

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **Cimentación y Estructura:**

Cimentación y Estructura ejecutada en hormigón armado, calculada según CTE "Seguridad Estructural" y supervisada por Organismo de Control Técnico.

### **Fachada:**

Fachada de Fábrica de ladrillo de ½ pie de espesor acabado exteriormente mediante revestimiento continuo de mortero en color blanco con detalles en contraste, cámara de aire interior con aislamiento termo-acústico de características y espesor según Normativa y trasdosado interior mediante doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico-acústico interior.

### **Cerramiento exterior:**

Las parcelas incluyen cerramiento perimetral, a base Fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor acabado exteriormente mediante revestimiento continuo de mortero en color blanco con detalles en contraste sobre el que se instala la cerrajería metálica con chapa perforada,

### **Cubiertas:**

Cubierta Solarium mediante ejecución de Cubierta Plana transitable con aislamiento térmico según Normativa acabada en gres de exteriores antideslizante.

Cubierta General y Cubierta Instalaciones, mediante ejecución de Cubierta Plana No transitable con aislamiento térmico según Normativa acabada en grava

### **Tabiquería interior:**

Tabiquería interior entre las diferentes estancias compuestas por doble placa de yeso laminado en ambas caras, sobre estructura de acero intermedia y aislamiento interior térmico-acústico.

Las separaciones entre viviendas estarán formadas por ladrillo macizo perforado fonorresistente y trasdosado a ambos lados, mediante doble placa de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico-acústico.

En las zonas húmedas se instalarán placa de yeso laminado resisistente a la humedad.

### **Falsos Techos:**

Falso Techo continuo formado por una placa de yeso laminado en toda la vivienda y en cuarto técnico de instalaciones que será mediante guarnecido y enlucido de yeso o mortero de cemento.

En las zonas húmedas se instalarán placa de yeso laminado resisistente a la humedad.

### **Carpintería exterior:**

Puertas y ventanas en aluminio lacado mate de primera calidad con rotura de puente térmico y acristalamiento doble tipo Climalit.

Acristalamiento de seguridad en zonas de riesgo de impacto según Normativa CTE DB-SUA.

Persianas enrollables en aluminio con aislamiento térmico y de color a juego con la carpintería, en dormitorios.

---

### **Carpintería interior:**

Puerta principal de entrada a la vivienda acorazada con cerco y precerco de acero con tres puntos de anclaje y cerradura de seguridad. Acabado exterior de la puerta en panel lacado en blanco con protección para exteriores y acabado interior en panel lacado a juego con el resto de carpintería. Herrajes en acabado acero compuesto por pomo lateral, manivela interior y mirilla gran angular.

Puertas de paso macizas de hoja lisa o en diseño de entrecalles en acabado lacado blanco con bisagras y manivelas en acabado acero inoxidable mate.

Armarios modulares con puertas enterizas de apertura abatible o corredera según planos, de hoja lisa o en diseño de entrecalles en acabado lacado blanco, forrados interiormente con barra y balda maletero.

Rodapiés lisos de madera lacada blanca de altura 20 cm.

### **Acabados de Paramentos, Solados y Techos:**

#### **Dormitorios**

Tarima flotante de madera laminada tipo AC5 acabado en Roble apta para la colocación de suelo radiante.

Pintura plástica lisa en paredes y techos.

#### **Salón / Hall**

Solado de gres porcelánico de gran formato marca Porcelanosa o similar.

Pintura plástica lisa en techo y paramentos.

#### **Cocina**

Solado de gres porcelánico de gran formato marca Porcelanosa o similar.

Pintura plástica lisa en techo y paramentos de la zona de office.

#### **Baños / Aseos**

Solados y alicatados en gres porcelánico marca Porcelanosa o similar.

Pintura plástica lisa en techo.

#### **Escalera**

Peldaños acabados en tarima similar a planta dormitorios.

#### **Porches y terrazas :**

Suelo en gres de exteriores antideslizante marca Porcelanosa o similar.

### **Cocina:**

Completamente equipada con muebles altos y bajos de 1ª marca, e iluminación tipo led.

Encimera continua tipo compact con fregadero encastrado y panelado continuo entre muebles altos y bajos del mismo material en zona de trabajo.

Electrodomésticos de primeras marcas. incluyendo campana extractora decorativa de acero inoxidable, placa vitrocerámica de inducción, horno convencional y microondas con grill. Grifería monomando con caño extraíble y rociador.

---

### **Fontanería, Saneamiento y Aparatos Sanitarios:**

Instalación interior de agua fría y caliente con tubería de polietileno y aislamiento según Normativa con toma de agua para riego en zona de jardín trasero, en los porches y terrazas de la vivienda .

Instalación interior de saneamiento mediante tubería y desagües en PVC insonorizado o polipropileno reforzado e insonorizado.

#### **Aparatos sanitarios:**

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de la marca Roca. Lavabos tipo sobre encimera.

Encimera de baños en piedra natural

Bañeras con grifería con hidromezclador termostático.

Duchas de plato de baja altura y grifería con hidromezclador termostático.

Cuartos de baño y aseos con grifería monomando.

### **Calefacción, A.C.S. y Climatización:**

Instalación de Calefacción y ACS mediante caldera de condensación estanca de gas de primera marca con depósito acumulador y apoyo para la producción de ACS mediante la colocación de paneles solares en la cubierta para producción de agua caliente sanitaria de apoyo a las viviendas.

Sistema de distribución de calefacción mediante suelo radiante, con circuitos realizados mediante tuberías de polietileno reticulado con termostato independiente para control de temperatura en planta baja y primera.

Pre-instalación de climatización mediante suelo refrescante en toda la vivienda y pre-instalación para equipo de aire acondicionado en salón y dormitorio principal.

### **Electricidad y Telecomunicaciones:**

La Instalación Eléctrica se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con elementos de protección en cuadro de mandos y distintos circuitos independientes, según el grado de electrificación. Incluye la instalación de la red interior en PVC, con los necesarios mecanismos, cajas y cuadro general con protección de diferencial y automáticos.

Los mecanismos serán de diseño actual de la marca Niessen, Jung o similar.

Instalación de antena para televisión vía satélite, TV nacionales y locales y F.M., con tomas en salón, sala de estar, cocina y dormitorios. Instalación de telefonía con tomas en salón, cocina, sala de estar y dormitorios. Preinstalación para fibra óptica

Instalación de video-portero con telecámara en acceso principal de cada parcela, monitor en planta baja.

### **Jardinería e Instalaciones Complementarias:**

Las parcelas se entregarán con plantación de césped y sistema de riego con programador digital.

El salón dispondrá de cassette insertable en chimenea ubicado acorde al plano de cada chalet.

### **Zonas Comunes, Garaje y Trasteros.**

#### **Piscina Comunitaria**

Piscina comunitaria con sistema de depuración salina e iluminación, cerramiento perimetral y zona de playa de piscina con formación de césped.

### **Garaje y Trasteros**

Pavimento de hormigón pulido con acabado en cuarzo color gris.

Paramentos verticales en pintura plástica y hormigón visto.

Puerta de garaje automatizada con mando a distancia (uno por plaza de garaje).

Instalación de protección y extinción contra incendios.

Instalación de detección de CO y ventilación forzada.

### **Cerramientos exteriores y Control de Acceso**

Cerramiento perimetral, a base Fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor acabado exteriormente mediante revestimiento continuo de mortero en color blanco con detalles en contraste sobre el que se instala la cerrajería metálica con chapa perforada.

Puerta de acceso peatonal a la Urbanización y puerta de acceso de vehículos automatizada con mando a distancia (uno por plaza de garaje). ,

Caseta de control exterior, acondicionada para el servicio de conserjería y vigilancia de los accesos a la urbanización con interconexión con videoporteros de viviendas.

### **Acabados exteriores y Jardines.**

Solados de Urbanización mediante pavimento tipo adoquinado.

Ajardinamiento en zonas de jardineras

### **Instalaciones y Equipamientos.**

Instalación completa de riego en zonas ajardinadas y playa de piscina.

Instalación de luminarias en zonas comunes de urbanización

Instalación de pérgola de comunicación en acceso principal y acceso de viviendas.

Instalación de Ascensor para acceso a zona de trasteros y garaje.

**Cambios:**

Siempre que lo permita el ritmo de obra, se podrán plantear cambios en las viviendas que afecten a tabiquerías interiores, mobiliario de cocina y baños, aparatos sanitarios, ubicación de mecanismos eléctricos y colores de pintura.

Todas las modificaciones planteadas se estudiarán conjuntamente con la Dirección Facultativa y la empresa Constructora para su aprobación técnica y económica, en su caso.

**Opciones de Mejora:**

Instalación de domótica.

Instalación completa de Aire Acondicionado.

Instalación de pérgola en zona solarium.

Instalación de mampara y muebles en baños.

Iluminación adicional de viviendas y complementos para armarios modulares.

Instalación resto de electrodomésticos cocina.

Motorización de persianas.