



**LAS TERRAZAS
DE LA HACIENDA**
SEVILLA

**MEMORIA
DE CALIDADES**



NOZAR

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará con **zapatas o losa de hormigón armado**, según Estudio Geotécnico, y la estructura se realizará mediante **pilares y forjados de hormigón armado**.

FACHADA Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

FACHADA

Las fachadas se realizarán mediante un sistema de hoja exterior con **prefabricados de hormigón**, y acabado en monocapa, según zonas.

Hacia el interior, se dotará de una cámara de aire con **aislante térmico y acústico**, lo que producirá un importante ahorro energético y logrará un gran confort en el interior de la vivienda.

En el interior de la vivienda se colocará un trasdosado de **tabiquería seca**.

CUBIERTA

Cubierta plana del tipo invertida transitable, para mantenimiento de las instalaciones, con formación de pendientes, **impermeabilización y aislamiento térmico y acústico adecuado**.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinterías de aluminio lacadas, con rotura de puente térmico. Las puertas y ventanas serán practicables (abatibles/oscilobatientes), según huecos, con la atenuación térmica y acústica requerida según normativa.

Persianas de aluminio lacadas en el mismo color de la carpintería en salón, comedor y dormitorios.

Acristalamiento con **vidrio doble** tipo climalit, o características equivalentes, con la atenuación acústica requerida según normativa.

Puerta de acceso a vivienda **blindada con cerradura de seguridad**.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de calle Columbrete, s/n, 41016 Sevilla. Edición 07 de Septiembre de 2022.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores de paso **lisas, lacadas en blanco**, con herrajes en acabado de acero inoxidable mate.

Los armarios empotrados combinarán con la carpintería interior y llevarán **barra colgador** y **balda maletero** e irán revestidos en melanina acabado textil.

FALSOS TECHOS

Falsos techos de **yeso laminado**, tipo pladur o similar, sobre estructura galvanizada.

ACABADOS INTERIORES

PAVIMENTOS

Pavimento de **gres porcelánico** de primera calidad en cocina, baños.

Pavimento de **gres porcelánico para exteriores** en terrazas y tendederos.

Rodapié en **DM lisa, lacado en blanco**.

Pavimento laminado flotante **AC-4 con micro bisel en los cuatro lados** en salón-comedor, dormitorios, vestíbulo y distribuidor.

PARAMENTOS INTERIORES Y TECHOS

Pintura **plástica lisa**, en paredes y techos.

Alicatados en **baldosa cerámica**, en cocina.

Alicatados en **gres porcelánico**, en baños.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las **divisiones interiores entre dormitorios** de cada vivienda, se realizará con un sistema de **tabiquería seca**. Para ello, y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, haremos los tabiques con **2 placas de yeso laminado** de 12,5 mm. cada una, a cada lado de la estructura interna metálica de soporte, que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de calle Columbretes, s/n, 41016 Sevilla. Edición 07 de Septiembre de 2022.

En las **traseras de armarios** se colocará una placa de 12,5 mm. y **los baños y cocina** llevarán una única placa hidrófuga de 15 mm.

La **separación entre viviendas**, se realizará con una **tabiquería mixta** de fábrica de ladrillo cerámico, con propiedades acústicas para la atenuación de ruidos y trasdosado con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm. cada una, con aislamiento también a cada lado, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

La **separación entre viviendas y zonas comunes**, se realizará con fábrica de ladrillo cerámico, con propiedades acústicas para la atenuación de ruidos y enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm. cada una, con aislamiento al interior de la vivienda.

Este sistema de **tabiquería seca** es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques.

Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que nos permite la terminación en pintura plástica.

INSTALACIONES

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Mecanismos de primera calidad, acabados en blanco.

Instalación de tomas de teléfono en salón, dormitorios y cocina.

Instalación de vídeo portero en la entrada de la vivienda.

Instalación de antena colectiva TV y FM, con tomas en salón, cocina y dormitorios.

Instalación de **fibra óptica** por vivienda y toma de datos en salón, dormitorios y cocina.

Toma de TV en la terraza principal, a la que se accede desde el salón.

Punto de luz en todas las terrazas.

FONTANERÍA Y SANITARIOS

El **baño principal** se equipará con inodoro, plato de ducha, conjunto de lavabo y mueble mural, en marcas de primera calidad.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de calle Columbrete, s/n, 41016 Sevilla. Edición 07 de Septiembre de 2022.

El baño secundario se equipará con inodoro, bañera y lavabo semipedestal.

Grifería monomando cromado, marca Roca o similar.

Instalación de fontanería con llaves de corte general por cuarto húmedo y llave de corte individual por aparato.

Red de saneamiento mediante conducciones verticales con atenuación acústica.

Se instalará punto de agua en terraza.

CLIMATIZACIÓN

Producción de agua caliente sanitaria mediante **aerotermia individual con depósito acumulador**.

Preinstalación para climatización, con distribución por conductos en todas las estancias salvo en cocina y baños.

La máquina interior esta prevista en falso techo de baños y la máquina exterior en el tendedero.

Adicionalmente las viviendas dispondrán de un sistema de ventilación mecánica en vivienda con extracción en cocinas, baños y aseos.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

PORTALES, ESCALERAS Y PASILLOS

Ascensores con acceso desde el garaje, según normativa vigente, contarán con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

El proyecto cuenta con **plazas de aparcamiento**, estando una por vivienda dotada de preinstalación para recarga de coches eléctricos.

Jardines y parque infantil.

Riego automático en zonas ajardinadas comunes.

Alumbrado mediante **detectores de presencia** en portal, vestíbulos de ascensores y escaleras.

Trastero dotado con punto de luz.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de calle Columbretes, s/n, 41016 Sevilla. Edición 07 de Septiembre de 2022.

URBANIZACIÓN INTERIOR

La misma cuenta con un espacio distribuido a lo largo del área común, conectado por caminos interiores y espacios ajardinados.

Piscina de adultos e infantil, con playa y zona de natación, del Complejo Hacienda Rosario.

Aseo y vestuario, del Complejo Hacienda Rosario.

Club social, del Complejo Hacienda Rosario.

Pistas de Pádel, del Complejo Hacienda Rosario.

Pistas polideportivas del Complejo Hacienda Rosario.

Parque biosaludable y área de **juegos infantiles**, del Complejo Hacienda Rosario.

Zona de pipicán, del Complejo Hacienda Rosario.

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente, se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de calle Columbrete, s/n, 41016 Sevilla. Edición 07 de Septiembre de 2022.