



MEMORIA DE CALIDADES - Hogares de Miralbueno

Exclusiva urbanización privada ubicada en el barrio de Miralbueno. Viviendas unifamiliares de obra nueva con distribuciones personalizables de 3, 4 y 5 dormitorios y dos plazas de garaje.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:



- Cimentación y Estructura de hormigón armado según normativa vigente.

COMPOSICIÓN DE FACHADAS:



- La fachada conjunta de la promoción se proyecta bajo la elección de materiales de altas prestaciones en aislamiento térmico-acústico garantizando la perfecta funcionalidad en el clima de Zaragoza. Utilizando materiales de tradición y garantía testada como es el ladrillo cara-vista. Se combinan dos tonos de ladrillo generando un ritmo estético de vanguardia con vidrio de seguridad en terrazas, facilitando una visión limpia hacia las zonas comunes privadas de la promoción.

CUBIERTA:



- Cubierta plana invertida no transitable, dotada de doble capa de aislamiento térmico y doble capa de impermeabilización, como solución constructiva especialmente escogida para esta tipología de edificación.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIOS:



- Carpintería exterior de aluminio lacado de gran robustez y diseño moderno, con excelentes prestaciones térmicas y mecánicas, en dos colores diferenciados al interior y al exterior. Este cambio de tonalidad se diseña específicamente para favorecer la estética de fachada sin comprometer el diseño interior y personal de las viviendas.
- Los perfiles de aluminio, de serie europea, están provistos de Rotura de Puente Térmico, con inserción de varillas de poliamida, reforzadas con fibra de vidrio y cordón termofusible para garantizar la categoría de Alta eficiencia energética que caracteriza la promoción.
- El sistema de accionamiento será practicable, oscilo-batiente o corredera en las estancias con acceso directo a terrazas, según diseño y proyecto.
- Persianas enrollables con lamas de aluminio lacado con aislamiento de poliuretano inyectado a juego con el color exterior de la carpintería en Planta baja y Primera, a excepción de aseo.
- Las persianas serán de accionamiento manual. Opcionalmente los clientes podrán solicitar el estudio de motorización de las persianas, en función del avance de las obras.
- Acristalamiento con doble vidrio bajo emisivo, formado por cámara intermedia de aire, lo que permitirá aumentar la eficiencia energética de la vivienda y con ello un mayor ahorro energético.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA:



- La instalación eléctrica de las viviendas se realizará con el cumplimiento de los requisitos establecidos dentro del reglamento de baja tensión.
- Se dispondrá de bases de enchufes, además de toma de T.V y telefonía en todas las estancias principales de las viviendas.
- Se instalarán mecanismos de primera calidad.
- Instalación de vídeo-portero a color.
- En las terrazas se colocará iluminación exterior y enchufe apto para ambiente exterior.
- El garaje contará con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente.

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO:



- La tabiquería interior de las viviendas está proyectada con entramado autoportante con placas de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico.
- Separación de viviendas formadas por tabique de albañilería de ladrillo perforado con trasdosado autoportante con placas de yeso laminado y aislamiento termoacústico a ambas caras todo ello cumpliendo con los parámetros exigidos por el CTE.
- Terminación de tabiquerías con pintura plástica lisa color blanco, fomentando la luminosidad, característica principal del diseño arquitectónico interior de las viviendas.
- La barandilla de escalera en salón se proyecta en vidrio transparente, para generar una mayor sensación de amplitud al espacio favoreciendo siempre el punto fuerte del diseño de la vivienda que es la luz natural.

CALEFACCIÓN-CLIMATIZACIÓN-VENTILACIÓN:



- Calefacción y ACS mediante caldera de gas individualizada y apoyo de energía solar. El Sistema de calefacción se proyectará mediante producción de calefacción y agua caliente sanitaria individualizada por vivienda a través de una caldera de gas con apoyo de Estación solar de alta eficiencia ubicada en cubierta. Incluye regulación electrónica y un depósito individual por vivienda, para la acumulación y producción de agua caliente. Con este sistema el proyecto apuesta por conseguir prestaciones de garantía específicamente calculadas para el clima Zaragozano, dotando tu vivienda de confort térmico, y favoreciendo el ahorro en tu factura de gas mediante el aprovechamiento de la energía limpia como es la energía solar y por tanto comprometiéndonos con el medioambiente. Este sistema permite ajustar la temperatura de la vivienda consiguiendo un extra en el confort en aquellos días donde las temperaturas Zaragozanas son más extremas.
- Instalación completa de A/A con bomba de calor. Instalación completamente terminada de aire acondicionado. Incluye máquinas de producción con bomba de frío y calor tanto en plantas baja como en primera de la vivienda. La instalación se diseña mediante conductos de fibra de vidrio con control acústico ocultos en el falso techo de las estancias y la instalación de rejillas lacadas en color blanco para expulsión y retorno de aire. Las unidades interiores de producción de Aire acondicionado se ubican bajo el falso techo de baño secundario y aseo, estando la unidad exterior ubicada en cubierta.

ZONA COMUNITARIA:



- Urbanización privada con más de 4800m² de zonas verdes y recreativas de uso y disfrute exclusivo para las viviendas de Hogares de Miralbueno, lo que hace que esta urbanización única en el barrio, con un ratio de zonas verdes por vivienda superior al de cualquier urbanización de la zona.
- El proyecto de paisajismo, ha sido especialmente diseñado según las características del terreno y su soleamiento, con la máxima de que puedas disfrutar al aire libre, siendo consecuente con el medio ambiente, y por ello eligiendo aquellas especies vegetales que mejor se adaptan al clima existente y cuyo mantenimiento sea medioambientalmente sostenible, incluye las siguientes dotaciones:
- Piscina con vaso para adultos y niños separado según la normativa vigente, con una amplia zona de solárium solada y ajardinada.
- Pista de padel acristalada.
- Pista deportiva para la práctica de varios deportes.
- Área de juegos infantiles y zona de merendero equipada con mobiliario, para poder realizar celebraciones y reuniones al aire libre. Paseos peatonales donde se combinan pavimentos para enriquecer el espacio.
- Dos rampas diferenciadas de entrada y salida a garaje bajo rasante, ubicadas en las calles Ibón de Ordíceto e Ibón de Marboré, favoreciendo el tráfico de acceso a la urbanización, y su accesibilidad.
- Cuatro accesos peatonales desde la vía pública para la mayor comodidad de todas las viviendas, ubicadas cada una de ellas en las calles que delimitan el perímetro de la urbanización. Cada vivienda cuenta con acceso privado directo e independiente desde la vía pública.

PAVIMENTOS:



- El pavimento general de la vivienda para todas las estancias nobles de planta baja y planta primera estará compuesto por laminado instalado en sistema flotante con tres tonalidades disponibles para ser elegidas por cada cliente hasta que la ejecución lo permita. En los cuartos húmedos, aseo, cocina y baños se proyecta gres cerámico de primera calidad para favorecer el uso y mantenimiento de estas estancias, incluyendo la posibilidad de personalización por parte del cliente hasta que la ejecución de la obra lo permita.
- El pavimento de terrazas de planta primera se proyecta en gres imitación madera para conseguir continuidad visual con el pavimento interior.
- La bodega está proyectada con pavimento gres cerámico.

REVESTIMIENTOS:



- Todos los baños de la vivienda combinarán alicatado de gres cerámico rectificado y pintura plástica, buscando un diseño contemporáneo para estas estancias.
- Dispondrán también los baños y aseos de falso techo continuo de placas de yeso laminado en zonas húmedas, y terminados en pintura plástica lisa de color blanco. El falso techo dispone de registro en el baño donde se ubica la máquina interior de Aire acondicionado.
- Pintura lisa en zona office cocinas, revestimiento de encimera y frontal entre muebles altos y bajos con material porcelánico, existiendo la opción de cuarzo compacto a solicitud del cliente, hasta que la ejecución de la obra lo permita. Se proyecta acabado en pintura plástica lisa en el resto de parámetros de la vivienda.

CARPINTERÍA INTERIOR:



- Puerta blindada de acceso a vivienda dotada con chapa de acero interior y cerradura de seguridad.
- Puertas interiores semi macizas, lisas abatibles o correderas según diseño y proyecto, que estarán disponibles para que el cliente pueda realizar personalización del acabado de las mismas, combinando este diseño con el resto de elementos de madera interior como son rodapiés y puertas de armarios.
- Disponibles opciones de personalización de estos acabados, hasta que la ejecución y avance de la obra lo permita.
- Herrajes, manillas y tiradores con acabado cromado. Armarios empotrados en todos los dormitorios de la vivienda con puertas abatibles y/o correderas, según diseño y proyecto, de color a juego con la carpintería interior elegida, revestido interiormente y equipado con cajonera, balda de separación zona maletero y barra de colgar.

EQUIPAMIENTO COCINA Y BAÑOS:



- Las cocinas de las viviendas estarán compuestas de muebles de diseño de gran calidad de la casa Saltoki Homes, combinando muebles bajos y altos lacados anti-huellas.
- Existe la posibilidad de personalización de la cocina, en el acabado de muebles y encimera, así como en su distribución, hasta que la ejecución de la obra lo permita.
- El resto de los componentes de la cocina estará formado por fregadero en acero inoxidable, grifo mono-mando y electrodomésticos de bajo consumo de la marca Bosch, compuestos por:
 - Campana extractora de diseño en acero-inox.
 - Placa vitro-cerámica de inducción de tres fuegos.
 - Microondas.
 - Horno en columna en acero-inox.
 - Frigorífico combi no frost en acero-inox.
 - Lavavajillas panelado e integrado.

APARATOS SANITARIOS , GRIFERÍA Y COMPLEMENTOS:



- El baño correspondiente al dormitorio principal de la vivienda, estará compuesto por plato de ducha extra plano acrílico reforzado con carga mineral y con tratamiento antibacteriano, mampara de vidrio, inodoro de porcelana vitrificada doble pulsación para ahorro de agua , y lavabo con mueble integrado. Grifería mono-mando en lavabo de diseño actual y grifería columna termostática con tope de seguridad de calor y sistema efecto lluvia en ducha.
- El baño secundario de la vivienda estará compuesto por bañera acrílica con mampara de vidrio, inodoro de porcelana doble pulsación para ahorro de agua de primera calidad y lavabo insertado en mueble bajo. Grifería mono-mando en lavabo de diseño actual y grifería a juego para bañera.
-
- El baño de cortesía (Planta Baja) está compuesto por plato de ducha acrílico extraplano reforzado con carga mineral y tratamiento antibacteriano (según plano), inodoro de porcelana vitrificada y lavabo compacto. Grifería mono-mando en lavabo de diseño actual y columna de ducha con barra soporte.
- Disponibles opciones de personalización en acabados y muebles de baños, en función del avance de la obra.

BODEGA:



- Se proyecta un espacio destinado a bodega con acceso directo desde la vivienda y desde el garaje, con vestíbulos de independencia para garantizar el confort térmico. Dispone de chimenea de llama virtual-calefactor eléctrico, que garantizará agradables tardes de invierno en un espacio totalmente diáfano con multitud de posibilidades de personalización.
- Cuenta con posibilidad de instalación de chimenea o pre-instalación de combustión natural bajo solicitud del cliente, en función del avance de la obra. La bodega está dotada de ventilación e iluminación natural creando un espacio muy atractivo y exclusivo.

TERRAZAS Y JARDINES PRIVADOS:



- En las terrazas de Planta Baja y Primera se incluirá punto de luz con iluminación led y enchufe estanco, añadiéndose en las terrazas de Planta baja y jardín privativo toma de agua.
- Cada vivienda cuenta con dos jardines privados: delantero y trasero. El jardín delantero quedará terminado con solado resistente al deslizamiento. El jardín trasero comunica mediante puerta individual con la zona de jardín común, dejándose terminado con camino de baldosas y tierra vegetal para plantación.
- La separación entre jardines privados se realiza mediante valla metálica, que será de terminación opaca en zona previa a entrada a salón para garantizar la mayor privacidad. Así mismo esta terminación se aplica al vallado que separa el jardín delantero y la vía pública.

GARAJE:



- Garaje comunitario, con puerta automatizada con control remoto.
- Dos plazas de garaje por vivienda con acceso directo e individualizado a cada vivienda..

NOTAS:

- *La ordenación de los accesos peatonales y rodados, ocupación de sótano y servidumbres de paso de peatones y vehículos y las servidumbres recíprocas de paso en los niveles de calle y sótano -1 entre las submanzanas 5.1 y 5.2, es la definida en el Estudio de Detalle de la Manzana 5 del Sector 56-2 del PGOU de Zaragoza.*
- *Las zonas comunes de la Submanzana 5.1 se sitúan en la parcela procomunal 5.1.10, (interior de manzana), , con una superficie total de 4.825 m2, serán ejecutadas conforme al proyecto de ejecución correspondiente a cada una de las fases de la promoción. La primera de las fases, compuesta por 15 viviendas, incluirá la zona de piscina y jardín-solarium.*

"La memoria de calidades descrita es de carácter provisional susceptible de poder aplicarse cambios por requisitos que pudiera exigir la correspondiente licencia de obras o en su caso por criterios que pudiera dictaminar la dirección facultativa, siempre y cuando dichos cambios no supongan una minoración en la calidad de la vivienda. Dicho documento no tiene carácter contractual y por tanto no es vinculante"