado, de espesor en total.

Separación entre viviendas: Aislamiento acústico y térmico a base de lana mineral de alta densidad.

Toda la vivienda está aislada térmica y acústicamente según Cálculos y Normativas Vigentes, asegurando una alta resistencia al frío, calor y ruidos.

CARPINTERIA EXTERIOR.

Puerta de acceso peatonal principal a la vivienda: Puerta acceso vivienda acorazada para garantizar tu seguridad en color similar a la carpintería exterior.

Puerta de acceso para vehículos: La puerta exterior de acceso al garaje de elevar, con apertura manual.

Carpintería exterior: Carpintería exterior de Aluminio o PVC con perfil 70, de hojas fijas y oscilobatientes (solo en ventanas y no en puertas) de color a elegir por la Dirección Facultativa, y vidrio con cámara tipo CLIMALIT o similar BAJO EMISIVO, cumpliendo DB-SUA Seguridad de Utilización y Accesibilidad del C.T.E.

Persianas de lamas enrollables de Aluminio aisladas, en color a elegir por la Dirección Facultativa, y cajón monobloc sobre la carpintería.

ACRISTALAMIENTO.

Doble Acristalamiento Aislante en huecos exteriores de estancias tipo Climalit Bajo Emisivo y cristal laminado de seguridad donde corresponda.

TODOS LOS VIDRIOS CON RIESGO DE IMPACTO irán con seguridad tipo Stadip.

CARPINTERIA INTERIOR

PUERTAS DE PASO Puertas de paso lacadas en color blanco, bisagras y tiradores cromados con condensa en baños. El rodapié lacado en el color de la carpintería en planta baja y planta primera.

ARMARIOS MONOBLOCK en el vestíbulo de entrada y dormitorio número 3 en color blanco, forrado interiormente con balda maletero.

FALSOS TECHOS.

Falsos techos de pladur en vestíbulos, cocina y aseos, y en cualquier estancia que sea preciso según Dirección técnica de la obra.



PINTURA.

Pintura plástica lisa en paramentos verticales y horizontales en interiores de viviendas.

La cerrajería metálica irá terminada con pintura al esmalte para exterior.

SOLADOS Y ALICATADOS

Solado en toda la vivienda mediante suelo laminado de primera calidad en color y formato según modelos marcados por la Dirección Facultativa.

En cocina, cuarto de baño y aseos el alicatado se realiza mediante gres porcelánico en primera calidad según modelos marcados por la Dirección Facultativa.

El pavimento del garaje se realizará en hormigón semipulido.

Pavimentos de escalera: Huellas y tabicas en madera natural o gres porcelánico.

INSTALACIONES ELECTRICAS

De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y legislación sobre las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones en edificios, aplicando la legislación actual.

Mecanismos marca NIESSEN o similar.

Sistema con elementos necesarios para cumplir la normativa de Código Técnico de la Edificación y Reglamentos vigentes.

TELECOMUNICACIONES.

Tomas de teléfono y TV en todas las estancias.

Todo ello cumpliendo la normativa de Código Técnico de la Edificación.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Emisión de calor a través de instalación de suelo radiante, regulado por un equipo de control de temperatura individualizado por planta y termostatos individuales por habitación. Esto permite un alto rendimiento energético en la vivienda realizando el control individual por estancias garantizando el confort acompañado de un gran ahorro energético.

Instalación de calefacción mediante Bomba de calor Aerotérmica de alta eficiencia energética para producción mixta de calefacción y agua caliente sanitaria, con contador de consumo individual.



INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y APARATOS SANITARIOS.

Instalación de fontanería realizada con tubería de PEX, marca WIRSBO o similar, en las viviendas, según proyecto específico y conforme al DB-SH4 Suministro de Agua del C.T.E.

Instalación de Saneamiento realizada con tubería de PVC de distintos diámetros, según proyecto específico y conforme al DB-SH5 Evacuación de Aguas del C.T.E.

Los aparatos sanitarios marca ROCA o JACOB DELAFON, serán de porcelana vitrificada en color blanco, y grifería monomando cromada.

Plato de ducha de color blanco, con grifo mezclador monomando cromado.

Bañera de chapa esmaltada en blanco con grifo mezclador monomando cromado.

Todo ello cumpliendo la normativa del CTE-DBHS con las correspondientes tuberías de diferentes diámetros nominales y materiales (polietileno, polibutileno y PVC), contadores, filtros, válvulas, depósitos, grupos de presión, redes interiores, redes de evacuación, redes de bajantes, redes de saneamiento y bombas.

INSTALACIÓN DE COCINA.

Albergará las instalaciones necesarias para los electrodomésticos siguientes: campana extractora, cocina vitrocerámica, microondas y horno eléctrico, frigorífico, lavadora y lavavajillas, con sus correspondientes tomas de agua, electricidad y desagües.

Además, llevará tres tomas de corriente para usos varios y toma de TV y TF.

INSTALACIONES ESPECIALES.

Portero electrónico individual con un dispositivo de auricular por vivienda.

Instalaciones contra incendios según DB-SI Seguridad caso Incendio del C.T.E.

En patio se dotará de una toma eléctrica (enchufe) y una toma de agua (llave de grifo de maneta).



NOTA

Todos los acabados de los que consta el presente documento, se indican con carácter orientativo, pudiendo ser variados por la Dirección Facultativa de la obra por necesidades constructivas o de diseño, o bien por imposición del organismo competente. Todos los acabados no tendrán por qué coincidir con los reflejados en el proyecto de ejecución por el que se obtenga la correspondiente licencia de obra.

Las imágenes y vídeos que figuran en la web, folletos y/o documentación comercial, son orientativas y no vinculan contractualmente.

Cualquier modificación o cambio que se solicite en la vivienda no implica su ejecución obligatoria. La empresa no tendrá obligación de comunicar si dicho cambio se ejecutará o no, salvo que haya sido abonado previamente.