



MEMORIA DE CALIDADES



Todas las marcas aquí reflejadas son susceptibles de ser sustituidas por otras de nivel equivalente

Las imágenes mostradas son una aproximación lo más fiel posible del resultado final del inmueble proyectado con las calidades indicadas en este documento, pudiendo darse modificaciones derivadas de exigencias técnicas o jurídicas, siempre que estén justificadas y no supongan una alteración sustancial del objeto y/o una merma en la calidad de los materiales/equipamiento del inmueble. El mobiliario mostrado no está incluido. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.



1. CIMENTACION

La cimentación se realizará de hormigón armado, conforme a las prescripciones y recomendaciones del estudio geotécnico de la parcela. Se garantizará la compatibilidad de los materiales, entre sí y con el terreno, y se colocará debajo de la cimentación una lámina impermeabilizante.

Los muros de sótano serán de hormigón armado con trasdós impermeabilizado y con lámina drenante, además de relleno de bolos para mejor drenaje. Todo ello según proyecto supervisado y validado por organismo de control técnico externo para contratación de seguro decenal.

2. ESTRUCTURA

El sistema estructural previsto se compone de forjados planos, con jácenas y zunchos de hormigón armado, según normativa estructural vigente y CTE, todo ello según el proyecto técnico supervisado y validado por Organismo de Control Técnico (OCT) externo para contratación de seguro decenal de daños. En los cantos de los

forjados se dispondrá panel EPS de 3cm en rotura de puente térmico para evitar aparición de humedades por condensación.

3. CERRAMIENTOS EXTERIORES Y AISLAMIENTO

Los cerramientos de fachada estarán formados por muro a la capuchina compuesta por hoja exterior de ladrillo cerámico, aislamiento térmico de 10cm de lana mineral con papel Kraft o similar encintado y cogido con cola flexible al soporte, cámara de aire y hoja interior de ladrillo hueco doble, acabado en mortero impermeable para pintar en exterior y tendido de yeso amaestreado en interiores o trasdosado de placa de yeso laminado en interiores, todo ello según normativa vigente y CTE para garantizar cumplimiento de aislamiento térmico establecido y de aislamiento acústico necesario a acreditar mediante la realización de ensayo de medición sonora para aislamiento y estanqueidad acústica en base a lo establecido en el decreto 6/2012 de Protección contra la contaminación acústica.

4. CUBIERTAS

Terrazas no transitables invertidas mediante formación de pendientes de hormigón aligerado con arlita o similar, impermeabilización mediante lámina asfáltica polimérica, placa de aislamiento térmico con panel XPS de alta densidad de 10 cm y acabado en grava lavada sobre lámina geotextil.

Terrazas transitables invertida con mismo paquete de composición acabadas en gres porcelánico.

Antepechos de terrazas y cubiertas con remate de albardilla de piedra caliza blanca con goterón, sellada con polímero o similar para evitar chorreos, con pendiente a interior e ingleteada para remate a hueso del mortero impermeable de fachada.

5. TABIQUERIA

Tabiquería interior de ladrillo hueco doble o placas de yeso laminado según criterio de la dirección técnica, con doble tabique en paredes de separación entre usuarios con lana mineral de aislamiento acústico en cámara de aire entre distintos usuarios y usuarios con zonas comunes. Banda elástica de aisla-

miento acústico antigolpeo en muros de separación entre distintos usuarios y usuarios con zonas comunes, y lámina acústica en suelos de apartamentos de planta primera para cumplimiento de requisitos normativos sobre aislamiento acústico en elementos horizontales de separación entre distintos usuarios, todo ello según ensayo a realizar de aislamiento acústico según normativa sectorial andaluza.

Amaestreado de tabiques en núcleos húmedos para colocación de gres porcelánico.

6. CARPINTERIA EXTERIOR

Ventanas según proyecto en modelo KL-BC marca K LINE o similar de primera calidad, con vidrio bajo emisor guardian sun o similar con alto rendimiento térmico, aporte solar máximo y diseño actual estilizado o similar.

Perfiles rectangulares con rotura de puente térmico y premarcos en obra.

Marcos ensamblados con escuadras de aluminio encoladas y selladas.

Hojas ensambladas a corte recto y atornilladas. Estanqueidad entre marcos y hojas asegurada por 2 juntas deslizantes.



fU_h 1,2 w/m cuadrados k (doble vidrio 4/we 20 argón/tbe 4) + scw 0,53 + tlw 67%.

Puerta de acceso de seguridad 220x90cm con chapa de acero de protección con tres puntos de cerradura. Acabada en madera o gres porcelánico imitación madera.

Todo ello según ensayo de aislamiento acústico por técnico acreditado.

7. ALFEIZAR

En ventanas y puertas al exterior se colocará un vierteaguas (alféizares y/o albardillas) en gres cerámico y/o piedra caliza según diseño y criterio de la Dirección Técnicas.

8. CARPINTERÍA

Puertas de paso interiores de madera lacada blanca maciza en DM de suelo a techo, abatibles y con bisagra oculta.

Armarios Modulares en DM lacado blanco con puertas abatibles de 30cm de ancho, revestidas con cajones, baldas y colgadores de suelo a techo en cada dormitorio según diseño de la D.T.. Cocina instalada. Muebles de cocina según infografía o similar, lacada en DM con encimera de Silestone o similar, y con extractor para salida de humos de la cocina. Electrodomésticos incluidos: frigorífico, lavavajillas y placa de cocción.





9. REVESTIMIENTOS

9.1. Exteriores

Los revestimientos exteriores, se ejecutarán con mortero mono-capa liso para terminar con pintura en color blanco, con detalles en piedra a determinar por la Dirección Técnica y zonas con revestimiento de aplacado porcelánico imitación madera según criterios y diseño de la Dirección Técnica.

Vallas balconeras de vidrio y cerrajería según diseño de la D.T.

En la valla de la parcela se construirá muro de bloque de hormigón de 1 m de alto aproximado, revestido de mortero blanco impermeabilizante con remates de cerrajería/madera según diseño de la D.T.

9.2. Interiores

El techo será de placas de yeso laminado fijas tipo "Pladur" o similar, excepto los baños que será de placas desmontables de marca Fine Line o similar.

Revestimientos interiores en yeso amaestreado para pintar o placa de yeso laminado según criterios de la D.T., acabado en pintura plástica lisa de color blanco.

9.3. Cuartos húmedos

En los cuartos húmedos, cocina y baños, las paredes serán alicatadas con revestimiento



porcelánico de primera calidad marca Porcelanosa o similar y recibido de mortero cola adhesivo, a elegir entre tres modelos a presentar por la promotora.

9.4. Pavimento

Solados de viviendas acabados en gres porcelánico marca Porcelanosa o similar de formato medio a elegir entre dos modelos por el cliente con rodapié blanco según criterio de la D.T.

La solería en los baños será de gres porcelánico marca Porcelanosa o similar, a elegir por el cliente entre tres tipos que presentará la promotora conjugando con alicatado de los baños elegidos.

9.5. Escaleras

Las escaleras interiores serán de peldañado de hormigón revestida de cuarzo blanco y barandillas de vidrio con pasamanos de acero inoxidable Aisi 316 según diseño de la D.T.

9.6. Zona piscina comunitaria y terrazas viviendas

Playa de piscina y terrazas exteriores con gres porcelánico o adoquinado a decidir por la D.T. con acabado antideslizante, resto del jardín acabado en grava según criterio de la D.T.

9.7. Zona piscina o jacuzzi de las villas verticales

Playa de piscina y terrazas exteriores con gres porcelánico o adoquinado a decidir por la D.T. con acabado antideslizante, resto del jardín de las viviendas en planta baja acabado en grava según criterio de la D.T.

Villas verticales en planta baja números 12, 15 y 16: piscina privada de superficie aproximada 10m².

Villas verticales números 11, 13, 14, 17 y 18 con jacuzzi privado para 4 personas, instalado.

Terrazas con zonas puntuales de acabados en césped artificial.

10. FONTANERIA Y SANEAMIENTO

La instalación de agua potable se realizará con tubería multicapa formada por polietileno reticulado resistente de 25mm de diámetro exterior y 2mm de espesor, apto para uso alimentario.

Bajantes y colectores de saneamiento y pluviales insonorizados o de PVC blanco acústico.

Equipo de grifería para lavadora y lavavajillas.

Equipo de grifería para punto de riego en exteriores.

Equipo grifería para toma de agua en los solárium de las villas verticales.

Generación de agua caliente sanitaria mediante equipo aerotérmico marca Ariston o similar de volumen mínimo 110 litros.



11. SANITARIOS

El lavabo será encastrado en mueble suspendido con espejo incluido, o a elección del cliente abonando la diferencia.

Grifería lavabo monobloc, marca Teka o similar de color negro mate con válvula automática.

Ducha modelo Kit Mono Term o similar de color negro mate, marca a determinar, empotrado con ducha fija de lluvia de 25 x 25 mm, soporte con toma pared, ducha móvil y flexo satín.

Plato de ducha extraplano de resina blanco, o grafito, se incluye con cristal fijo o mampara. Igualmente tienes la opción de cambiar ducha por bañera.

Inodoro suspendido modelo Gap de Roca o similar, con accionamiento dual y en negro.

12. ELECTRICIDAD

Instalación de electricidad según reglamento Electrotécnico de baja tensión.

Puntos de luz, cuadro de mando, puntos de toma de corriente (de 16 a 25 Amp).

Especificaciones técnicas de luces, focos y enchufes:

- Villas 1 a 7: 40 focos de techo 40, Enchufes y 10 puntos de Luz.
- Villa 8: 41 focos de techo, 41 enchufes y 11 puntos de luz.
- Villas 9 y 10: 38 focos de techo, 44 enchufes y 11 puntos de luz.
- Villas verticales: 26 focos de techo, 40 enchufes y 10 puntos de luz.
- En los garajes privados: 6 enchufes y 4 focos.

Iluminación LED instalada en los techos de las estancias según diseño de la D.T.

Interruptores modelo Zen marca Niessen o similar de color blanco. Interruptores con tira de LED en los pasillos.

Persianas automatizadas con pulsadores de apertura y cierre en todas las estancias.

Punto de cierre/apertura general de persianas motorizadas.

Colocación de 3 pulsadores con wifi, con control remoto por móvil en la sala de estar, en el dormitorio principal y en el pasillo.

Punto de encendido y apagado general de iluminación.

13. COMUNICACIONES

Preinstalación de telefonía/fibra óptica, portero electrónico y telecomunicaciones según reglamento y antenas para canales nacionales y equipo de captación para parabólica comunitaria, , toma de antena y TV/FM en todas las estancias, todo ello según proyecto específico de instalaciones de acceso a las telecomunicaciones en el edificio redactado por ingeniero de telecomunicaciones y ajustado a normativa sectorial.

14. PINTURA

Pintura plástica lisa sobre yeso o pladur en color blanco.

15. AIRE ACONDICIONADO / CALEFACCIÓN

Las viviendas estarán dotadas de aire acondicionado tipo Split con wifi (frio/calor) con máquina en el techo falso de los baños dando acceso a los dormitorios por medio de rejillas lineales reclinables y en el falso techo de la cocina dando acceso al salón por medio de

difusor lineal.

Los baños y la cocina dispondrán de un shunte de salida vertical cubierta garantizando la salida natural de aire y la salubridad en las estancias.

Suelo radiante eléctrico en todos los baños con termostato de calefacción digital.

Preinstalación calefacción central con gas natural. Pack calefacción central instalado opcional. Pack calefacción central por aerotermia opcional.

16. PLACAS SOLARES

Preinstalación de captadores solares fotovoltaicos para generación de energía eléctrica según especificaciones de la D.T.

17. GARAJE

Cada vivienda cuenta con garaje de uso privativo en la planta sótano con su puerta automática.

Preinstalación de punto de carga eléctrico para coche enchufable e instalación completa si contratas el pack.









18. PORTERO AUTOMATICO

Videoportero en la puerta de entrada de la vivienda y en la entrada de la urbanización.

19. URBANIZACIÓN

Urbanización cerrada y vallada. Acceso a la planta sótano con puerta automática.

Jardines comunes, tipo 'jardin seco'.

Instalaciones Wellness:

Piscina tipo playa comunitaria, según proyecto y criterios de la D.T. con cloración automática.

Jacuzzi comunitario con agua caliente en zona alta de la piscina comunitaria.

Sauna comunitaria acabado en madera para 8 personas.

20. JARDINES PRIVADOS

En el perímetro de las parcelas para uso privado se diseñará muro y/o valla de madera o cerrajería. La parcela se nivelará y se acabará con capa de grava con elementos de jardinería en fachada a calle pública y zonas comunes.

21. TU VIVIENDA PERSONALIZADA

Nos enorgullece ofrecerte un servicio de personalización de vivienda:

- Distribuye los espacios como mejor se adapten a tus necesidades.
- Aumenta tu confort con dispositivos de seguridad y tecnología.
- Mejora aun las calidades y acabados.
- Consigue que tu nueva vivienda sea aún más sostenible.

Los cambios se ejecutan siempre con previo acuerdo del arquitecto. El sobrecoste generado por la personalización correrá a cuenta del cliente.

También ponemos a tu alcance el servicio de interiorismo con el que disfrutarás de tu vivienda desde el primer día. Tendrás a tu disposición un equipo de profesionales que convertirán los diferentes espacios en la casa de tus sueños sin preocuparte de nada, sólo de disfrutar

22. LA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Nos tomamos muy en serio el cuidado del planeta y, por eso proyectamos una Etiqueta CEE de mínimo un B.

