

LOMAS DEL REY - FASE D

Memoria de Calidades

MEMORIA COMERCIAL	MEMORIA PROYECTO
1.Estructura y cimentación	Cimentación por losa de hormigón armado. Muros de hormigón armado en pared perimetral de plantas semisótano. Pilares, pantallas, forjados reticulares y losas macizas de hormigón armado en todas las plantas.
2.Tabiquería	La distribución interior de las viviendas se realiza con tabique en seco, formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado, y doble placa de yeso laminado, atornillados a cada lado de la misma, con inclusión de panel de lana de roca alojado entre paneles. La separación entre trasteros se ejecuta mediante tabicón de ladrillo hueco doble enfoscado maestreado y pintado por ambas caras. La separación entre vivienda y zona común será con tabicón de ladrillo hueco doble guarnecido con yeso por ambos lados, y trasdosado también por ambas caras con estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado panel de lana mineral y doble placa de yeso laminado, cumpliendo con la normativa vigente de ruido.
3.Falsos techos	Se colocará falso techo de placas de yeso laminado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado. Llevarán registros donde sean necesarios para el acceso a las unidades de climatización. En salón y dormitorio principal se realizarán foseados para alojar iluminación indirecta.
4. Pavimentos y acabados	En toda la vivienda excepto dormitorios,
a) Recibidor, pasillos, salón, cocina, comedor y habitaciones	solería de gres porcelánico rectificado de gran formato y primera calidad, de madera lacada en blanco.
b) Dormitorios	En dormitorios solería de tarima de madera natural de lama ancha, primera calidad acabado roble o similar.
c) Baños y aseos	En baños y aseos solería de gres porcelánico rectificado de primera calidad, con rodapié de 9 cm a juego.
d) Terrazas	Solado de terrazas a juego con el interior, de gres porcelánico antideslizante de gran formato y de primera calidad.
e) Trasteros	Solado de baldosa cerámica.

f) Garajes	Pavimento continuo de hormigón fratasado con acabado en pintura epoxi apropiado para vehículos.
g) Zonas comunes	Solado antideslizante de hormigón impreso o adoquín en caminos de accesos y circulación.
h) Portales	Peldaños de escaleras, pavimento de portal, vestíbulos y pasillos de planta, en gres porcelánico similar al interior de las viviendas o piedra natural de primera calidad.
5. Revestimientos	Pintura plástica sobre placa de yeso laminado en vestíbulo, pasillos, salón y dormitorios, tanto en paramentos verticales como horizontales
a) Recibidor, pasillos, salón, comedor y habitaciones, cocina	
b) Baños	Baños y aseos con aplacado de gres porcelánico rectificado (a juego con el solado) en zona de ducha o bañera de primera calidad. Zona de inodoro y bide con aplacado hasta media altura con remate mediante perfilería cromada y parte superior con pintura plástica sobre placa hidrófuga de yeso laminado, color a definir.
c) Fachada	Revestimiento principal de fachadas de enfoscado con mortero de cemento y pintado acrílico en color blanco. Alfeizar de hormigón polímero color claro con goterón o piedra natural.
d) Garajes	Muros de sótano de hormigón visto. Pintura plástica en zócalo. Pintura de señalización de plazas, numeración de garajes y trasteros, flechas direccionales, limitaciones de velocidad, rotulación de salidas y semáforos.
e) Portales	Paramentos verticales vinílico marca Vescom o similar, con decoración de panelado de madera lacada en uno de sus paramentos con espejo encastrado. Paramentos de vestíbulos y pasillos del resto de plantas decorados con revestimiento vinílico Vescom o similar a definir y caja de escalera pintado con pintura plástica, color claro.
6)Sanitarios- BAÑO Y ASEOS	
a) Inodoro y bidé	Inodoro suspendido con cisterna oculta, pulsador de doble descarga, tapa y cierre amortiguado, color blanco marca Laufen o similar. Bidé a juego, suspendido de misma marca y modelo.
b) Lavamanos + mueble	Mobiliario suspendido compuesto por encimera de resina blanca y uno o dos lavabos integrados (según plano) y bandada suspendida con cajones.
c) Plato de ducha	Plato de ducha de resina antideslizante, marca Laufen o similar.

d) Bañera	Bañera encastrada acabado acrílico color blanco marca Laufen o similar.
7) Grifería	Grifería monomando de lavabo mural acabado cromo, marca Ritmonio o similar Rociador de ducha enrasado a techo con grifería monomando mural acabado cromo marca Ritmonio o similar
8) Mecanismos a) General viviendas y zonas comunes	Mecanismos de primeras marcas, Simon, Niessen o similar.
8) Carpintería interior a) Acceso	Puerta de entrada a viviendas de seguridad con cerradura de 3 puntos, bisagras antipalanca y mirilla gran angular. Acabado con panel de chapado de madera roble liso en su cara exterior y lacada en color blanco-marfil en su cara interior.
b) Interior Viviendas	Puertas de paso abatibles marca Proma modelo Vega o similar, con hojas de 4 cm de espesor, acabado lacado en color blanco con burlete de goma, herrajes ocultos cromados y picaporte magnético.
c) Armarios	Frente de armarios con puertas abatibles del mismo modelo, acabado y color de las puertas de paso; forrado interior, balda superior y cajones en tablero melamínico, y barra de colgar. Cuando sea posible, tendrán tabla separadora para altillo según lo indicado en el plano de carpintería.
9) Cocinas Electrodomésticos	Cocinas totalmente equipadas con encimera, iluminación, mobiliario y electrodomésticos de primera marca y diseño actual: frigorífico, horno, microondas, lavavajillas, lavadora-secadora integrable, fregadero, grifería, placa de inducción y campana. Marca Siemens o similar. Posibilidad de paquete premium.
10) Carpintería Exterior/Persianas	Carpintería exterior de perfiles en madera de iroko para acristalamiento doble tipo climalit 4-12-6, hoja exterior bajo emisivo, y sistema de apertura oscilobatiente o elevable según hueco. Persianas de PVC en dormitorios y salones con aislamiento interior de poliuretano inyectado. Celosías exteriores tipo mallorquinas de madera de iroko en todos los huecos excepto en los de salidas a las terrazas. Sistema de lamas fijas de aluminio lacado blanco en hueco de escalera comunitaria.
a) Vidrios	Doble acristalamiento con cámara de aire intermedia tipo climalit 4-12-6, hoja exterior bajo emisivo. En grandes huecos y en las

	zonas con riesgo de impacto CTE DB-SUA, las capas de vidrio serán de seguridad laminar 3+3 o 4+4 según dimensiones. Traslúcido en baños y aseos.
11)Barandillas exteriores	Cerrajería de acero pintado con esmalte sintético en barandillas de antepechos de terraza sobre fábrica de ladrillo de 1 pie de espesor.
12)Climatización Viviendas	Sistema Aire-Aire Bomba de calor Marca Mitsubishi Electric mod. City Multi , formado por unidad exterior Inverter y unidades interiores de conductos. Red de conductos de fibra de vidrio marca Isover modelo Climaver Neto (de bajo nivel sonoro), con rejillas lineales para impulsión de aire, así como modulo hidráulico conectado el circuito de refrigeración, marca Mitsubishi Electric mod. Hidrobox para la producción de agua caliente para suelo radiante y consumo a través de Interacumulador de 300l de capacidad. Suelo radiante marca Uponor mediante sistema de panel Klett mod. Neorol G de auto fijación, así como tubería de polietileno reticulado de auto fijación, para la creación de los diferentes circuitos de la vivienda, armario colector, regulación de temperatura realizada con sistema Airzone, el cual controla desde el mismo mando la temperatura de suelo radiante en invierno y la de las unidades de climatización en verano (mediante rejillas motorizadas), así como programación de cada estancia desde un control central
13)Fontanería y saneamiento general	Instalación de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado o multicapa calorifugadas con coquilla flexible de espuma elastomérica, llave de corte independiente para cada zona húmeda. Grifos en terrazas y posibilidad de sistema de riego en jardineras. Red de saneamiento separativa residuales y pluviales. Instalación de desagües y bajantes en PVC insonorizadas. Válvulas de aireación Maxi-Vent o simila
14) Electricidad y telecomunicaciones general	Instalación eléctrica de viviendas en bloque con zonas comunes, garaje y piscina para múltiples usuarios con contador individualizados situado en armario mural. Cableado en cobre con aislamiento, libre de halógenos, baja emisión de humos y opacidad reducida. Cuadro de mando y protección general y cuadro de mando y protección derivado para instalaciones de climatización.

	Sistema de alumbrado formado en general por lámparas de leds, con interruptores por detección de presencia en zonas comunes y garaje y manuales en viviendas. Sistema de domótica para control de climatización, alumbrado y persianas motorizadas
15)Producción de agua caliente General	Sistema principal de producción de agua caliente sanitaria y calefacción mediante sistema de aerotermia de primera marca, MITSUBISHI. Sistema de calentamiento auxiliar por resistencia eléctrica para casos de avería del sistema de producción. Depósito de acumulación de ACS con intercambiador para calefacción mediante el sistema aerotérmico.
16)Urbanización interior a)Accesos	Puertas exteriores metálicas para acceso general (peatonal y rodado), con apertura eléctrica, llave en peatonal y mando a distancia en acceso de vehículos.
b)Urbanización exterior	Zona común ajardinada con vegetación, plantas, árboles, riego automático e iluminación exterior.
c)Escaleras y vestíbulos de planta	Detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta.
d)Garaje	La puerta de acceso al garaje será automática con apertura mediante mando a distancia. Pavimento continuo de hormigón fratasado.
e)Ascensor	Se instalará un ascensor por portal con puertas de acero inoxidable en cabina, modelo Otis Gen Confort capacidad para 6 personas, 450 Kg. de carga y 4 paradas.
f) Pérgolas	Pérgolas de madera laminada con placas, anclajes y pernos de acero
17)Zonas deportivas a)Piscina	Piscina polivalente climatizada mediante sistema de geotermia, con iluminación nocturna, escalinata , equipo depurador con posibilidad de clorador salino, duchas y zonas de soleamiento mayoritariamente sembrada de césped. Se revestirá el vaso con material tipo gresite y la playa, con una anchura mínima de 1,20 metros, con piedra artificial in situ antideslizante y de color claro.