



# MEMORIA DE CALIDADES



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- » Cimentación mediante zapatas de hormigón armado aisladas o en bloque (arriostradas entre sí), o zapatas corridas de hormigón armado (en la base de los paneles portantes medianeros y los paneles arquitectónicos de fachada), o cimentación profunda, en función de los resultados del Estudio Geotécnico.
- » Estructura horizontal de hormigón armado, tradicional, con forjados unidireccionales realizados mediante vigas y viguetas, con entrevigado de bloques de hormigón o cerámico, conforme a normativa vigente y CTE. Pilares de hormigón armado, pudiéndose prever pilares y/o vigas metálicas para un óptimo aprovechamiento estructural. Como alternativa, estructura prefabricada a base de paneles portantes prefabricados de hormigón armado en medianeras de separación entre viviendas y testeros laterales, con forjados prefabricados pretensados de hormigón apoyados y/o conectados a los paneles portantes medianeros y a los paneles arquitectónicos de fachada. La cubierta a dos aguas de las viviendas se resolverá mediante una estructura metálica autoportante.
- » Un organismo de control técnico independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura, que está cubierta por un seguro decenal. Además, para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de los materiales y pruebas de instalaciones en un laboratorio independiente homologado.



## FACHADA

- » Fachada de fábrica de ladrillo de medio pie, con revestimiento monocapa o enfoscado de alta calidad en colores claros o fachada prefabricada a base de paneles arquitectónicos de hormigón armado pintados en tonos claros, con pinturas de gran calidad y durabilidad. Se prevé la posibilidad de combinar estos materiales con recercados metálicos en el perímetro de las ventanas y/o zonas revestidas con chapa de aluminio lacado, a definir por la D.F. Como alternativa a esta composición de fachada, según criterio de la Dirección Facultativa, sustitución del revoco exterior y parte del aislamiento en cámara por acabado exterior tipo "Coteterm" sobre aislamiento a base de placas rígidas de EPS colocadas sobre la fábrica de ladrillo (fachada tipo SATE).
- » Sistema de aislamiento de acuerdo a normativa, a base de lana mineral o de roca en cámara interior, con espesor que permita el cumplimiento de las transmitancias (U) exigidas por el CTE, y trasdosado al interior con ladrillo gran formato o con perfilera de acero galvanizado con placa de yeso laminado.



## CUBIERTA

- » Cubierta inclinada a dos aguas, formada por una estructura metálica ligera y sobre esta, paneles tipo "sandwich" con núcleo de aislante térmico, acabada con tejas cerámicas, en color oscuro.
- » Terraza técnica para la ubicación de unidades exteriores de climatización (máquinas de Aire Acondicionado), totalmente impermeabilizada y solada con gres cerámico para exteriores.



## DIVISIONES INTERIORES

- » Trasdosados de vivienda a base de ladrillo gran formato o perfilera de acero galvanizado con una placa de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico en su interior, en función de la normativa vigente, para una mayor estanqueidad térmica en la vivienda.
- » División entre viviendas mediante doble tabique con ladrillo hueco doble gran formato, acabado en yeso a ambos lados, con aislamiento interior entre ambas fábricas o panel portante prefabricado de hormigón armado y trasdosado mediante perfilera de acero galvanizado con una placa de yeso laminado en cada cara. Siempre cumpliendo con los aislamientos térmicos y acústicos establecidos por el código técnico.
- » Divisiones interiores de vivienda con tabiques de ladrillo cerámico hueco doble gran formato, acabado en yeso por ambas caras o con perfilera de acero galvanizado y placas de yeso laminado con aislamiento interior acústico y térmico de fibras minerales de alta densidad.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

- » Ventanales y puertas de aluminio lacado o PVC, tipo monobloc, en color a definir por la DF., con perfilera con rotura de puente térmico, de hojas batientes, correderas y/o fijas, y de dimensiones para alojar un vidrio con doble acristalamiento tipo "Climalit", compuesto por vidrios de 4 y/o 6 mm, según normativa, y cámara de aire deshidratado en el interior.
- » Vidrios laminados de seguridad en zonas con riesgo de impacto.
- » Módulo compacto de persiana enrollable en las ventanas de las estancias vivideras de la vivienda (según proyecto), lacado del mismo color que la carpintería, con aislamiento termoacústico inyectado. Posibilidad de motorizar estas persianas y de instalar persianas de seguridad autoblocantes (ver apartado de mejoras con coste).
- » En la planta bajocubierta o buhardilla de las viviendas, se dispondrán de ventanas de techo, tipo "velux" o similar, instaladas en la propia cubierta inclinada. Estas ventanas cuentan con apertura manual y no dispondrán de persiana. Posibilidad de motorización de la apertura de las ventanas de techo, así como de incluir persianas motorizadas en estas, todo ellos como mejora con sobrecoste.



## CARPINTERÍA INTERIOR

- » La puerta de acceso principal a la vivienda será acorazada, metálica, con precerco reforzado. Contará con cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje y bisagras antipalanca. Acabada, al exterior, en el mismo color que el resto de la carpintería metálica y lacada en color blanco al interior. » Las puertas de paso interiores de la vivienda serán lisas o con acanaladuras, según criterio de la DF, de hojas abatibles, lacadas en color blanco, con sus correspondientes herrajes y manivelas cromadas o en acero inoxidable, con condena en dormitorio principal y baños.
- » Armarios empotrados modulares tipo "monoblock", con puertas abatibles de madera, lacadas del mismo color que la carpintería, acabados interiormente en tableros de melamina y equipados con barra de colgar y balda maletero.

### \*\*NOTA:

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. La disposición tanto de las cocinas como de los electrodomésticos es a nivel indicativo, por ende, ni las cocinas ni los electrodomésticos vienen incluidos con las viviendas.



# MEMORIA DE CALIDADES



## SOLADOS

- » Solado general de la vivienda con tarima de suelo laminado con alta resistencia al desgaste, clasificación AC-4, de 8mm de espesor, con tres opciones de tonalidad a escoger, en salones, dormitorios y pasillos-distribuidores. Rodapié de madera lacada en el mismo tono que la carpintería interior, en color blanco en todas las estancias no alicatadas.
- » Escaleras de la vivienda soladas con mármol crema marfil o gres cerámico, según criterio de la D.F.
- » Cocina solada en gres porcelánico de primera calidad, con dos modelos a elegir, y baños solados en el mismo material, con otros dos modelos a elegir.
- » Porches de las viviendas soladas con pavimento de gres porcelánico antideslizante, de alta resistencia, con categoría C3 especial para exteriores, a definir por la Dirección Facultativa.
- » El jardín particular de las viviendas se dejará en terreno natural, sin pavimentación (exceptuando la zona de porche y de acceso a la vivienda), ni elementos de jardinería.



## PAREDES

- » Pintura plástica lisa, de primera calidad, en paramentos verticales, con tres colores a escoger para toda la vivienda.
- » En cocina y baños revestimiento vertical mediante alicatado de gres cerámico de primera calidad, con al menos dos opciones a elegir. Este alicatado se combinará con paramentos terminados, total o parcialmente, en yeso y pintura plástica, según el diseño de la Dirección Facultativa.



## TECHOS

- » Se colocará falso techo colgado de escayola o placas de yeso laminado en cocina, baños y pasillos-distribuidores, acabado en pintura plástica lisa de color blanco, igual para toda la vivienda.
- » En la estancia (baño o cocina) donde se prevean colocar los equipos interiores de la instalación de Aire Acondicionado, el falso techo será registrable.
- » Las zonas que no dispongan de este falso techo, irán terminados en yeso y pintura plástica lisa de color blanco.



## FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- » En cocinas, tomas de agua fría y caliente y desagüe para lavadora y lavavajillas, ubicados según los criterios de la D.F.
- » Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, de primera calidad.
- » Platos de ducha de porcelana vitrificada y/o de resina con carga mineral, antideslizantes.
- » En baño principal, encimera continua con lavabo de doble seno integrado, a base de porcelana o resinas minerales, a definir por la Dirección Facultativa. Posibilidad de incluir mueble de baño como mejora con sobrecoste.
- » En baños secundarios, lavabos suspendidos en pared.
- » Todos los baños cuentan con espejo.
- » Grifería monomando con acabado cromado, dotados de aireadores para bajo caudal en lavabos, y sistemas de doble descarga en cisternas, todo ello para favorecer el ahorro de consumo del agua.
- » Red de saneamiento separativa (residuales - pluviales) con tuberías de PVC.



## CLIMATIZACIÓN

- » Producción de calefacción y ACS mediante caldera individual de condensación, de gas natural, con termostato ubicado en zona de estar (o inalámbrico); apoyada mediante instalación individual de energía solar (panel solar con depósito acumulador de ACS) para contribuir al suministro de agua caliente sanitaria. Esta caldera estará ubicada en el cuarto técnico previsto para ello, en la buhardilla. Opción de mejora para la sustitución de la caldera de gas por bomba de calor por aerotermia con sobrecoste.
- » Distribución de calefacción mediante radiadores de aluminio con válvulas termostáticas para control individualizado de temperatura en los mismos, en todas las estancias vivideras. Posibilidad de instalar suelo radiante o suelo radiante-refrescante (ver apartado de mejoras con coste).
- » Preinstalación de Aire Acondicionado por conductos en planta baja y primera, con rejillas para la impulsión de aire en salón y dormitorios, y retorno por "plenum". Las máquinas interiores se preverán en el falso techo de los baños secundarios, pasillos o cocina (según espacio disponible) y las unidades exteriores, se preverán en la terraza técnica anexa al cuarto de instalaciones de la buhardilla.
- » Preinstalación de Aire Acondicionado por split de pared en la planta bajocubierta o buhardilla.

### \*\*NOTA:

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. La disposición tanto de las cocinas como de los electrodomésticos es a nivel indicativo, por ende, ni las cocinas ni los electrodomésticos vienen incluidos con las viviendas.



# MEMORIA DE CALIDADES



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- » Instalación de telecomunicaciones con tomas de red "RJ45" en todos los dormitorios, salón, cocina y buhardilla, según normativa vigente.
- » Instalación de luz y electricidad con puntos de luz y tomas en todas las estancias, conforme al marco regulatorio del CTE y RITE.
- » Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca "Niessen", "Simon" o similar.
- » Portero automático con placa de calle y telefonillo en planta baja, para gestión de accesos.
- » Iluminación led de bajo consumo en zonas comunes (piscina y jardín comunitario), con regulación horaria.



## APARCAMIENTO

- » En cada vivienda, zona de aparcamiento particular en superficie, acabado en hormigón lavado al ácido, hormigón rayado o en adoquín, según criterio de la Dirección Facultativa, con capacidad para dos vehículos. Una de las dos plazas de aparcamiento irá totalmente cubierta, en parte por el forjado de planta primera de la vivienda y el resto, por una pérgola metálica con estructura ligera, lacada en el mismo color que la carpintería exterior.
- » Puerta motorizada individual en el acceso a la cochera, dotada de célula fotoeléctrica, sistemas de seguridad, y control de apertura mediante mando a distancia.
- » Plazas de garaje con preinstalación para punto de recarga de vehículo eléctrico (RVE), según marco normativo, conectado con el cuadro general de la vivienda.



## PORTALES, URBANIZACION Y ZONAS COMUNES

- » Doble urbanización cerrada con zonas comunes privadas, con piscina exterior en las dos parcelas, ambas con cloración salina, así como zona de juegos infantiles, todo ello accesible desde todas las parcelas privadas.
- » Zonas ajardinadas con formación de pradera de césped natural y jardinería a base de arbolado y especies arbustivas seleccionadas, con sistema de riego por aspersores y/o por goteo.
- » En los viales peatonales interiores de la urbanización, zonas pavimentadas con solera de hormigón rayado, losetas prefabricadas de hormigón y/o adoquín.
- » Vallado perimetral de la parcela, compuesto por valla metálica de cerrajería, tipo "hércules" o similar, según criterio de los arquitectos. Cancela individual peatonal de acceso a cada vivienda en cerrajería, lacada en el mismo color que el resto de carpintería metálica, y junto a estas, muros de ladrillo enfoscados en el mismo color que la fachada, para ubicación de armarios de acometidas.
- » Vallado entre zonas comunes y parcelas privadas de las viviendas, formado por un murete de bloques de hormigón prefabricado u hormigón in situ en la parte inferior (si fuese necesario por la existencia de desnivel) y sobre este, malla de simple torsión.
- » Cerramiento entre cada uno de los jardines privados de las viviendas con malla de simple torsión.
- » Toma de agua y electricidad en zona de porche trasero.



## OPCIONES DE PERSONALIZACIÓN

- » DOS OPCIONES DE DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDA EN PLANTA BAJA, CON POSIBILIDAD CONECTAR COCINA Y SALÓN. DOS OPCIONES DE PLANTA PRIMERA, CON VARIANTES DE TRES Y CUATRO DORMITORIOS.
- » ELECCIÓN ENTRE TRES TONOS DE TARIMA DE MADERA.
- » ELECCIÓN DEL COLOR DE LA PINTURA DE LAS VIVIENDAS ENTRE TRES OPCIONES.
- » OPCIONES DE SOLADOS Y ALICATADOS DE COCINAS Y BAÑOS.
- » CAMBIO DE BAÑERA POR PLATO DE DUCHA SIN COSTE.



## MEJORAS CON COSTE

- » OPCIÓN DE INCLUIR ASEO EN PLANTA BUHARDILLA.
- » CAMBIO DE PAVIMENTO LAMINADO POR SOLADO PORCELÁNICO IMITACIÓN MADERA, COLOCADO EN TODAS LAS ESTANCIAS INTERIORES DE LA VIVIENDA (INCLUYENDO ZONAS HÚMEDAS Y ESCALERAS).
- » CAMBIO DE PUERTAS ABATIBLES POR CORREDERAS, SIEMPRE QUE SEA TÉCNICAMENTE POSIBLE.
- » MEJORA DE INCLUIR UNIDADES DE AIRE ACONDICIONADO EN LAS VIVIENDAS.
- » DISTRIBUCIÓN DE CALEFACCIÓN MEDIANTE SUELO RADIANTE.
- » SUSTITUCIÓN DE CALDERA DE GAS CONVENCIONAL POR BOMBA DE CALOR CON AEROTERMIA Y SUELO RADIANTE-REFRESCANTE
- » SUSTITUCIÓN DE PORTERO AUTOMÁTICO POR VIDEOPORTERO.
- » MOTORIZACIÓN DE PERSIANAS DE LA VIVIENDA.
- » PERSIANAS AUTOBLOCANTES EN LUGAR DE PERSIANAS CONVENCIONALES.
- » MOTORIZACIÓN DE APERTURA DE LAS VENTANAS DE CUBIERTA DE LA BUHARDILLA.
- » INCLUIR PERSIANA MOTORIZADA EN LAS VENTANAS DE TECHO DEL BAJOCUBIERTA.
- » POSIBILIDAD DE INCLUIR INSTALACIÓN DE DOMÓTICA.
- » OPCIÓN DE SUSTITUIR LAVABOS DE PROYECTO EN LOS BAÑOS POR CONJUNTOS DE MUEBLES CON LAVABO INCORPORADO.
- » PREINSTALACIÓN DE PLACA FOTOVOLTAICA
- » POSIBILIDAD DE SUSTITUIR UN SENO DE LAVABO POR BIDET O INCLUIR FLEXIBIDET.

### \*\*NOTA:

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. La disposición tanto de las cocinas como de los electrodomésticos es a nivel indicativo, por ende, ni las cocinas ni los electrodomésticos vienen incluidos con las viviendas.