



ÚLTIMA FASE

# RJA2

RESIDENCIAL

**Memoria de calidades**

Los materiales, sistemas e instalaciones que hemos seleccionado para las viviendas completan un proyecto donde se mima hasta el último detalle.





## Cimentación, estructura y cubierta

La cimentación se proyecta y ejecutará conforme a los resultados del **estudio geotécnico**.

Los muros de sótano serán de hormigón armado con drenaje perimetral.

La estructura sobre rasante será de hormigón armado formada por pilares y vigas, con forjados de vigueta y bovedilla unidireccionales.

Cimentación y estructura se someterán a un **control de calidad de la ejecución por un Organismo independiente** que garantice la idoneidad de la edificación.

Cubierta inclinada con aislamiento térmico e impermeabilización autoprottegida mineral. Cubiertas planas transitables en zona viviendas con aislamiento térmico, doble lámina impermeabilizante y acabado en solado de gres similar al ladrillo de la fachada y en suelo de planta baja con doble lámina impermeabilizante y acabado en baldosa de hormigón.

## Fachada

Fachada con acabado en ladrillo cara vista de gres o acabado en piedra según zona y diseño.

Carpintería exterior con perfiles de pvc o aluminio con **rotura de puente térmico** que evita el riesgo de condensaciones mejorando la habitabilidad en el interior de las viviendas. El acabado será bicolor, color oscuro el exterior y blanco el interior, lo que permite mantener la estética exterior del edificio y dar a la vivienda un estilo propio. Las ventanas tendrán una hoja de **apertura oscilobatiente**, excepto las puertas balconeras de acceso a la terraza. Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento inyectado y color a juego con el color exterior de la carpintería.

Doble acristalamiento 4+16+6 con **tratamiento bajo emisivo** que refleja parte de la energía emitida por los aparatos de calefacción y la devuelve al interior disminuyendo las pérdidas energéticas. También llevará **cámara de argón**, en lugar de la tradicional cámara de aire, porque, al tener el argón mayor peso molecular que el aire, se mejora el aislamiento térmico y se aumenta la eficiencia energética del edificio.

## Espacios comunes

Esta promoción es la última fase de Residencial Jardines del Aramo 2. Disfrutará de **pista de pádel** con iluminación para juego nocturno y amplios espacios libres privados. Con la construcción de esta última fase se dará nuevo acceso a toda la urbanización desde la avenida del Cristo y se aumentarán los espacios libres privados hasta más de 2.700 m<sup>2</sup> totales.

Portal decorado en mármol.

Portal y distribuidor de viviendas en planta llevarán iluminación con encendido y apagado automático, mediante **detectores de presencia**, para reducir el consumo eléctrico.

Ascensor con sistemas de ahorro energético para la protección del medio ambiente: tecnología de tracción regenerativa ecológica, variador de frecuencia, iluminación led y modo en espera. El ascensor dará acceso a todas las plantas y contará con llave amaestrada para control de acceso a la planta de garaje.

**Todas las llaves de espacios comunes serán amaestradas** con una sola llave para la apertura de cancela exterior, portal, garaje y ascensor.



## Distribución y carpintería interior

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes se realizará con doble hoja de ladrillo formado por un tabique de ladrillo hueco triple, aislamiento acústico y un tabique de ladrillo hueco doble.

Las divisiones interiores de vivienda serán de ladrillo hueco doble.

La puerta de entrada a la vivienda, acorazada con cerradura de seguridad, y las puertas interiores de paso serán lacadas en blanco. Las puertas de cocina, salón y pasillo, si las hubiera, serán acristaladas con cuatro vidrios.

Armarios empotrados con puertas de suelo a techo lacadas en blanco y acabado similar a la portería interior. El interior del armario irá revestido en tablero de melamina de textura textil y distribuido con balda maletero y barra de colgar en vestíbulo o distribuidor, si lo hubiera, y **con dos barras de colgar ropa corta, una barra de colgar ropa larga y una cajonera** en los dormitorios.

## Revestimientos interiores

Salón, salón-cocina, dormitorios, vestíbulo y distribuidor tendrán pavimento de tarima multicapa laminada, sobre lámina de protección acústica a ruido de impacto, con rodapié a juego con la carpintería interior y las paredes acabadas con pintura plástica lisa en color claro.

Baños, cocina cerrada y cuarto de lavado llevarán alicatado de suelo a techo y pavimento cerámico.

**Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda** acabado en pintura plástica lisa color blanco.

## Cocina y cuarto de lavado

Cocina amueblada con muebles bajos y altos de gran capacidad, **encimera de cuarzo compacto** y fregadero de acero inoxidable encastrado con grifería monomando. Los electrodomésticos incluidos serán: **placa vitrocerámica, campana extractora, horno multifunción independiente y horno microondas**. En el caso de cocinas con mueble en isla, la encimera de esta será en laminado madera.

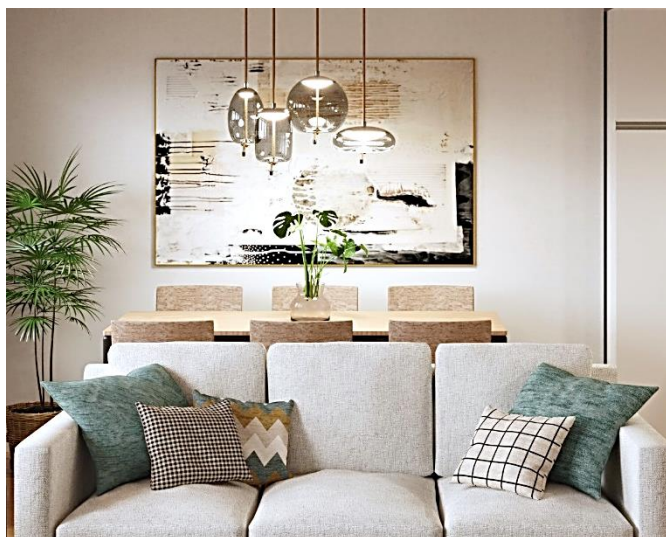
Las instalaciones para la lavadora irán en el cuarto de lavado. Las viviendas sin él llevarán las tomas bajo la encimera de la cocina.

## Baños

Contarán con ducha o bañera, según planos, ambas de color blanco. El plato de ducha será extraplano. **El baño principal contará con una columna con rociador y ducha de mano**. Inodoro de porcelana blanca con sistema de doble descarga con el fin de reducir el consumo de agua.

Tanto el baño principal, incorporado en suite en el dormitorio, como el baño secundario contarán con un **mueble suspendido con cajones y lavabo integrado**.





## Instalación eléctrica y de telecomunicaciones

Instalación eléctrica según el Reglamento electrotécnico para baja tensión. Puntos de luz y tomas de corriente en proporción a la superficie y uso de cada estancia.

Terrazas dotadas de toma de corriente estanca e iluminación led en proporción a las dimensiones de la terraza.

Videoportero en el acceso a la parcela privada y en el portal.

Instalación receptora de televisión con tomas en salón, cocina y dormitorios.

Tomas de red RJ45 (**conexión a internet**) en salón, cocina y dormitorios.

## Calefacción y Agua caliente

Sistema centralizado de producción de calefacción y ACS mediante caldera de condensación de gas natural, con funcionamiento modulante para adaptarse a la demanda instantánea de energía en cada momento.

Cada vivienda contará con **contador de energía individual** (calefacción y agua caliente) y llaves de corte generales e individuales.

La producción de agua caliente sanitaria estará apoyada por una bomba de calor por aerotermia. Siendo la **aerotermia una energía renovable**, esta instalación supondrá una reducción en el consumo de energía primaria no renovable y un ahorro en la factura energética.

Termostato digital programable en salón para control y programación de la calefacción de la vivienda.

**Radiador toallero** en los baños, elemento que aporta funcionalidad y confort. Radiadores de aluminio en el resto de la vivienda, con válvulas termostáticas en los dormitorios que permiten un control individualizado de la temperatura ambiente en cada estancia.

## Renovación de aire (salubridad y calidad del aire interior)

La vivienda contará con un sistema de ventilación mecánica para garantizar la calidad del aire interior de la vivienda de acuerdo con la normativa vigente.

Buscando la construcción de un edificio que garantice un consumo responsable de la energía garantizando el confort del usuario, hemos elegido un **sistema de renovación de aire de doble flujo con recuperador de calor**. Este sistema de ventilación mecánica consta de un ventilador que aporta aire nuevo del exterior, aire limpio gracias a los filtros por los que está constituido el sistema, y otro que extrae el aire viciado del interior. Durante el funcionamiento se produce un intercambio de calor entre el aire más cálido y el aire más frío consiguiendo recuperar un porcentaje de energía usada para la climatización del aire interior que de otra forma se derrocharía. Este sistema nos permite mantener unas condiciones de confort tanto en invierno como en verano.

Esto se traduce en una mayor **eficiencia energética** (se reducen las pérdidas), se contribuye a la protección del medioambiente (se reducen las emisiones de gases contaminantes) y supone un ahorro en la factura energética del usuario.



## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA "A"

La última fase de RJA2 se ha proyectado con criterios eficiencia energética y su proyecto ha obtenido la **máxima calificación para obra nueva, calificación energética "A"**, lo que supone la reducción de emisiones totales de gases de efecto invernadero, el aumento de la eficiencia energética y la reducción del consumo de energía primaria no renovable mediante el apoyo de fuentes de energía renovables.

Con el objetivo de lograr no solo eficiencia energética sino también el confort del usuario se ha cuidado la elección de materiales, sistemas e instalaciones.

- Mejora de los espesores de aislamiento de fachada. Carpintería exterior con rotura de puente térmico. Doble acristalamiento con vidrio bajo emisivo y cámara de argón. Aislamiento térmico mejorado en cubiertas y en suelo de viviendas sobre zona no calefactada. Todo esto mejora el aislamiento de la envolvente del edificio reduciendo la demanda de calefacción en invierno y evitando el sobrecalentamiento en verano.
- Caldera comunitaria de condensación de gas natural de alto rendimiento con funcionamiento modulante para ajustar la potencia y el consumo de gas a la demanda de energía en cada momento. Apoyo de una bomba de calor por aerotermia, energía renovable y sostenible, para la producción de agua caliente sanitaria.
- Iluminación led, de encendido y apagado automático mediante detectores de presencia, en portal y distribuidores de planta.
- Ascensor con sistemas de ahorro energético: tecnología de tracción regenerativa ecológica, variador de frecuencia, iluminación led y modo en espera.
- Sistema de renovación de aire de doble flujo con recuperador de calor para intercambiar la energía entre el aire interior y el exterior, adaptándose así a las condiciones ambientales en cada momento.

**Todo esto repercutirá en la protección del medioambiente y en el ahorro en la factura energética del usuario.**

## OPCIONES DE PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA SIN COSTE ADICIONAL

Podrás configurar diferentes acabados de tu vivienda para adaptar tu nueva casa a tus gustos y preferencias. Tendrás la posibilidad de elegir entre varias opciones, previamente seleccionadas por la dirección facultativa, de acabado o color de:

- la tarima laminada;
- la pintura plástica de paredes;
- el alicatado;
- el pavimento cerámico;
- el mueble del lavabo;
- los muebles de la cocina;
- la encimera de cuarzo compacto.

También podrás elegir el sistema de apertura de cada armario entre puertas batientes o correderas.

**Nota: La posibilidad de personalización de la vivienda dependerá de la fase de ejecución de la obra en el momento de la firma del contrato de compra-venta.**



**Nota importante:** La presente memoria de calidades constructivas no es un documento contractual, es orientativo, reservándose ARDIS GRUPO INMOBILIARIO, S.L. la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas indicadas por la Dirección Facultativa derivadas de la redacción del proyecto y necesidades de la ejecución de la obra o que sean ordenadas por la Administración competente. Si los cambios afectasen a materiales incluidos en la presente memoria de calidades, éstos serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. La promotora no se hace cargo de las mejoras contratadas por el cliente con el proveedor. Las imágenes incluidas en este documento son ilustrativas.