



# Memoria de calidades

71 viviendas,garajes, trasteros y piscinas en la parcela RC01 “camping Chullera II” Sector Al-5, Manilva, Málaga.



# HERCESA CON EL PLANETA Y LAS PERSONAS

En Hercesa la sostenibilidad llegó para quedarse y formar parte de nuestra esencia. Nos preocupamos por el impacto de nuestras acciones sobre el medio ambiente, de la necesidad de dejar nuestra huella sostenible estando comprometidos con el ahorro y eficiencia energética.

Diseñamos nuestras viviendas pensando en tu futuro, un futuro que necesariamente tiene que ser verde. No solo para cuidar del planeta, nuestro mayor hogar. También para cuidar de las personas, de ti, de tu familia. Porque la sostenibilidad es eso, cuidar del planeta y sus personas.

Adaptamos las soluciones constructivas más innovadoras y avanzadas para que el cuidado al medio ambiente se traduzca en calidad, mejor confort y ahorro energético para ti. Evaluamos el ciclo de vida de nuestro producto, reducimos las emisiones de CO2, el impacto en el entorno y la contaminación del suelo, priorizamos la correcta gestión de los residuos, el trato más humano a nuestros trabajadores y los vecinos que rodean nuestras obras.

Así mismo, apostamos por energías renovables, como la aerotermia y materiales aislantes, proporcionan el confort adecuado a tu hogar.

Por todo ello nace El Compromiso Estrella, con el fin de desarrollar y crear hogares más respetuosos y comprometidos con el cuidado del medio ambiente.



## ESTRUCTURA, FACHADA Y CUBIERTA

Estructura general de la vivienda de hormigón armado.

Fachada exterior de vivienda mediante sistema de aislamiento térmico exterior (SATE) compuesto por revestimiento de mortero acrílico y aislamiento mediante poliestireno expandido adherido al soporte de ladrillo combinado con panel composite de madera coextrusionado, revestimiento de panel composite de aluminio y revestimiento de piedra. Trasdosado interior en las fachadas que delimitan con el exterior proporcionando así un gran confort térmico y acústico con el consiguiente ahorro energético.

Cubierta plana invertida no transitable acabada en grava con aislamiento térmico de alta densidad.

En villas cubierta ajardinada con riego.

Con el uso de Materiales Sostenibles, junto con los cerramientos y el aislamiento no sólo conseguimos un ahorro energético a lo largo de la vida útil de nuestro edificio, sino también una fuerte reducción de la huella de CO2 del mismo, mayor confort térmico y acústico, en definitiva, una arquitectura más sostenible.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior en ventanas y puertas balconeras en aluminio con rotura de puente térmico con ventilación incluida cumpliendo con Código Técnico de la Edificación de la marca.

Carpintería con apertura corredera o abatible con una hoja oscilobatiente por ventana, según proyecto.

Acrisolamiento aislante mediante sistemas de vidrio con cámaras de aire estancas.

Colocación de vidrios de seguridad en las zonas inferiores según normativa.

El diseño de nuestras fachadas en su conjunto permite alcanzar unos valores de aislamiento acústico y térmicos excelentes.

Puerta de entrada a la vivienda acorazada, con cerradura de seguridad y acabado liso y lacada en blanco. Herrajes en color inox. En villas puerta de entrada en conjunto con la carpintería exterior con rotura de puente térmico.

La carpintería exterior desempeña un papel fundamental en el consumo energético de la vivienda, elegimos ventanas y puertas balconeras altamente eficientes, con un elevado aislamiento térmico, con materiales sostenibles como el PVC o el Aluminio, que se pueden incorporar de nuevo al ciclo productivo reduciendo las emisiones de CO2 y del uso de materias primas.



## CARPINTERIA INTERIOR

Carpintería interior en huecos de puertas de paso prevista con hojas lisas con tablero de DM lacado a elegir entre lacado blanco liso o blanco con entrecalle.

(Cerco y molduras a juego. Herrajes de diseño color inox y condena interior en baños).

## ARMARIOS EMPOTRADOS

Armarios modulares, con puertas abatibles en función de la tipología de los huecos indicados en planos comerciales, con hojas macizas con el mismo acabado que la opción elegida para la carpintería interior.

Interior del armario en madera de aglomerado revestido de melamina en símil textil.

Formación de maletero y barra de colgar. Cerco y molduras en madera rechapada.

Herrajes de diseño color inox.

Una cajonera de ancho a juego con las puertas, una por dormitorio.



Garantizamos que la madera empleada en las carpinterías interiores y armarios empotrados dispone de certificados de reconocimiento internacional como FSC® y PEFC®, que promueven las buenas prácticas en el bosque y aseguran que los productos forestales se producen respetando las normas ambientales, sociales y éticas más estrictas.



## TABIQUERÍA INTERIOR

Divisiones interiores ejecutadas mediante sistemas constructivos de primera tecnología: tabiques de yeso armado con fibra de vidrio, o tabique de alma metálica y placas de yeso laminadas, o bien tabiques cerámicos.

Conscientes de la importancia de la reducción de gases de efecto invernadero elegimos materiales que durante su fabricación produzcan el menor consumo energético posible, los excedentes generados en obra son altamente reciclables, incorporándose de nuevo a la cadena de producción.



## PINTURAS Y FALSOS TECHOS

Paramentos verticales en salón, dormitorios y pasillo pintados con plástico acabado liso en varios colores a elegir y plástico liso blanco en techos.

Falso techo pintado en plástico liso blanco en toda la vivienda, según proyecto.

## SOLADOS Y ALICATADOS

Toda la vivienda en pavimento cerámico directo de dimensiones 90x90 de Living ceramics, con varios acabados a elegir por el cliente.

Rodapié revestido en color blanco.

Alicatado cerámico de primera calidad en villas y áticos de dimensiones 60x120 cm con varios opciones a elegir por el cliente.

Alicatado cerámico de primera calidad en apartamentos de dimensiones 45x90 cm con varios opciones a elegir por el cliente.

Solado cerámico directo de terrazas de dimensiones 90x90 cm

La cerámica es un material sostenible en su uso y posterior reciclado, integrándose fácilmente en un nuevo ciclo de producción.



## SANITARIOS Y GRIFERIA

Aparatos sanitarios de porcelana sanitaria esmaltada en color blanco de primera marca.

Inodoro suspendido de primera marca en baño principal

Platos de ducha extraplanos y bañeras acrílicas Grifería cromada en muebles y lavabos.

Grifería cromada de la marca Hansgrohe en bañeras.

Grifería cromada termostática empotrada con rociador de gran tamaño en duchas de baño principal

Mamparas de suelo a techo en duchas.

Espejo retroiluminado sobre lavabo en baños.

Mueble de baño bajo lavabo en baños según proyecto, con un cajón de cierre progresivo y extracción total

Lavabo de pedestal de diseño beige en aseos.

Ahorro de agua gracias a la instalación de sistemas de doble descarga en cisternas.

Uso eficiente del agua gracias a los aireadores, menos gasto de agua, de energía y de emisiones de CO2.



## INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN

Instalación de fontanería individualizada desde cuadro de contadores de la compañía suministradora, según las Normas Básicas de Ministerio de Fomento y la compañía suministradora.

Bajantes insonorizadas según proyecto y desagües en tubería de polipropileno o PVC de primera calidad en zonas vivideras.

Instalación de tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas.

Toma de agua en terrazas de viviendas y solarium según proyecto.

Producción de calefacción y Acs mediante aerotermia individualizada.

Instalación de suelo radiante en toda la vivienda, con control de temperatura independiente en salón y dormitorios.

Además cuentan con fancoils con regulación mediante sistema domótico y rejillas motorizadas Airzone o similar,

Tomas bitérmicas harán que los electrodomésticos reduzcan el consumo eléctrico y las emisiones de CO2.



# INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica con canalización bajo tubo según REBT y Normas de la compañía suministradora.

Mecanismos, automatismos de mando y protección de primera marca.

El control de acceso se realizará mediante terminal de videoportero automático en portales conectados con cada una de las viviendas, portal y acceso principal urbanización.

Instalación de telecomunicaciones según normativa vigente. Registro de telecomunicaciones preparado para que desde el mismo sea posible dotar a la vivienda con las novedades tecnológicas más actuales (TV por cable CATV, Telecomunicaciones de Banda Ancha TBA, Smart TV, fibra óptica, Telefonía sobre IP (VoIP), acceso a internet,...) sin necesidad de hacer ningún tipo de obra adicional, mediante la simple instalación por el operador que presta el servicio.

Todas las estancias vivideras disponen de:

Tomas RJ45 que permiten tanto la transmisión de datos (Red de área local, acceso a internet) como de voz mediante IP (telefonía) o la instalación de un Smart TV.

Toma de antena (RTV) para la instalación de televisión. El salón y el dormitorio principal cuentan además con salida de Telecomunicaciones de banda ancha (TBA) para cable coaxial que permitirá el acceso a la televisión por cable o CATV (Cable Antena Televisión), si el Operador presta este servicio.

Instalación de antena exterior para servicios de radio FM y de TV para canales digitales terrestres.

Además de CATV, dicho cable coaxial también puede proporcionar servicios de telefonía y acceso a Internet, es decir, triple play.

Toma de tv y enchufe doble en terrazas y solárium según proyecto.

Instalación en cuartos de baño y aseos de empotrables led en techo según proyecto.

Instalación en vestíbulo, distribuidor, cocina, zona de vestidor y salón de empotrables leds según proyecto.

Iluminación led en terrazas según proyecto.

La promoción contará con sistema de generación de energía eléctrica procedente de fuentes renovables en los casos y condiciones que se establecen el CTE.

Hogares dotados de todo lo que necesitas para trabajar desde casa y disfrutar de tu tiempo libre en familia.



## **DOMÓTICA INTERIOR DE VIVIENDAS**

Sistema domótico compuesto por:

- Control de climatización
- Control de intrusión acceso a viviendas
- Control de inundación y humos.

La gestión de las mismas se realizará mediante una app.

## **DOMÓTICA ZONAS COMUNES**

Urbanización compuesta por:

- Cámaras de videovigilancia en las zonas comunes.
- Buzones con sistema de paquetería
- Gestión de la comunidad y zonas comunes mediante APP (reserva de salas, acceso al parking, módulos de administración, incidencias y notificaciones para la comunidad.)

## **COCINA Y ELECTRODOMÉSTICOS**

Cocina totalmente amueblada, con muebles según diseño, acabado a elegir entre varias combinaciones, con tirador tipo gola en aluminio lacado a juego con el mobiliario elegido (en muebles bajos), zócalo liso fabricado en aluminio a juego con el mobiliario elegido.

Iluminación mediante tira led bajo muebles altos.

Encimera de material porcelánico, a elegir entre 2 opciones.

Placa de inducción horno multifunción, campana, microondas integrable, frigorífico integrable, lavavajillas integrable

Grifo monomando.

Cuarto de lavado amueblado con lavadora/secadora de la

### **SOLARIUM**

Preinstalación para futura ducha.

Pérgola.

Toma de agua

Toma de tv y enchufe

## **JARDINES PRIVADO**

Equipados con césped y riego.

En villas piscinas privadas con revestimiento porcelánico, con cloración salina.

## TRASTEROS

Pavimento acabado con resina epoxi.

Punto de luz individualizado.

Rejillas para ventilación natural en puertas.

Pintura de paredes en temple liso o enfoscado de cemento blanco o guarnecido de yeso o revestimiento de chapa según proyecto.

Puerta de acceso metálica con cerradura.

## INSTALACIÓN DE TRANSPORTE VERTICAL

Instalación de ascensores proporcionando un desplazamiento suave y silencioso.

Instalación de puertas automáticas y cabina con maniobra de subida y bajada hasta el garaje.

Ascensores con funcionamiento silencioso, con mayor eficiencia energética gracias a la iluminación led.



## ZONAS COMUNES

Iluminación de bajo consumo en accesos y determinadas zonas de paso.

Ajardinamiento y zonas verdes con tratamiento paisajístico. Dispondrá de riego automático programable.

Área de recepción, coworking , zona de lectura y descanso.

Zona de relajación

Área de yoga y meditación.

Spa con Baño turco, sauna, duchas sensitivas, duchas de cromoterapia y jacuzzi.

Local comunitario. zona de entretenimiento con billar, biblioteca, tv y proyector

Gimnasio interior

Área de coworking exterior

Piscina infinity de adultos de gran dimensión de cloración salina

Piscina Infantil de cloración salina

Piscinas con cloración salina, sistema que desinfecta la piscina sin necesidad de emplear productos químicos, respetuosa con la salud y el medio ambiente, evitando los problemas dermatológicos o los oculares derivados de las sustancias químicas

El clorador salino contribuye a conservar el agua de la piscina durante un tiempo más prolongado, sin necesidad de preocuparse en exceso por el mantenimiento. Esto conlleva, junto con el bajo consumo eléctrico y la desaparición de productos químicos, un ahorro económico importante.



## GARAJE

Puerta de acceso automática preparada para accionamiento mediante app y otros sistemas de acceso manual

Pavimento en garaje de hormigón pulido, con señalización y rotulación.

Rampas de acceso con hormigón antideslizante o rayado.

Instalación de protección contra incendios según C.T.E.

Instalación hidráulica mediante red de Bies.

Instalación de detección contra incendios según C.T.E., mediante detectores, pulsadores y sirenas, conectadas a central de incendios.

Instalación de detección de monóxido de carbono, mediante detectores, conectados a centralita que controla la extracción mecánica, mediante conducto de chapa y ventiladores de resistencia al fuego adecuada según normativa.

La promoción cuenta con la Previsión de Potencia y dotación de la Infraestructura necesaria para la futura instalación de Dispositivos de Recarga de Vehículos Eléctricos, cumpliendo con lo establecido en el REBT (Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión) y CTE (Código Técnico).

Detectores de presencia que aportan comodidad y seguridad favoreciendo además el ahorro energético, económico y las emisiones de CO<sub>2</sub>.



## **SOSTENIBILIDAD**

En Hercesa nos preocupamos por la sostenibilidad y diseñamos su vivienda adaptando las soluciones constructivas más innovadoras y los productos más avanzados para proporcionar un alto grado de sostenibilidad en la edificación y en el mantenimiento cotidiano.

## **SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD**

En cumplimiento con la normativa vigente se contrata con una compañía de seguros de primera línea una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y la solidez del edificio, así como a un Organismo de Control Técnico que supervisará el proyecto y la obra en todas sus fases.

## **OBSERVACIONES**

La presente Memoria de Calidades podrá sufrir variaciones por motivos técnicos, de Imposición oficial o exigencias del mercado; así como por aquellos que a criterio de la Dirección Facultativa sean necesarios. Las posibles variaciones serán sin menoscabo de lo calidad final.

La organización de los garajes, por lo que a accesos y distribución de plazas se refiere, será propuesto por la promotora en función de sus necesidades comerciales.



**Hercesa**