



*MEMORIA DE CALIDADES*

A modern villa with a light-colored facade and wooden accents. A large, lush green wall with climbing plants is in the foreground. A tall, slender cypress tree stands next to the villa. In the background, a wooden pergola and a dining table with chairs are visible.

CIMA VILLAS

EXCLUSIVIDAD,  
CONFORT,  
SOSTENIBILIDAD,  
CALIDAD

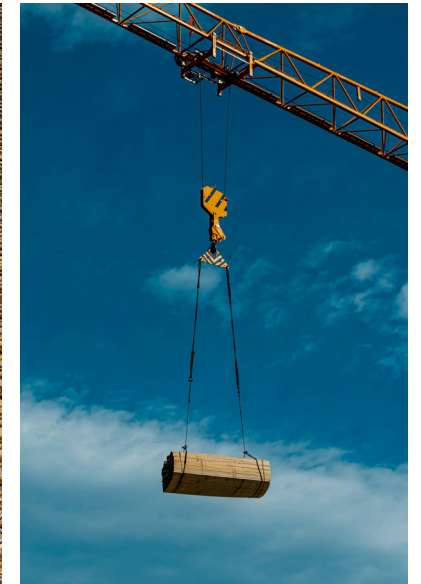


CIMA VILLAS





## 1.- CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



La estructura de las viviendas estará realizada con hormigón armado, garantizando la máxima resistencia y durabilidad. La cimentación se adapta al terreno proporcionando una base sólida y segura.

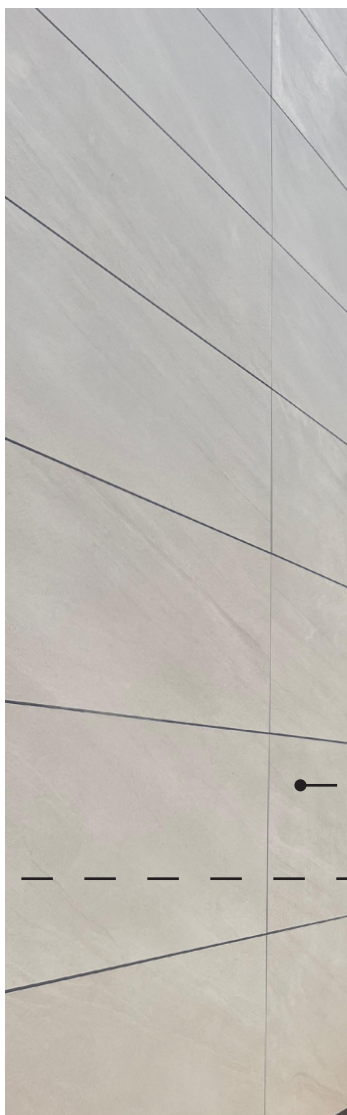
- Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo.
- Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón.



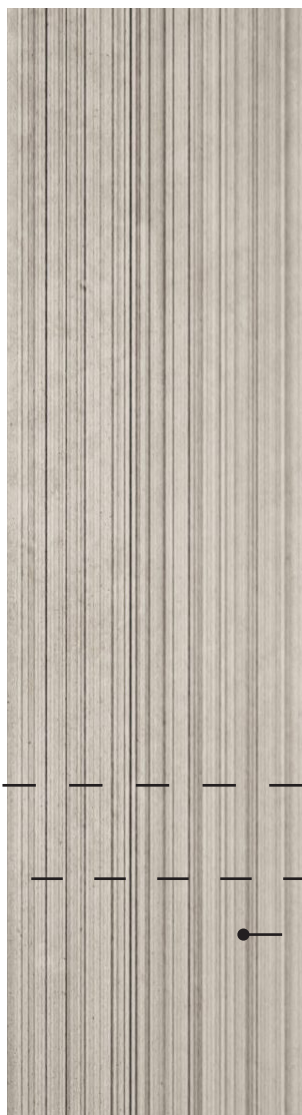
### 2.- ENVOLVENTE DE LA VILLA: FACHADA Y CUBIERTA



Gres Porcelánico  
Imitación madera



Gres Porcelánico  
Tono neutro



Hormigón Prefabricado  
Acabado rayado o  
similar

La fachada estará formada por un muro de ladrillo revestido por el exterior con un sistema de aislamiento térmico de poliestireno extruido y acabado en gres porcelánico. Los petos de jardineras y terrazas serán de **hormigón prefabricado** incorporando una barandilla de vidrio en el caso de las terrazas.

La cubierta será inclinada, de **acabado exterior en bandejas de zinc**. Se trata de una **cubierta ventilada, con cámara de aire y aislamiento térmico de poliestireno extruido (XPS)** dispuesto sobre el soporte estructural. El sistema garantiza una **adecuada evacuación de agua y un óptimo aislamiento térmico y acústico**, y por lo tanto una **alta eficiencia energética**.

Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación, cumpliendo las condiciones fijadas en el CTE, otorgan a la edificación un **aislamiento térmico y acústico que repercute muy positivamente en el grado de confort de las viviendas gracias al ahorro**



### 3.- CARPINTERÍA EXTERIOR



- La **carpintería exterior** estará compuesta por **ventanas y balconeras diseñadas en sistema monoblock de perfiles de PVC, enrasados en solados, con rotura de puente térmico** y apertura oscilo-batiente en una hoja de ventana por estancia y correderas en balconeras de terraza, de gran resistencia y alta estanquidad, además de una **muy baja transmitancia térmica**, integrando al mismo tiempo cajón de persiana en sistema compacto con perfiles de doble pared, estancos y con aislamiento térmico-acústico incorporado.
- Se proyectan en toda la vivienda, **persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico** en su interior en el mismo color que el exterior de la carpintería con **accionamiento motorizado**.
- Para obtener un buen confort, reducir el intercambio de frío/calor y el ruido exterior, el acristalamiento se realiza con **doble vidrio**, compuesto por dos lunas y cámara de aire intermedia aislante e higroscópica, siendo el **vidrio interior bajo emisivo**, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio hasta un 40%, evitando condensaciones y el efecto de pared fría, consiguiéndose de esta forma un **importante ahorro energético para el usuario**.
- **Vidrio de seguridad** en zonas con riesgo de caída o impacto según normativa.



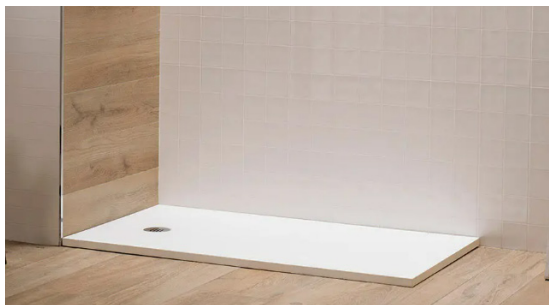
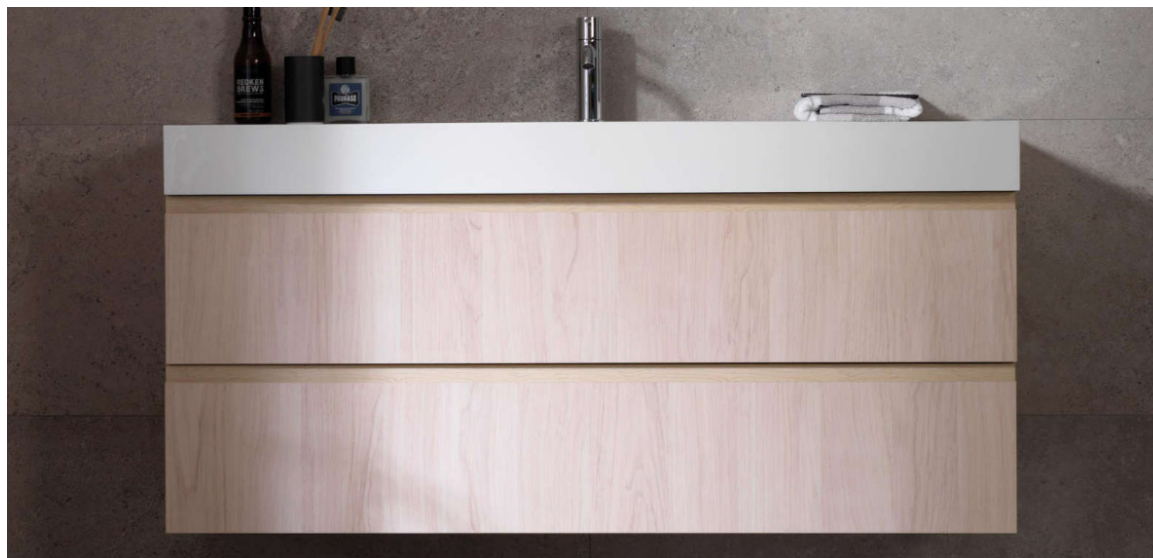
### 4.- TABIQUERÍA Y CARPINTERÍA INTERIOR

- Las **divisiones interiores** de separación entre las distintas estancias estarán formadas por **paneles de doble placa de yeso laminado** suelo-techo en cada cara aislado en el interior con lana de roca.
  - Los **trasdosados de la fachada** serán, igualmente, **de doble placa de yeso laminado** incorporando aislamiento de lana de roca entre el ladrillo y las placas.
  - **Aislamiento térmico y acústico** en cumplimiento de la normativa vigente.
- 
- **Puerta de entrada** a la vivienda **acorazada**, con chapa de acero en el interior, con acabado en aluminio al exterior.
  - **Puertas interiores de vivienda lacadas en blanco**, con herrajes cromados y con **apertura magnética**.
  - **Armarios y/o vestidores modulares** con puertas abatibles o correderas, según dimensiones **en dormitorios, equipados** con balda de separación maletero, cajoneras y barra de colgar.



### 5.- FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- Griferías monomando con vaciadores de pulsador y dispositivos aireadores para reducir los consumos.
- **Platos de ducha extraplano** en los baños. El plato de ducha extraplano de resina irá con **columna termostática** y mampara.
- **Inodoros suspendidos de doble descarga** para optimizar el consumo de agua.
- La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en tubería de polietileno reticulado PEX.
- **Toma de agua** para manguera de riego **en jardín exterior de semisótano, en terraza de planta baja y en la zona de aparcamiento.**
- **Preinstalación para un baño completo adicional en semisótano.**
- **Cuarto de lavandería con tomas para lavadora y secadora**
- **Lavabos con mueble, baldas y accesorios.**





6.- COCINA



- **Cocina principal totalmente equipada** con encimera cerámica de altas prestaciones. Puertas con tirador uñero integrado. **Electrodomésticos:** Horno, microondas, lavavajillas, placa de inducción, extractor y frigorífico.
- Preinstalación para una cocina adicional en planta -1. En esta misma planta se ubica una despensa/bodega.

### 7.- SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

Solado Porcelánico Gran Formato 100 x100

\_Planta Baja y Planta -1



Revestimiento cerámicos 33,3 x 100

\_Baños y Aseos



Pavimento cerámico imitación madera 29,7 x 180

\_Planta 1 y Planta Bajocubierta



- **Pavimento en planta baja y semisótano en acabado porcelánico de gran formato 100x100** de aspecto pétreo, existiendo la posibilidad de elegir entre diferentes tonos. En **planta primera y segunda pavimento porcelánico imitación madera 29,4x180** con un diseño hiperrealista de madera al tener relieve sincronizado, posibilidad de elegir entre diferentes tonos.
- Los **rodapiés** serán a juego con la **carpintería interior**.
- **Terrazas con pavimento porcelánico antideslizante.**
- **Pintura plástica lisa blanca en techos** y posibilidad de elegir entre **diferentes colores en paramentos verticales.**
- **Revestimiento cerámico 33,3 x 100 en baños y aseos** de toda la vivienda, pudiendo elegir entre distintos acabados.
- **Falsos techos de placa de yeso laminado** en toda la vivienda. Registrables en caso necesario.
- **Palillera de madera natural** en la zona de **escaleras en planta baja.**



## **8.- ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV**

- Mecanismos eléctricos de primeras marcas.
- Tomas eléctricas, de telecomunicación y de televisión conforme a lo establecido en el nuevo reglamento de ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones).
- Video/portero eléctrico para la apertura de las puertas de acceso.
- Apliques de iluminación en jardín y terrazas.
- Sistema de domótica



## 9.- INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN



- Sistema de **Ventilación Mecánica Controlada**, simple flujo Higrorregulable, aportando aire nuevo desde las zonas secas (dormitorios, estar y comedor) y extrayendo el aire viciado desde las zonas húmedas (cocina, baños y aseos).
- **Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.**

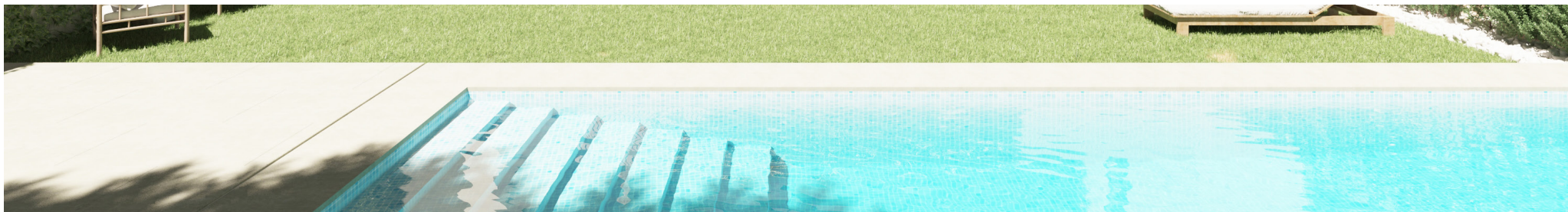


## 10.- CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Sistema de Climatización de Calefacción y refrigeración por suelo radiante, así como de producción de Agua Caliente Sanitaria mediante la implantación de un sistema de aerotermia individual, de alta eficiencia energética, compuesto por una unidad exterior y otra interna, situada en cuarto independiente de instalaciones. Así mismo, el sistema integra un depósito para la acumulación de agua caliente sanitaria. La distribución interior de la climatización calor y frío se realizará por suelo radiante, con control de temperatura mediante termostato ambiente en cada una de las estancias principales. Todo el sistema contará con una selección de equipos con rendimientos adecuados encaminados a proporcionar la mayor confortabilidad.



### 11.- ELEMENTOS EXTERIORES



- **Iluminación** de elementos exteriores regulados mediante **temporizadores y detectores de presencia, todos ellos con luminarias de bajo consumo.** Todos estos conceptos contribuyen a conseguir un gran **ahorro en el consumo de energía eléctrica.**
- **Videoportero** conectado a vivienda.
- **Llave maestra** para las viviendas.
- Las **zonas ajardinadas** se entregarán con **tierra vegetal, siembra de césped natural, sistema de riego instalado y primer corte realizado.**
- **Puerta exterior de entrada doble para vehículos motorizada** dotadas de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y apertura automática con mando a distancia.
- **Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos** según normativa.
- **Piscina completamente equipada,** con iluminación y depuradora.
- **Toma de agua para manguera de riego en jardín exterior de semisótano, en terraza de planta baja y en la zona de aparcamiento.**



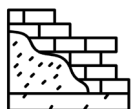
## 12.- EFICIENCIA ENERGÉTICA



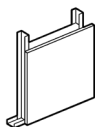
Conjunto de villas independientes que por su diseño, orientación y construcción tiene un alto **grado de Eficiencia Energética A, Ahorro Energético y Baja Contaminación**. Se trata de viviendas diseñadas buscando una alta eficiencia y un **bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, consiguiendo al mismo tiempo **minimizar el impacto medioambiental**, para obtener el **mayor confort climático dentro de la vivienda**.



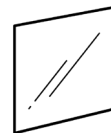
Para minimizar los gastos energéticos de las viviendas se ha optado por un **diseño ecoeficiente** de la edificación, se han ejecutado las instalaciones para aprovechamiento de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.



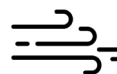
Se ha **cuidado al máximo la envolvente térmica de las villas**, tanto en fachadas como en cubiertas, evitando puentes térmicos y prestando una gran importancia al **aislamiento térmico** que garantiza la resistencia al paso del frío o calor desde el exterior al interior de la vivienda, siendo el aislamiento la actuación más sostenible y permanente en los edificios, no requiriendo ningún tipo de mantenimiento.



La **tabiquería en placa de yeso laminado** garantiza una menor conductividad térmica y acústica, que en unión con un buen aislamiento térmico en el interior de las cámaras y tabiquerías, contribuyen considerablemente al aumento de aislamiento térmico y acústico de la vivienda además de un mejor y más controlado acabado final.



El **vidrio al ser bajo emisivo** consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente ahorro económico. Esto se produce porque los vidrios están tratados con capas de plata, que es de todos los metales, el de más baja emisividad. De esta forma en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.



La **producción de Climatización y Agua Caliente Sanitaria** se obtienen mediante la implantación de un sistema de aerotermia individual, obteniendo un mayor rendimiento que las calderas tradicionales, menores consumos de energía, menor emisión de CO2 y mayor vida útil de los equipos.



El **sistema de ventilación mecánica controlada** de aireación interior “invisible” posibilita y garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones de temperatura, higiénicas y nivel de humedad óptima sin afectar a la confortabilidad ni a mayores consumos.



Se prescriben **griferías ecológicas** mezcladoras monomando con incorporación de **sistemas de aireadores** con perlizadores o **reductores de caudal**, contribuyendo de forma decisiva a **disminuir los consumos de energía y de agua**.