Residencial Los Vergeles

MEMORIA DE CALIDADES FASE III





CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación realizada mediante losa armada y estructura mediante forjado reticular 30+5 de casetón perdido en hormigón armado, conforme a las especificaciones del proyecto, la normativa antisísmica de la zona, los parámetros contenidos en el estudio geotécnico y los documentos de seguridad estructural del Código Técnico de la Edificación.

CERRAMIENTOS y DIVISIONES INTERIORES

- La fachada exterior estará formada por fábrica de **ladrillo cerámico cara vista y en zonas de terraza aplacado de gres**. Se ejecutará formación de cámara de aire con aislamiento térmico-acústico de poliuretano proyectado y trasdosado interior con sistema de placas de yeso laminado con aislamiento de lana de roca.
- En las separaciones entre viviendas y zonas comunes se ejecutará una división acústica formada por fábrica de ladrillo de hormigón fotorresistente, trasdosado con placas de yeso laminado sobre perfilería metálica con paneles semirrígidos de aislamiento de lana de roca
- La tabiquería interior de la vivienda se realizará mediante tabiquería seca formada por estructura portante de perfiles metálicos, con doble placa de yeso laminado y paneles semirrígidos de aislamiento de lana de roca.

REVESTIMIENTOS DE SUELOS, PAREDES Y TECHOS

- Las viviendas dispondrán de **pavimento laminado sintético**, excepto en cuartos de baño, aseos, cocinas y terrazas, que se ejecutarán con **solería de baldosas de gres**. En el caso de las **viviendas con cocina abierta**, el pavimento laminado sintético se extenderá también a la zona de cocina.
- Las paredes y techos se pintarán con pintura plástica con acabado liso, a excepción de los cuartos de baño, aseos, cocinas y lavaderos, cuyas paredes irán revestidas de gres.
- Toda la vivienda irá revestida con techo continuo de placa de yeso laminado con diferentes alturas en función de las necesidades de las instalaciones.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda **acorazada**, con acabado panelado en la cara a zonas comunes, con certificado antiefracción grado 3, con 30 dB de atenuación acústica y con clasificación EI30. Mirilla gran angular, pernios y cerradura de seguridad.
- Las puertas de paso serán lacadas en color blanco.
- **Armarios empotrados** con puertas similares a las de paso, correderas o abatibles, según casos, lacadas en blanco, acabados interiormente con tablero revestido melamina, con balda para maletero y barra de colgar.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Ventanas exteriores mediante **perfiles de aluminio** con rotura puente térmico y **doble acristalamiento**, con hojas correderas, oscilobatientes y/o abatibles, según memoria de carpintería del Proyecto de Ejecución, y sistema de oscurecimiento mediante persianas de lamas de aluminio en capialzado integrado, a excepción de baños.

CLIMATIZACIÓN

- **Preinstalación de aire acondicionado** formada por conductos de distribución de aire, rejillas de impulsión y retorno, interconexión frigorífica y eléctrica entre zonas de ubicación de unidad exterior situada en la cubierta del edificio e interior con desagüe.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Inodoros en **porcelana vitrificada** color blanco, con tanque bajo y sistema de doble descarga para ahorro de agua con asiento y tapa de caída amortiguada.
- Platos de ducha de resina.
- **Lavabo individual sobre mueble base** suspendido con patas y cajones en baño principal y secundario.
- Grifería monomando cromo en baños y aseos.
- Instalación interior de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado PE-X, con llaves de paso en cada cuarto húmedo.
- Producción de agua caliente sanitaria. Se realizará mediante Equipo de AEROTERMIA para producción de ACS con bomba de calor, instalación mural y acumulador en acero vitrificado.

INSTALACIONES DE VENTILACIÓN

- Se realizará una instalación de ventilación de viviendas acorde con los dictámenes y prescripciones técnicas contenidas en el Documento Básico HS (Higiene, Salud y Protección del Medio Ambiente) del Código Técnico de la Edificación. Todas las características de esta instalación como las de los materiales empleados se desarrollarán en la correspondiente memoria y anexos de salubridad del Proyecto de Ejecución.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y AUDIOVISUALES

- Se realizará con nivel de electrificación elevada de 9,2 kW con circuitos eléctricos independientes de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Tomas de televisión y teléfono en todos los dormitorios, salón y cocina.
- Portero automático con **monitor de video**.






URBANIZACIÓN COMUNITARIA

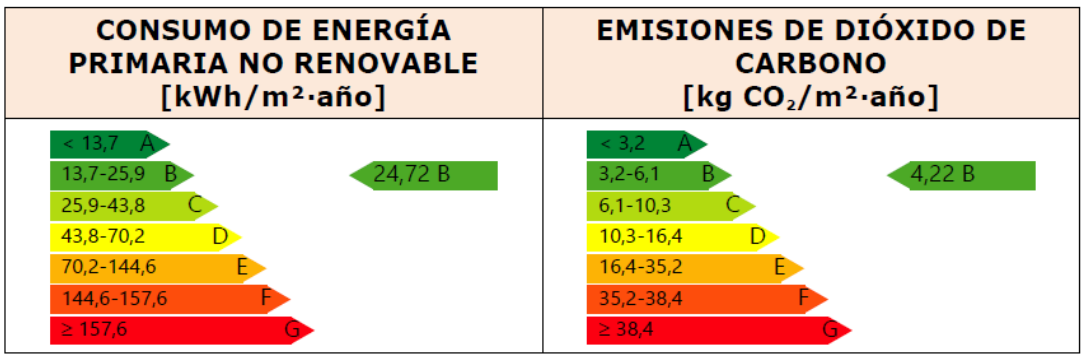
- Urbanización privada con **piscina** comunitaria, zonas ajardinadas, área de juegos infantiles, pista deportiva y área de gimnasio al aire libre.

APARCAMIENTOS Y TRASTEROS

- Plantas de sótano destinadas a plazas de aparcamiento y trasteros con **puerta de acceso automatizada** para vehículos. Se realizará una previsión para la posibilidad de recarga de vehículo eléctrico según la nueva instrucción Complementaria ITC BT 52.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Fase 3: Calificación Energética de **nivel B** teórica sujeta a verificación y cálculo una vez construido el edificio.



Comercializa:

INMOBILIARIA OSUNA

Residencial Los Vergeles Fases I, II y III. Promueve y comercializa: INMOBILIARIA OSUNA, S.L. (B-28241495). La presente memoria de calidades es un documento comercial informativo y como tal refleja orientativamente y sin voluntad ni rigor técnico, las características generales de la promoción. Sin perjuicio de su mayor concreción en el Contrato de Compraventa y/o en el Proyecto de Ejecución. Por causas justificadas a juicio de la Dirección Facultativa, podrán sustituirse las calidades relacionadas en el presente documento por otras de similares características. Edición: Septiembre/2026.