VISTALEGRE GARDEN

MEMORIA DE CALIDADES

-

19 viviendas libres, garaje y trasteros

Avenida de Honduras 34, esquina Calle de la Zarza. Huelva.

Promueve

VOSA. Compañía General de Viviendas y Obras, S.A.

Proyecto y dirección facultativa

TABIM

Documento de trabajo. Revisión 00. Julio 2026

Índice.

01. Proyecto..... 3
02. Eficiencia energética y sostenibilidad. 4
03. Cimentación y estructura. 5
04. Fachada y envolvente. 5
05. Cubiertas. 6
06. Distribución interior y aislamientos. 7
07. Pavimentos y revestimientos. 7
08. Carpintería exterior, vidriería y protección solar 8
09. Carpintería interior y armarios. 9
10. Baños. 9
11. Cocina. 10
12. Climatización, agua caliente sanitaria y ventilación. 12
13. Electricidad, telecomunicaciones y conectividad. 13
14. Zonas comunes. 13
15. Garaje y trasteros. 14
16. Accesibilidad. 14
17. Garantías. 14
Nota legal. 15

01. Proyecto

Vistalegre Garden es una promoción de 19 viviendas libres con garaje y trasteros en planta bajo rasante, situada en la Avenida de Honduras, en Huelva.

El edificio se ha proyectado con metodología BIM desde la fase inicial, lo que permite verificar la coordinación entre arquitectura, estructura e instalaciones antes del inicio de obra y reducir las incidencias e imprevistos durante la ejecución.





02. Eficiencia energética y sostenibilidad.

La promoción se ha diseñado para reducir la demanda energética antes de resolverla con instalaciones, actuando en primer lugar sobre la envolvente y la orientación de las viviendas.

- Envolvente con aislamiento térmico continuo por el exterior, que elimina los puentes térmicos de frentes de forjado y pilares, principal fuente de pérdida de energía y de condensaciones en las soluciones convencionales.
- Control solar adaptado al clima de Huelva, con protección de los huecos más expuestos para limitar la carga térmica de verano sin renunciar a la iluminación natural.
- Producción de climatización y agua caliente sanitaria mediante energía renovable por aerotermia, sin combustión ni emisiones en el propio edificio.
- Calificación energética prevista: A

03. Cimentación y estructura.

- Cimentación y contención de tierras de la planta bajo rasante dimensionadas conforme al estudio geotécnico específico de la parcela y al Documento Básico SE del Código Técnico de la Edificación.
- Estructura de hormigón calculada para las acciones sísmicas y de uso correspondientes a su emplazamiento.

Control de calidad de la ejecución mediante laboratorio acreditado, con seguimiento de la dirección facultativa, y suscripción del seguro decenal de daños a la edificación exigido por la Ley de Ordenación de la Edificación.



04. Fachada y envolvente.

La fachada resuelve simultáneamente la imagen del edificio, el aislamiento térmico, el aislamiento acústico frente al ruido de la avenida y la estanquidad al agua.

- Cerramiento con aislamiento térmico exterior SATE de color claro dispuesto de forma continua por el exterior y trasdosado interior con aislamiento complementario, alcanzando prestaciones superiores a las mínimas exigidas por el Documento Básico HE 1.
- Aislamiento acústico de fachada dimensionado conforme al Documento Básico HR frente al nivel de ruido exterior de la Avenida de Honduras, garantizando el descanso en dormitorios y salones.
- Barandillas de terrazas y balcones con altura y resistencia conforme al Documento Básico SUA.

05. Cubiertas.

- Cubierta plana con doble barrera de impermeabilización, aislamiento térmico de alta resistencia a la compresión y pendientes ejecutadas para garantizar la evacuación total del agua sin acumulaciones.
- Zonas de cubierta destinadas a los equipos de climatización resueltas con acceso seguro para conservación y mantenimiento.
- Terrazas privativas en planta ático con acabado antideslizante apto para exteriores y clase de resbaladicidad conforme al Documento Básico SUA 1.

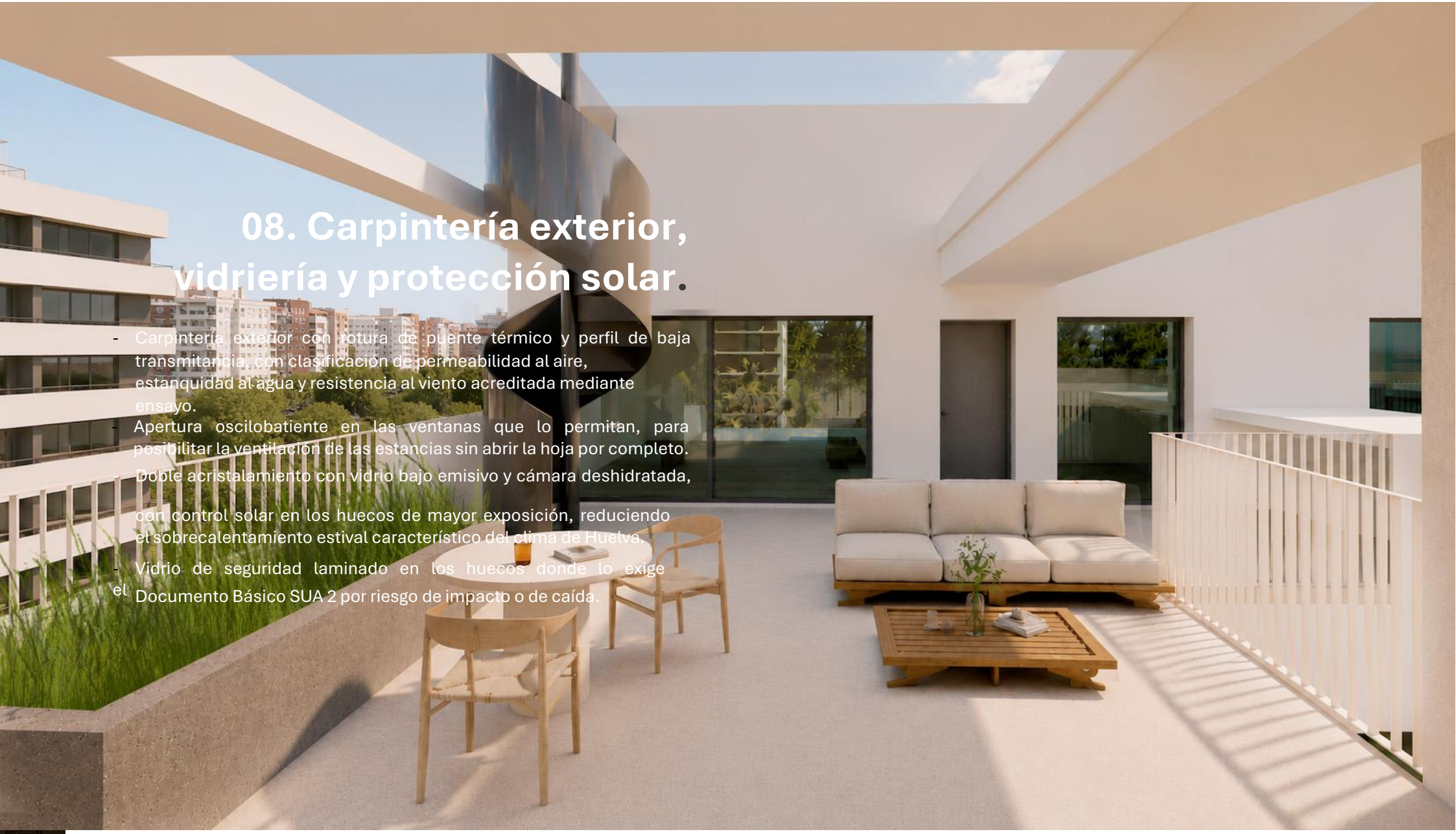


06. Distribución interior y aislamientos.

- Separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes con solución de alto aislamiento acústico, verificada conforme a las exigencias del Documento Básico HR, incluyendo el tratamiento del ruido de impacto entre plantas.
- Tabiquería interior de las viviendas con sistema de placa de yeso laminado tipo Pladur o similares sobre estructura metálica y aislamiento en su interior, solución que mejora el comportamiento acústico entre estancias y facilita el registro y la futura modificación de instalaciones.
- Falso techo continuo en toda la vivienda, con placa hidrófuga en cocinas y baños y zonas registrables donde se ubiquen elementos de instalaciones que requieran mantenimiento.

07. Pavimentos y revestimientos.

- Pavimento interior de vivienda, incluido baño y cocina: Pavimento técnico imitación madera con clase de resbaladicidad adecuada al uso. (70% de polvo de piedra caliza y 30% polímeros), impermeable.
- Baños y cocinas con revestimiento cerámico de fácil limpieza.
- Terrazas y tendederos con pavimento apto para exterior, resistente a la helada y a la radiación solar, con acabado antideslizante e impermeable.
- Paramentos interiores con acabado en pintura plástica lisa, previa preparación de superficies.
- Zonas comunes con pavimento de alta resistencia al tránsito en portal, vestíbulos y escaleras.



08. Carpintería exterior, vidriería y protección solar.

- Carpintería exterior con rotura de puente térmico y perfil de baja transmitancia, con clasificación de permeabilidad al aire, estanquidad al agua y resistencia al viento acreditada mediante ensayo.
- Apertura oscilobatiente en las ventanas que lo permitan, para posibilitar la ventilación de las estancias sin abrir la hoja por completo.
- Doble acristalamiento con vidrio bajo emisivo y cámara deshidratada, con control solar en los huecos de mayor exposición, reduciendo el sobrecalentamiento estival característico del clima de Huelva.
- Vidrio de seguridad laminado en los huecos donde lo exige el Documento Básico SUA 2 por riesgo de impacto o de caída.

09. Carpintería interior y armarios.

- Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con cerradura de seguridad multipunto y cilindro de alta seguridad con protección frente a técnicas de apertura por impacto y ganzúa.
- Puertas de paso con acabado lacado y herrajes de cierre silencioso.
- Armarios empotrados en todos los dormitorios, revestidos interiormente, con balda de maletero y barra de colgar, y puertas con cierre amortiguado.
- Frente de ocultación de los cuadros de electricidad y telecomunicaciones integrado en la carpintería, evitando registros vistos en el vestíbulo de la vivienda.

10. Baños.

- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, con inodoro de doble descarga para reducción de consumo y asiento con caída amortiguada.
- Grifería monomando con limitador de caudal y grifería termostática en ducha, que evita variaciones bruscas de temperatura.
- Plato de ducha enrasado con el pavimento y mampara de vidrio de seguridad.
- Mueble de baño con lavabo, espejo e iluminación en todos los baños de la vivienda.
- Ventilación mecánica permanente conforme al Documento Básico HS 3, que garantiza la renovación del aire y previene humedades y condensaciones.

11. Cocina.

- Cocina amueblada con muebles altos y bajos, cajones y puertas con sistema de cierre amortiguado.
- Encimera y frente en material compacto de alta resistencia a la abrasión, al calor y a las manchas, sin junta vista en la zona de trabajo.
- Fregadero con grifería monomando de bajo consumo.
- Iluminación bajo mueble alto en la zona de trabajo.
- Toma de agua fría y caliente y desagüe previstos para lavadora y lavavajillas.



12. Climatización, agua caliente sanitaria y ventilación.

El sistema se ha seleccionado para asegurar confort estable con el mínimo consumo, respondiendo a las condiciones climáticas de Huelva, con veranos prolongados y elevada radiación.

- Producción de agua caliente sanitaria (ACS) mediante bomba de calor por aerotermia individual por vivienda, lo que permite a cada propietario controlar y pagar exclusivamente su propio consumo, sin repartos comunitarios.
- Climatización: Preinstalación de sistema de aire acondicionado por conductos en falso techo, quedando la vivienda preparada para la futura colocación de los equipos de climatización por parte del propietario.
- Ventilación mecánica con extracción en cocina y baños y admisión de aire en estancias secas, conforme al Documento Básico HS 3, asegurando calidad del aire interior con las ventanas cerradas.

13. Electricidad, telecomunicaciones y conectividad.

- Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado, conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, con mecanismos de gama alta.
- Iluminación interior de bajo consumo mediante tecnología LED.
- Tomas de televisión, telefonía y datos en salón, cocina y dormitorios, con infraestructura común de telecomunicaciones y fibra óptica hasta el interior de cada vivienda.
- Videoportero con apertura desde la vivienda.
- Iluminación de zonas comunes con detección de presencia y apagado automático.

14. Zonas comunes.

- Portal y vestíbulos con diseño de iluminación integrado y materiales de alta durabilidad.
- Ascensor sin cuarto de máquinas, con maniobra de bajo consumo, iluminación LED y apagado automático en reposo, con cabina apta para persona usuaria de silla de ruedas.
- Aparcamiento de bicicletas y patinetes en planta sótano.

15. Garaje y trasteros.

- Garaje en planta sótano con acceso mediante puerta motorizada accionada por mando a distancia, con dispositivos de seguridad conforme a normativa.
- Comunicación directa entre garaje, trasteros y viviendas mediante el núcleo de comunicación vertical, sin necesidad de salir al exterior.
- Ventilación y protección contra incendios del aparcamiento conforme al Documento Básico SI, con detección y señalización de recorridos de evacuación.
- Infraestructura para la recarga del vehículo eléctrico con canalización hasta la totalidad de las plazas, conforme a la ITC BT 52, lista para la conexión individual de cada estación de recarga.
- Trasteros con puerta metálica y pavimento continuo.

16. Accesibilidad.

El edificio cumple las condiciones de accesibilidad exigidas por el Documento Básico SUA 9 del Código Técnico de la Edificación y por el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

- Itinerario accesible continuo desde la vía pública hasta el interior de cada vivienda, incluyendo garaje y trasteros.
- Ascensor accesible con comunicación de todas las plantas, sobre y bajo rasante.
- Elementos comunes, mecanismos y señalización dispuestos conforme a las alturas y dimensiones reglamentarias.

17. Garantías.

- Seguro de daños materiales por vicios o defectos que afecten a la estabilidad del edificio, con una garantía de diez años, conforme a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Garantía de tres años por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad y de un año por defectos de acabado, en los términos de la citada Ley.
- Control de la ejecución por la dirección facultativa y por laboratorio de control de calidad acreditado.
- Entrega del Libro del Edificio con las instrucciones de uso y el plan de mantenimiento de la vivienda y de los elementos comunes.

Nota legal.

La presente memoria de calidades ha sido elaborada con la información disponible en la fecha de su revisión. La propiedad se reserva el derecho a modificar los materiales y sistemas descritos por razones técnicas, jurídicas, administrativas, de desabastecimiento o de plazo de suministro, así como por indicación de la dirección facultativa. En tales supuestos, los elementos sustituidos lo serán por otros de calidad igual o superior, sin que ello suponga menoscabo de las prestaciones globales del edificio.

Las imágenes, infografías, perspectivas y planos que acompañan a este documento tienen carácter orientativo y no contractual. El mobiliario, la decoración, los elementos vegetales y el equipamiento representados en ellos no están incluidos en el objeto de la compraventa, salvo aquellos expresamente recogidos en el texto de esta memoria.

Este documento se pone a disposición del adquirente en los términos previstos en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información a suministrar en la compraventa y arrendamiento de viviendas.

VOSA. Compañía General de Viviendas y Obras, S.A. Revisión 00. Julio de 2026.

Importante:

**Algunas de las fotos/imágenes de esta memoria de calidades son orientativas y pueden no corresponderse exactamente con la realidad. Las citadas imágenes e infografías, así como los planos están basadas en un proyecto inicial, pudiendo sufrir modificaciones por motivos técnicos o jurídicos y a criterio de la dirección facultativa.

El mobiliario, electrodomésticos y decoración de las imágenes, infografías y planos no están incluidos en el producto, salvo aquellos elementos expresamente recogidos en la memoria de calidades.