

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

Cimentación mediante losas, pilotes y/o zapatas aisladas o corridas de hormigón armado, según Estudio Geotécnico.

### ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado, forjados unidireccionales, vigas y pilares, según CTE-DB-SE (Código Técnico de la Edificación).

Escalera entre plantas realizada en mediante losa de hormigón armado.

### CUBIERTA

Cubierta inclinada de teja mixta de hormigón sobre estructura aligerada de perfiles de acero galvanizado.

Cubierta plana:

- Zona no transitable (zona instalaciones según proyecto de ejecución) acabada con grava de protección pesada.
- zona transitable con solado de gres antideslizante según normativa.

### ALBAÑILERIA

#### Fachadas:

Formado por:

- **Revestimiento exterior:** ladrillo cara vista color gris, y/o mortero monocapa color blanco sobre ladrillo tosco, según diseño.
- **Aislamiento térmico-acústico:** según CTE.
- **Cámara de aire.**
- **Trasdosado interior:** formado por tabicón de ladrillo cerámico de gran formato

#### Separación entre viviendas:

Formado por doble tabicón de ladrillo gran formato con aislamiento térmico-acústico según CTE.

#### Distribución interior de vivienda:

Formado por tabicón de ladrillo cerámico gran formato.

### ACABADOS (TECHOS, REVESTIMIENTOS Y SUELOS)

#### Falsos techos:

- **Cuartos húmedos (cocina, baño principal y aseo) y distribuidores:** Falsos techos de escayola.
- **Baño secundario:** Falso techo registrable vinílico en baño secundario para mantenimiento de instalaciones.
- **Bajo-cubierta:** falso techo de placas de cartón yeso.
- **Resto de estancias de la vivienda:** guarnecido y enlucido de yeso.
- **Porches:** falso techo de placas de cartón yeso o de escayola para exteriores.

#### Paredes:

- **Cuartos húmedos (baños y cocinas):** alicatado mediante baldosas de gres a elegir sin coste entre varias opciones.
- **Resto de estancias:** guarnecido y enlucido de yeso.

#### Solados:

##### Solados interiores:

- **Cuartos húmedos (baños y cocinas):** baldosas de gres a elegir sin coste entre varias opciones.
- **Resto de estancias y bajo cubierta:** pavimento laminado flotante tipo AC-4.
- **Escalera interior:** peldaño de mármol nacional o similar (espesor tabica y huella 2 cms).

##### Solados exteriores:

- **Solárium, patios y escaleras de acceso:** baldosas de gres antideslizante según CTE-DB-SUA
- **Aparcamiento:** solado prefabricado de hormigón tipo “pavicésped” o similar.

- **Jardín trasero y jardinera delantera:** se entregará con tierras limpias a cota según proyecto.

#### PINTURAS

Pintura plástica lisa en paramentos verticales de viviendas a elegir entre tres colores: blanco, crema y gris.  
Pintura lisa blanca mate en techos de viviendas, incluso en zonas húmedas.

#### CARPINTERÍA METALICA, CERRAJERIA Y VIDRIOS

**Carpintería exterior:** de aluminio lacada en color gris a definir por la DF, con rotura de puente térmico, según proyecto.

- **Puertas exteriores:** serán correderas o practicables con fijo según proyecto.
- **Ventanas:** serán correderas, oscilobatientes, con o sin fijo, o fijas según proyecto.

Persianas de aluminio con aislamiento térmico en su interior, según proyecto.

**Vidrios:** Doble acristalamiento con cámara de aire, cumpliendo con las condiciones fijadas en el CTE para el ahorro de energía, de seguridad y de utilización.

#### Cerrajería:

- **Barandilla de escalera interior:**
  - **En primer tramo desde el salón:** de cerrajería con entrepaños de vidrio de seguridad según diseño.
  - **En resto de tramos de escaleras:** peto de fábrica de ladrillo.

#### CARPINTERÍA DE MADERA

La carpintería interior lacada en blanco.

- **Puerta de entrada:** blindada, acabada por el interior de la vivienda igual que las puertas de paso interiores.
- **Puertas de paso interiores:** blancas con hojas semimacizas lisas con cuatro entrecalles horizontales con herrajes de colgar y seguridad cromados. La puerta con vidrio en cocina.
- **Rodapiés:** DM lacado en blanco de 10 cms de altura.
- **Armarios** empotrados modulares con hojas lisas con cinco entrecalles, abatibles o correderos, forrados interiormente con balda y barra de colgar, según estancia.  
En dormitorio principal hay una zona disponible para acondicionamiento posterior de un vestidor.

#### INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Instalación según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, en planta baja, primera y bajo cubierta.

- **Grado de electrificación:** elevado.
- **Mecanismos eléctricos:** Serie Única Quadro de Schneider o similar.
- **Portero comunitario:** portero electrónico comunitario en acceso principal, e individual en viviendas.
- **Motorización de persiana:** del hueco superior en la doble altura.
- **Puntos de luz exteriores:** en solárium, patio delantero y patio trasero.
- **Tomas eléctricas exteriores:** en solárium y patio trasero.
- **Preinstalación de carga de vehículo eléctrico:** según Normativa.

#### INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Instalación comunitaria de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones.

- **Tomas de T.V.:** en salón, cocina, dormitorios, patio trasero y bajo cubierta.
- **Toma de teléfono:** en salón, cocina, dormitorios, y bajo cubierta para dar cumplimiento a normativa vigente.
- **Toma para servicios de TBA:** (telecomunicaciones banda ancha) en salón y dormitorio principal.
- **Preinstalación domótica:** según normativa (para control de la motorización de persianas, alarmas técnicas, climatización y/o electricidad).

### INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN, SOLAR Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de calefacción de planta baja, primera y bajo cubierta.

**Calefacción y agua caliente sanitaria** mediante:

- **Caldera:** mural mixta de gas natural de condensación, marca Vaillant o similar, de 28 kW aproximadamente.
- **Termostato:** situado en salón.
- **Radiadores:** de aluminio (con válvulas termostáticas para regulación en los dormitorios). Radiador toallero en baño principal.

**Instalación solar (para aporte de agua caliente sanitaria):**

Instalación de panel solar individual con acumulación de 150 litros, y Sistema Drain Back.

### PREINSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO

Preinstalación de aire acondicionado por Split en dormitorio principal, salón y bajo cubierta.

La/s unidad/es exterior/es están previstas en la zona con grava del solárium, pudiéndose desplazar durante la obra a criterio de Dirección Facultativa.

### INSTALACION DE FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

**Instalación de saneamiento:** separativa de pluviales y fecales según CTE.

**Instalación de fontanería:** red de agua fría y caliente mediante conducciones de polietileno reticulado y desagües según CTE.

- **Instalación de toma de agua:** en patio trasero y solárium.
- **Instalación de riego:** prevista arqueta de riego en patio trasero.

### Aparatos Sanitarios:

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco con grifería monomando cromada:

- **Bañera (baño secundario):** de chapa de acero esmaltado en color blanco modelo PREVIRA de Jacob Delafon o similar.
- **Platos de ducha (según tipología):**
  - **Baño dormitorio principal:** plato de ducha acrílica blanco.
  - **Baño de planta baja:** plato de ducha acrílico blanco.
- **Lavabo:** de porcelana vitrificada en color blanco ODEON UP con semipedestal de Jacob Delafon o similar, con grifería monomando cromada modelo BRIVE de Jacob Delafon o similar.
- **Inodoro:** de porcelana vitrificada en color blanco, modelo SERENITY de Jacob Delafon.

### CLASIFICACIÓN EFICIENCIA ENERGÉTICA

Calificación de eficiencia energética mínima "B".

### COCINA

#### Mobiliario de cocina

Mobiliario de cocina de gran capacidad, serie BASIC y HABITAT, a elegir entre varias opciones, con tablero aglomerado de 19 mm a dos caras. Muebles bajos de 80 cms y altos de 90 cms aproximadamente.

Zócalo de aluminio de 10 cms.

Tirador Gola.

Encimera laminada de 3 cms con copetes.

#### Electrodomésticos

Cocina equipada con horno eléctrico, vitrocerámica y campana decorativa de la marca BALAY o similar, fregadero y grifo de caño alto de la marca TEKA o similar.

## URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

Urbanización cerrada con garita climatizada en acceso principal para conserje. Control de acceso y video vigilancia.  
Aparca bicis en acceso principal junto a garita.

### ACCESOS Y VIALES INTERIORES

Viales interiores asfaltados.

#### ACCESOS

Accesos a viviendas interiores:

- 1 entrada comunitaria, peatonal y rodado desde la Calle Aurelio Álvarez.
  - Acceso peatonal: Marquesina de hormigón armado o similar.
  - Acceso de vehículos: cancela metálica formada por dos hojas abatibles motorizadas
- 4 salidas por la Calle Mateo Díaz.
  - Acceso peatonal.
  - Acceso de vehículos: cancela metálica corredera motorizada.
- Accesos a viviendas exteriores:
  - Acceso peatonal.
  - Acceso de vehículos: cancela metálica corredera motorizada.

### EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Urbanización equipada con una agradable piscina, zona verde con parque infantil, y un gastrobar climatizado con aseos, y con equipo para proyección de película, así como viarios interiores privativos para peatones y vehículos.

#### PISCINA

Instalación de piscina comunitaria acabada en gresite y perímetro solado de piedra colmenar o similar.

#### ZONA AJARDINADA

Zonas ajardinadas con plantación de césped y riego automático mediante rociadores y sistema de programación según proyecto.

Plantación de arbolado y plantación autóctona según proyecto.

Accesos peatonales (en zonas verdes) de hormigón impreso.

#### ZONA INFANTIL

Conjunto de recreo infantil homologado de grandes dimensiones según normativa.

### VALLADOS

#### CERRAMIENTO PERIMETRAL DE LA FINCA

Cerramiento perimetral según diseño, acabado en monocapa blanco, malla tipo Fax o similar con bastidor y/o ladrillo visto color gris.

#### SEPARACIONES DE VIVIENDAS CON VIALES/CAMINOS INTERIORES

Separaciones según diseño, acabado en monocapa blanco, malla tipo Fax o similar sin bastidor y/o ladrillo visto color gris.

#### SEPARACION ENTRE PATIOS DE VIVIENDAS

Según diseño, mediante malla tipo Fax o similar sin bastidor.

#### VALLADO PISCINA

Vallado de piscina mediante valla metálica tipo Rivisa o similar, con bastidor.

Fecha de emisión: 01/10/2019

Fecha de validez: 31/12/2019

## LISTADO DE MATERIALES OPCIONALES (SIN COSTE)

- **SOLADOS Y ALICATADOS: EMPRESA SUMINISTRADORA NEW CARE**
  - **BAÑOS Y ASEOS (10 OPCIONES A ELEGIR):**
    - **Opción 1: SERIE CASALE (gris)**  
146202 - CASALE PEARL 20 x 60  
146216 - VICO PEARL 20 x 60  
146102 - CASALE PEARL 43 x 43 (SUELO)
    - **Opción 2: SERIE CONSTRUCTA (beige)**  
124204 - CONSTRUCTA MATT BEIGE 20 x 60  
124214 - AXON BEIGE 20 x 60  
124103 - CONSTRUCTA TAUPE 43 x 43 (SUELO)
    - **Opción 3: SERIE QUARTZ (gris)**  
190201 - QUARTZ PEARL 20 x 60  
190210 - QUARTZ WALL PEARL 20 x 60  
190101 - QUARTZ PEARL 45 x 45 (SUELO)
    - **Opción 4: SERIE CONSTRUCTA ESSENCE CROMAT (blanco y gris)**  
118202 - ESSENCE MATT WHITE 20 x 60  
136209 - GHOST WHITE 20 x 60  
124102 - CONSTRUCTA MATT CHARCOAL 43 x 43 (SUELO)
    - **Opción 5: SERIE SELECT (gris)**  
180203 - SELECT GREY 20 x 60  
180206 - SELECT FRAME GREY 20 x 60  
180203 - SELECT GREY 20 x 60  
180103 - SELECT GREY 45 x 45 (SUELO)
    - **Opción 6: SERIE QUARTZ (gris)**  
190203 - QUARTZ GREY 20 x 60  
190206 - QUARTZ DECOR GREY 20 x 60  
190203 - QUARTZ GREY 20 x 60  
190104 - QUARTZ GRAPHITE 45 x 45 (SUELO)
    - **Opción 7: SERIE URBAN (blanco y gris)**  
185201 - URBAN WHITE 20 x 60  
185203 - URBAN DECOR WHITE 20 x 60  
185102 - URBAN GREY 45 x 45 (SUELO)
    - **Opción 8: SERIE CEMENT (gris decorado)**  
186104 - CEMENT DECOR MULTI 22.5 x 60  
186101 - CEMENT SAND 22.5 x 60  
186104 - CEMENT DECOR MULTI 22.5 x 60 (SUELO)
    - **Opción 9: SERIE SELECT (beige)**  
180202 - SELECT SAND 20 x 60  
180209 - SELECT DECOR SAND 20 x 60  
180102 - SELECT SAND 45 x 45 (SUELO)

- Opción 10: SERIE CASALE (gris claro)  
146202 - CASALE PEARL 20 x 60  
146212 - MINO PEARL 20 x 60  
146102 - CASALE PEARL 43 x 43 (SUELO)

▪ **COCINA (2 OPCIONES A ELEGIR):**

- Opción 1: SERIE METRO AURA (blanco y gris)  
161203 - AURA GLOSS WHITE 30 X 60  
191104 - METRO GRAPHITE 45 X 45 (SUELO)
- Opción 2: SERIE METRO AURA (blanco y arena)  
161204- AURA MATT WHITE 30 x 60  
191102- METRO SAND 45 x 45 (SUELO)

▪ **RESTO DE VIVIENDA (EXCEPTO ESCALERA, BAÑOS Y COCINA):**

Tarima AC4 a elegir entre las siguientes opciones:

- Opción 1: KRONOSWISS NOBLESSE AC4/8mm - ROBLE CORDOBA 3043 NM AC4 / 32
- Opción 2: KRONOSWISS NOBLESSE AC4/8mm - ROBLE NEW YORK 8014 NM AC4 / 32
- Opción 3: KRONOSWISS NOBLESSE AC4/8mm - ROBLE NATURAL CLASSIC 4930 PM AC4 / 32
- Opción 4: KRONOSWISS NOBLESSE AC4/8mm - ROBLE NATURAL BROWN 4931 PM AC4 / 32