



MEMORIA DE CALIDADES

32 VIVIENDAS DE 3 Y 4 DORMITORIOS
CON PLAZA DE GARAJE Y TRASTERO



Te ayudamos a hacer tus sueños realidad

El Edificio



Cimentación y Estructura

- La cimentación se ejecutará mediante losa de cimentación o zapatas aisladas y pantallas perimetrales de contención de hormigón armado según especificaciones del proyecto de ejecución.
- La estructura de hormigón armado se realizará mediante forjados aligerados o losa de hormigón.

Fachada

- La fachada del edificio será ventilada y autoportante en ladrillo caravista, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento interior de la vivienda, eliminando cualquier tipo de puente térmico.

Carpintería Exterior

- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puertas de aluminio lacado tipo monoblock con rotura de puente térmico, y doble acristalamiento con persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico.
- Para conseguir mayor ahorro en consumos en la vivienda y mayor confort habitacional, el acristalamiento se realizará con vidrio doble compuesto de vidrio exterior con control solar (en ventanas orientadas al sur), una cámara rellena de gas argón y un vidrio interior de baja emisividad térmica.
- La mejora de los huecos de fachada aumenta el aislamiento en invierno y reduce la incidencia del sol sobre la vivienda durante el verano, garantizando una mejor sensación térmica en las viviendas. Así se reduce la conductividad de la carpintería exterior, eliminando condensaciones y filtraciones y consiguiendo un importante ahorro energético.



Cubierta

- Cubierta plana no transitable formada por losa de hormigón maciza, formación de pendientes en mortero e impermeabilización formada por una primera lámina asfáltica de betún modificado y una segunda lámina de betún modificado autoprotectida.
- Cubiertas planas transitables formadas por losa de hormigón maciza, formación de pendientes en mortero e impermeabilización formada por dos láminas asfálticas de betún modificado, protección de mortero y acabado en gres de exteriores.



Terrazas y Porches

- Terrazas y porche acabadas con suelo porcelánico y barandillas en aluminio y vidrio de seguridad y ladrillo.
- Terrazas y porches con punto de luz, toma eléctrica y preinstalación para toldo motorizado.
- Porches de bajos y áticos dispondrán de toma de agua.

Interiores



Tabiquería

- La división de espacios dentro de una misma vivienda será de tabiques de panel de yeso laminado conformados por 2 paneles (en cada cara) anclados a una estructura metálica con aislamiento térmico y acústico de 50 mm en su interior, en zonas secas, y de un panel hidrófugo más revestimiento cerámico en zonas húmedas (baños y zona de trabajo de las cocinas)
- En separación entre viviendas se utilizará un tabique de ladrillo perforado/ladrillo de hormigón trasdosado por ambas caras con paneles de yeso laminado y aislamiento acústico.
- En separación entre viviendas y zonas comunes se utilizará un tabique de ladrillo perforado/ladrillo de hormigón trasdosado por el interior de la vivienda con panel de yeso laminado y aislamiento acústico.



Carpintería Interior

- Puerta de entrada a la vivienda blindada y lacada en blanco por el interior y en madera por el exterior, con chapa de acero en el interior con 3 puntos de anclaje y mirilla.
- Puertas interiores de vivienda lacadas en blanco.
- Armarios empotrados con interior revestidos de tablero tipo textil con estante de maletero y barra de colgar, en todas las habitaciones.



Baños

- En el baño principal plato de ducha antideslizante, de 80 cm de ancho, con columna de ducha con grifería monomando. Lavabo embutido sobre mueble marca Roca de 80 cm. Espejo sobre lavabo.
- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco de la marca Roca, con asiento amortiguado.
- En el baño secundario bañera de 70cm de la marca Roca, con grifería monomando. Lavabo embutido sobre mueble de marca Roca de 60cm. Espejo sobre lavabo.
- La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.
- Enchufe para toallero eléctrico (opcional).



Solados y Alicatados

- Los suelos de las estancias no húmedas se realizarán con parquet laminado AC5 de 8 mm de espesor y 19 cm de ancho de una lama acabado en roble o similar, colocado en posición flotante en todas las estancias.
- Los rodapiés lacados en blanco.
- Los suelos de baños y cocinas se ejecutarán con gres porcelánico.
- Aislamiento acústico anti impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda.
- Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales.
- Alicatado de azulejo en baños y frente de cocina.
- Falso techo de placas de yeso laminado en toda la vivienda y registrable en zona de instalaciones.
- Los solados de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico.

Instalaciones



Gas y Calefacción

- Generación de calor mediante caldera de gas de condensación comunitaria y sistema de emisión mediante suelo radiante.
- Sistema de agua caliente sanitaria (ACS) mediante paneles solares y caldera de gas de condensación comunitaria.
- Termostato programable digital.



Cocina

- Cocina amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con tablero estratificado acabado en blanco y encimera Compac o similar.
- Electrodomésticos de gama media: placa de inducción, horno, microondas, frigorífico, campana, lavadora y lavaplatos.



Electricidad, Telefonía y TV

- Vídeo-portero electrónico en puerta de acceso al residencial y en portal.
- Mecanismos eléctricos color blanco o similar.
- Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.
- Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón.
- Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.



Instalación de Ventilación

- Sistema de ventilación mecánica con recuperación de calor.
- Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

Elementos Comunes

■ Sótano Garaje

- Puerta de entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.
- Garaje acabado en pintura EPOXI.
- Plaza de Garaje con preinstalación para carga de coche eléctrico.
- Amplio Trastero con toma eléctrica asociada a vivienda.
- Aparcamiento de bicicletas.
- Sistemas de detección y protección contra incendios de garaje
- Garaje dotado con ventilación natural.

■ Zonas Comunes

- Portal de diseño vanguardista con solado de gres. Paramentos verticales decorados con revestimiento de gres, o madera, espejo y pintura.
- Iluminación de elementos comunes con detectores de presencia y luminarias de bajo consumo, lo que permite un gran ahorro de energía eléctrica, y escaleras con conexión independiente por plantas.
- Ascensores eléctricos con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable por el interior y dotados de alarma y servicio de telefonía.
- Piscina de 72 m² de superficie de forma rectangular y cloración salina, con iluminación nocturna sumergida y amplio solárium comunitario con zonas verdes.
- Amplia superficie ajardinada de césped natural con plantación de especies arbóreas de porte medio/alto, con paseos en hormigón estampado.
- Zona para juegos infantiles solada con pavimento continuo de seguridad.
- Zona exterior de ocio.
- Urbanización dotada con rampas de acceso para minusválidos.
- Espacios de lectura y ocio.
- Toda la urbanización estará cerrada y protegida con muro de piedra (zona este), cierre tipo hércules o similar sobre cimentación de hormigón (norte, sur y oeste) y las marquesinas de acceso a los edificios serán de hormigón visto con puertas en aluminio.







EN FMP ESTAMOS COMPROMETIDOS CON EL MEDIO AMBIENTE Y NO ENTENDEMOS UN EDIFICIO SIN QUE VAYA DE LA MANO DE LA **MÁXIMA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA**



01 Orientación: En la elección de la parcela para construir la edificación comienza la carrera para conseguir la máxima calificación energética. Una buena ubicación nos permite construir un edificio totalmente orientado al Sur donde todas sus viviendas disfrutan de esta orientación. Esto nos va a permitir beneficiarnos cada día de las mejores condiciones de iluminación posibles, así como del calor que el sol proporciona a las viviendas.

- En el diseño del edificio buscamos la máxima compacidad posible de tal manera que la superficie en contacto con el exterior sea la mínima y por lo tanto las pérdidas energéticas también.



02 Envoltente térmica: En la envoltente del edificio, interviene dos elementos:

- **Fachada:** La envoltente del edificio estará compuesta por una fachada ventilada y autoportante en ladrillo caravista, diseñada para conseguir un bajo consumo energético y una alta eficiencia ante las pérdidas de calor. Además, el hecho de no existir puentes térmicos va a eliminar los puntos fríos de las viviendas, evitando problemas de condensaciones y por lo tanto ganando un alto grado de confort.
- **Carpintería:** La carpintería exterior es la otra componente de la envoltente. Siempre acorde a la fachada, hemos diseñado una ventana en aluminio con rotura de puente térmico, clasificación a la permeabilidad al aire A3, clasificación a la estanqueidad al agua 7A y clasificación a la carga de viento C4. En cuanto al vidrio de la ventana, de doble acristalamiento con cámara de gas argón entre vidrios. El vidrio exterior (en toda la fachada sur-oeste de la vivienda) es con control solar para evitar el excesivo calentamiento de las viviendas en verano, ganando comodidad en las estancias. El vidrio interior en las ventanas de toda la vivienda es de baja emisividad térmica para reducir las pérdidas de calor.



03 Ventilación mecánica con recuperación de calor: La correcta ventilación de la vivienda se ha convertido en un elemento añadido de confort. Con un sistema de ventilación mecánica no solo respiraremos aire filtrado en el interior de nuestras casas sino que estaremos exentos de olores, partículas, ácaros, etc., todo ello sin necesidad de abrir las ventanas.

- El aire viciado del interior de la vivienda se extrae a través de las estancias húmedas (baños y cocinas) y a la vez se insufla aire nuevo filtrado en las estancias secas (salón-comedor y habitaciones).
- De cara a que el aire que entra en la vivienda no enfríe las estancias, con el consiguiente gasto en calefacción, se instala un ventilador con intercambiador de calor, de tal manera que se aprovecha el calor del aire que sale de la vivienda para calentar el aire que entra, consiguiendo un rendimiento de recuperación muy alto.



04 Falso techo en toda la vivienda: Que proporcionará un mayor confort térmico y acústico, así como facilitar la instalación de iluminación, luminarias y todo tipo de modificaciones que se requiera hacer en el techo.



05 Aprovechamiento de energía solar para ACS: Un sistema de paneles solares nos permite aprovechar la energía que proviene del sol que precalienta el agua almacenada en un depósito aislado térmicamente y destinada a abastecer a las viviendas de agua caliente sanitaria. Sin emisiones de CO2 y reduciendo el impacto ambiental, con un gran ahorro energético y económico.



06 Caldera de condensación: La generación de calor dentro de la vivienda se puede conseguir a través de una caldera de condensación de gas natural. Estas calderas, aprovechan la energía latente en el vapor de agua para convertirla en calor y aumentar el rendimiento global de la caldera, repercutiendo en menor gasto para la misma necesidad de calor.



07 Suelo radiante: Elevado rendimiento, bajo consumo, sensación de confort, etc. son algunas de las ventajas que ofrece la calefacción por suelo radiante. Además no ocupa espacio como los típicos radiadores ni afecta a la estética.



08 Luminarias led en zonas comunes: Las zonas comunes se diseñan teniendo en cuenta los estándares de ahorro energético, contando con detectores de presencia en zonas comunes, lámparas de bajo consumo y la conexión independiente por plantas, los cuales son sistemas que evitan consumos innecesarios.



09 Parking de bicicletas: Facilitando una práctica ubicación para aparcar la bicicleta, fomentamos el uso de un medio de transporte libre de emisiones de CO2, que además fomenta la actividad deportiva y una vida sana.



10 Pre instalación de carga de coche eléctrico: Para facilitar y fomentar el uso del coche eléctrico.



11 Jardines con especies de bajo consumo de agua: Las especies arbóreas se elegirán con una baja demanda de agua, para evitar el riego innecesario.



12 Ascensores de bajo consumo.



LA FINCONA

— RESIDENCIAL —



FMP Desarrollos Inmobiliarios S.L.

Teléfono: (+34) 696 501 819

Email: info@fmpdesarrollosinmobiliarios.com

www.fmpdesarrollosinmobiliarios.com

NOTA: Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.