

**MEMORIA DE CALIDADES**  
**(21,02,2023)**

**CIMENTACIÓN.**

La cimentación se diseñará con zapatas de hormigón armado arriostradas (con solera arriostrante y vigas centradoras y de atado empotradas en unidad geotécnica competente). En caso necesario de no alcanzar dicho estrato se utilizarán pozos de hormigón en masa para ello. Todo ello en función de los datos arrojados por el informe geotécnico y las recomendaciones de cimentación en él establecidas.

**ESTRUCTURA PORTANTE y HORIZONTAL.**

El sistema estructural se compondrá de pilares de hormigón armado de sección rectangular sobre los que apoyan placas de forjado reticular o losa maciza. Se prevé la posibilidad de tener la presencia de vigas de cuelgue debido las luces a salvar.

Los muros de contención serán de hormigón.

**FACHADAS.**

En líneas generales formadas, en su cara exterior por fábrica de ladrillo perforado de ½ pie de espesor enfoscados interior y exteriormente (e=2 y 1,5 cms. respectivamente, con cámara y aislamiento de espuma de poliuretano proyectado de 5 cms. y 35 kg/m3 de densidad y en su cara interior por tabiquería seca de yeso laminado- entre perfiles se dispondrá de aislamiento de lana de roca de 5 cms. Esquinas y jambas de la hoja exterior en ladrillo perforado. Las placas que den a espacios húmedos tales como cocinas o baños serán de características especiales de resistencia a la humedad.

Algunos paños exteriores (especiales) se aplacarán con cerámica [Marca Lithos Moon, formato 60x90cm.](#)

**CUBIERTAS.**

Las cubiertas transitables y no transitables sobre espacios habitables dispondrán de pendiente del 1% al 5% y estarán compuestas por; barrera de vapor de lámina asfáltica, geotextil como elemento separador de diferentes materiales, aislamiento, formación de pendientes de mortero de cemento armada mediante mallazo, impermeabilización mediante lámina de betún modificado con elastómero o PVC, geotextil de 200grs y capa de protección de mortero de cemento M-5, fratasada, preparada para solado-con baldosa antideslizante según usos.

Para el caso de terrazas y porches dispuestas sobre espacios no habitables se utilizará: impermeabilización realizada con lámina impermeable adherida con imprimación previa al soporte de mortero de cemento de formación de pendiente (del 1% al 5%), acabado fratasado, y protegida con capa separadora de geotextil y capa de protección de mortero de cemento, fratasada, preparada para solado.

Para el caso de las terrazas cubiertas transitables sobre espacios habitables (resolución igual a las cubiertas) dispondrán de pendiente del 1% al 5% y estarán compuestas por; barrera de vapor de lámina asfáltica, geotextil como elemento separador de diferentes materiales, aislamiento, formación de pendientes mortero de cemento armada mediante mallazo, impermeabilización



mediante lámina de betún modificado con elastómero , geotextil y capa de protección de mortero de cemento, fratasada, preparada para solado.

#### **TABIQUERÍA.**

Las separaciones interiores de la vivienda se resolverán con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico en el interior. El sistema dispondrá de banda elástica en los apoyos con en suelo-pared y techo.

#### **REVESTIMIENTOS.**

Los revestimientos exteriores serán continuos y constituidos con enfoscados con morteros tradicionales hidrófugos armados y reforzados en los cambios de material con malla (e= 2 cms tanto en verticales como horizontales).

Falsos techos de placa de yeso laminado en toda la vivienda. En caso de porche cubierto se prevé falso techo suspendido con estructura metálica formado por una placa de cemento acabado con pasta de terminación.

#### **SOLADOS VIVIENDAS**

La solería de la vivienda será [gres porcelánico Marca Lithos Moon Modelo Natural o similar en 120 X 120.](#)

Esta solería será también la que se use en su versión antideslizante en las terrazas y porches cubiertos.

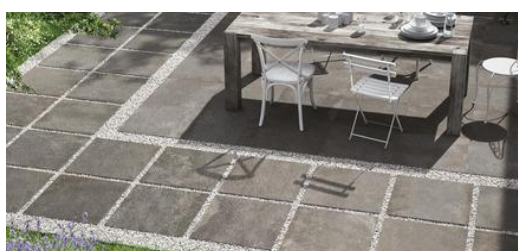


#### **SOLADOS Y ALICATADOS. ZONAS COMUNES**

En las zonas exteriores, zona de piscina, tumbonas, etc. se colocarán materiales antideslizantes.

Los materiales para emplear serán porcelánicos imitación piedra o madera color a elegir, piezas prefabricadas de Hormigón, Hormigón desactivado hecho "In Situ" y Bolos de río.

En los caminos peatonales se utilizarán piezas prefabricadas de Hormigón, Hormigón desactivado hecho "In Situ" y Bolos de río.



## BAÑOS

### BAÑO PRINCIPAL

**Solería** despiece de [Gres porcelánico Marca Lithos Moon, Modelo Natural en 120 X 120cm.](#) En la ducha mismo material antideslizante.

**Alicatados** despiece de [Gres porcelánico Marca Lithos Moon, Modelo Natural en 120 X 120cm.](#) en frente de lavabos y ducha. El resto de los paramentos verticales irán pintados.



### BAÑOS SECUNDARIOS

**Solería** de Gres porcelánico [marca Lithos Moon modelo Natural](#) en piezas de 120x120cms. En la ducha mismo material antideslizante.

**Alicatados** en paredes de ducha de Gres porcelánico [marca Lithos Moon modelo Natural](#) en piezas de 120x120cms.

Resto de paramentos verticales irán pintados.



## ASEO

**Solería** Gres porcelánico marca Lithos Moon modelo Natural en formato de 120x120cms o similar.

**Alicatados** en frente de lavabo de Gres porcelánico marca Lithos Moon con tratamiento antideslizante. Resto de paramentos pintados.

## COCINAS

Marca SieMatic Pure Collection o similar, con frentes lacados o laminados (aun por elegir) en color blanco loto mate, combinándolos con frentes y vitrina en aluminio cepillado en color bronce dorado.

Encimera porcelánica Neolith Calacatta, Neolith Estuario o Dekton Aura o similar.

Barra laminada en Roble Java con un grosor de 6cms

Grifo y Fregadero Franke o similar de acero inoxidable.

Electrodomésticos totalmente integrados de la marca alemana MIELE o similar.

Campana de techo de la marca NOVY o similar

## FONTANERÍA

Realizada con tubería de polietileno reticulado PEX en interior de vivienda, Polietileno de alta densidad (PE100) en redes exteriores. Red interior en toda la vivienda de PEX UPONOR Aqua Pipe, en la exterior Polietileno de alta densidad (PE100).

Todas las tuberías irán forradas mediante coquilla de Armaflex (tuberías de agua fría y agua caliente).

Tubería de recirculación hasta la entrada de cada dependencia, con grupo y reloj de programación.

Llaves de corte general en armario de instalaciones en interior de vivienda.

Llaves de corte por dependencia.

Puntos de agua en terraza.

Producción de ACS por Hidrokit sin acumulación, formando parte del equipo común para el sistema de calefacción y ACS (Aero-termia, Bomba de calor de la marca DAIKIN Sistema Altherma o similar. Interacumulador de 300 lts.

Red de riego de jardín totalmente terminado, formada por red de tubería y arquetas con previsión para riego con conexión de aspersores, difusores y goteos. El riego será comunitario con un único programador de riego y grupo de presión para toda la zona ajardinada, tanto para jardín de uso privativo como para jardín comunitario.



Depuración de piscinas con filtro de arena, con clorador salino. Iluminación de piscina con focos led de 24W/12V.

Grupos de riego y agua potable de presión constante.

#### APARATOS SANITARIOS.

Todos los aparatos sanitarios irán suspendidos **marca TESI con asiento SOFT CLOSE** y con cisterna empotrable con pulsador Geberit **modelos SIGMA70** acabado en vidrio blanco antihuellas.



En baños principales y secundarios los lavabos serán de encimera de 2 senos de dimensiones variable, de la **marca Lithos Moon Natural** sobre base portalavabo de 2 cajones de madera DM, lacada blanco mate, con tiradores negros.

El lavabo para los aseos será de una sola pieza en piedra natural de pie **modelo Arándano de marca Nokone o similar**.



Los espejos irán suspendidos y separados de la pared mediante ángulo de aluminio con tira de leds cálidos para retro iluminarlos.

**GRIFERÍA.**

Las griferías de lavabos serán monomando de sobre encimera de la [marca Ritmonio acabado F31](#).

En el caso de los aseos el monomando y mezclador irán en pared. [monomando de pared grifo lavabo Hansgrohe Talis E Ref:71734140, color F31](#).



BAÑOS



ASEOS

Las griferías de las duchas irán a juego con las de los lavabos. [Marca Ritmonio, acabado F3](#)



## **SANEAMIENTO.**

Las tuberías serán de PVC [marca Terrain o similar](#) insonoro.  
Red de pluviales independiente de la red de residuales. Colectores con tubo de PVC color teja.  
Válvula antiretorno a la salida a la red general. Botes sifónicos en baños y aseos.  
Desagües y gárgolas de seguridad en terrazas.

## **ELECTRICIDAD.**

El mecanismo será de la [Marca SCHNEIDER/D-LIFE o similar](#) y caja empotrable de escayola.



El cuadro eléctrico estará situado en el interior del armario de instalaciones en interior de la vivienda con un espacio reservado para previsión de equipos domóticos.  
La potencia máxima admisible para la vivienda será de 24.941 W.  
Focos con led en pasillos y baños.  
Instalación de tiras de led en foseados de salón y dormitorios en su caso.  
Luminarias en pasillos y baños.  
Iluminación exterior.

Preinstalación de punto de electricidad para stores o cortinas y persianas en salón y dormitorios.

## **CLIMATIZACIÓN**

### **AIRE ACONDICIONADO.**

Sistema Bomba de Calor.

Bomba de calor de la [marca DAIKIN o similar](#), que Permite obtener Calefacción, Refrigeración. Unidad exterior ubicada en cubierta o zona de jardín.

Unidades interiores de conductos inverter, colocados en falsos techos de baños, salas técnicas o vestidores.

Conductos rectangulares de fibra de vidrio forrado interior y exteriormente con lámina de aluminio tipo Climaver plus.

La difusión será mediante rejillas lineales tanto en impulsión como retorno.

#### **CALEFACCIÓN.**

Suelo radiante por agua toda la vivienda.

Equipo de producción de aerotermia común con el sistema de ACS.

Colectores en armarios.

#### **VENTILACIÓN.**

Sistema de ventilación por simple flujo en toda la vivienda, con tomas de extracción en locales húmedos y extractor común ubicado en planta alta.

#### **TELECOMUNICACIONES.**

INFRAESTRUCTURA

Armario de Telecomunicaciones.

Registro de vivienda en armario de planta baja o sótano según corresponda.

Wifi en Toda La vivienda

#### **TELEFONÍA**

Puntos de teléfono con tomas RJ-45 situados en salón-comedor, cocina, dormitorios de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, con el mecanismo interior de la [Marca SCHNEIDER/D-LIFE o similar.](#)

Puntos de datos con tomas RJ-45 situados en salón-comedor y dormitorio principal, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, con el mecanismo interior de la [Marca SCHNEIDER/D-LIFE o similar.](#)

Repartidores y redes exteriores según reglamento de infraestructuras de telecomunicaciones.

#### **TELEVISIÓN**

Antena satélite.

Antena terrestre para canales de TV Y FM

Tomas de TV. RF.+RI. en salón-comedor, cocina, dormitorios y sala de cine en casa, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, con el mecanismo interior de la [Marca SCHNEIDER/D-LIFE o similar.](#)

Tomas coaxial de TBA. en salón-comedor y dormitorio principal, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, con el mecanismo interior de la [Marca SCHNEIDER/D-LIFE o similar.](#)

Tomas sin servicio previsto en dormitorios secundarios, cocina, sala de cine en casa y armario de instalaciones, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, con el mecanismo interior de la [Marca SCHNEIDER/D-LIFE o similar.](#)

Toma fibra óptica en salón-comedor de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, con el mecanismo interior de la [Marca SCHNEIDER/D-LIFE o similar.](#)

#### **VIDEO PORTERO.**

Video portero marca FERMAX/KIT WAY WI-FI.





#### **DOMÓTICA.**

Instalación básica con con Sistema [Control 4 o similar](#), para control de iluminación y de persiana.

#### **CCTV**

Instalación de sistema de circuito cerrado de TV, con cámaras en el perímetro de la parcela, a la entrada de personas y vehículos, y en garaje conectados a caseta de guarda.

#### **ALARMA**

Preinstalación de alarma por cable en cada vivienda, toma para central en armario de instalaciones. Detectores volumétricos.

La instalación de alarma se podrá conectar a la caseta de guarda.

[Preinstalación de sonido.](#)

#### **ASCENSORES**

Preinstalación para Ascensor [marca OTIS , Mod. GEN2 SWITCH o similar.](#)

#### **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de entrada principal blindada abatible compuesta por sándwich de tablero fenólico de 19mm chapadas ambas caras en roble con entrecalles horizontales de 5x5mm.

Incluye bisagras ocultas y suficientes para garantizar el correcto funcionamiento de la puerta, incluso tirador de acero inoxidable mate [marca Mengual modelo 41.5504.1 o similar.](#)

Las puertas de paso interiores de hoja de DM lacado en blanco, relleno de fibratex, nido de abeja en interior de puertas, tapajuntas lacado en blanco y marco de hoja de pino macizo pintado en blanco, bastidor de hoja en madera maciza lacada en blanco.

Frentes de armario de tablero de DM chapado en roble con veta vertical, relleno de fibratex.

Los armarios con interior plastificado y vestidos completamente con balda maletero, barra de colgar, cajoneras, baldas y zapateros. Sistema de abisagrado (4 uds), herrajes de la [marca Koblenz Kubica K6200 o similar en acero mate](#) y con uñeros de 120 cm de altura.

#### **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Toda la carpintería exterior de la vivienda en aluminio anodizado en color Ivory Grata Repulido o similar, y con rotura de puente térmico marca [K-line o similar acristalamiento con control solar, baja emisividad y gas Argón en cámara.](#)

Preinstalación para Persianas.

En interiores, pintura acrílica en paramentos verticales y horizontales.

Pintura de esmalte en cerrajería, después de imprimación de minio. Pintura plástica sobre techos de locales húmedos.

Pintura exterior en fachadas de resina de silicona Revetón Silicone "REVETÓN", textura lisa, con mano de fondo previa de pintura transpirable e hidrofugante, a base de resinas acrílicas en emulsión acuosa y siloxanos, y mano de acabado con el mismo producto (en caso necesario, puente de mediante imprimación de adherencia Sika® Top 50 o similar, a base de resina acrílica.



**VIDRIOS**

En carpintería según especificación anterior.

Barandillas de seguridad 8+8 o 10+10 (en función del tamaño) con sistema de anclaje a fábrica (vidrio laminar segurit y templado) [tipo Q-railing Easy Glass o similar](#).

**PISCINAS**

Acabadas con Gres porcelánico Lithos Moon Natural de 120x120cm.

Iluminación con focos led de 24W/12V.

