

MEMORIA DE CALIDADES





1. CIMENTACIÓN/ FOUNDATION

1.1. LOSA DE HORMIGÓN / CONCRETE SLAB



- Todos los trabajos de estructura y cimentación se realizarán de acuerdo a las recomendaciones del Estudio Geotécnico del terreno.

Se ejecutará una cimentación superficial mediante zapatas aisladas y corridas de hormigón armado.

- All structural and foundation works will be carried out in accordance with the recommendations of the Geotechnical Study of the terrain.

A shallow foundation will be laid by means of isolated and continuous reinforced concrete footings.



2. ESTRUCTURA/STRUCTURE

2.1. SOPORTES/SUPPORTS

- Pilares de hormigón armado apantallados, de 40x25 cm. de sección media.
- Pilares metálicos puntuales vistos, de sección cuadrada.
- Muro de sótano de hormigón armado.
- Reinforced concrete columns of 40x25 cm. of medium section.
- Exposed steel columns, square section.
- Reinforced concrete basement wall.



2.2. FORJADOS Y LOSAS/FLOORS AND SLABS

- Forjado reticular, horizontal, de canto 30=25+5 cm.
- Forjado sanitario unidireccional.
- Waffle slab, horizontal, edge 30=25+5 cm.
- One-way sanitary slab.



2.3. ESCALERAS/STAIRS



- Escalera interior de hormigón armado con losa inclinada, con peldaños de hormigón revestido con piezas de gres porcelánico.

- Interior staircase of reinforced concrete with inclined slab, with concrete steps covered with porcelain stoneware tiles.

2.4. VIGAS INVERTIDAS Y PÉRGOLAS/INVERTED BEAMS AND PERGOLAS



- Las pérgolas y vigas invertidas serán de hormigón armado.

- Pergolas and inverted beams shall be made of reinforced concrete.



3. FACHADAS/FACADES

3.1. CERRAMIENTOS DE FÁBRICA/MASONRY ENCLOSURES

- Cerramiento formado por: hoja exterior de 11,5 cm. de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico hueco triple, para revestir, 24x11,5x11,5 cm, recibida con mortero de cemento industrial, con enfoscado de cemento aplicado sobre un paramento vertical interior, en el trasdós de la hoja exterior de fachada con cámara de aire.

Trasdoso autoportante libre, "KNAUF" o similar, realizado con placa de yeso laminado, anclada a los forjados mediante estructura formada por canales y montantes.

- Enclosure made up of: 11.5 cm thick outer leaf of masonry, of triple hollow ceramic brick, for cladding, 24x11.5x11.5 cm, received with industrial cement mortar, with cement rendering applied on an interior vertical facing, on the back of the outer leaf of the façade with air chamber.

Free-standing self-supporting wall cladding, "KNAUF" or similar, made of laminated plasterboard, anchored to the slabs by means of a structure formed by channels and uprights.



3.2. CARPINTERÍA EXTERIOR Y PERSIANAS/EXTERIOR CARPENTRY AND BLINDS

- Carpintería de aluminio anodizado color gris antracita, formada por una hoja con perfilaría provista de rotura de puente térmico, y con premarco.

Se instalarán grandes ventanales fijos, y correderos u oscilobatientes para la salida al exterior, según el caso. Se colocarán persianas eléctricas en dormitorios.

- Anthracite grey anodised aluminium carpentry, consisting of a single leaf with thermally broken profiles and with a pre-frame.

Large fixed windows will be installed and sliding or tilt and turn windows for the exit to the outside, depending on the case. Electric blinds will be installed in bedrooms.



3.3. ACCESO VIVIENDA/ACCESS TO HOUSING



- Block de puerta de entrada acorazada, marco de acero cincado 18/10, ingletes soldados y barniz en polvo de resinas de poliéster, y hoja de acero electrocincado 9/10 y omegas de refuerzo 9/10. Acabado blanco. Seguridad Clase 3 Antiefracción según UNE EN 1627.

- Armoured entrance door block, 18/10 galvanised steel frame, welded mitres and polyester resin powder coating, and 9/10 electrogalvanised steel leaf and 9/10 reinforcement omegas. White finish. Safety Class 3 Anti-burglary according to UNE EN 1627.

3.4. ACCESO PARCELA/PLOT ACCESS

- Puerta cancela metálica abatible para acceso de vehículos.

- Hinged metal gate for vehicle access.

- Puerta cancela metálica de una hoja batiente de apertura manual para acceso peatonal.

- Single-leaf metal swing gate with manual opening for pedestrian access.

5. ANTEPECHOS Y BARANDILLAS/PARAPETS AND RAILINGS



- Antepecho realizado una hoja de fábrica de ladrillo de 11,5 cm. de espesor, de ladrillo cerámico hueco triple, para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris, trasdosado sobre peto de hormigón armado tipo ZP.

- Sistema de barandilla modular, formado por un perfil continuo en "U" de aleación de aluminio, con acabado anodizado, y vidrio templado laminar de seguridad 8+8 mm incoloro.

- Parapet made of a 11.5 cm. thick brick masonry sheet, of triple hollow ceramic brick, to be clad, received with industrial cement mortar, grey colour, lined on reinforced concrete parapet, type ZP.

- Modular railing system, consisting of a continuous aluminium alloy "U" profile, with anodised finish, and 8+8 mm colourless tempered laminated safety glass.

- The flashings shall be made of polymer concrete with a polished surface.

3.6. REMATES EXTERIORES/ EXTERNAL FINISHES

- Los vierteaguas se realizarán con hormigón polímero de superficie pulida.
- The flashings will be made of polymer concrete with a polished surface.



3.7. VIDRIOS/GLASSING

- Doble acristalamiento aislante, 8/12/6 (variable según especificaciones del CEE), con calzos y sellado continuo.
- Mamparas de duchas.
- Insulating double glazing, 8/12/6 (variable according to EEC specifications), with shims and continuous sealing.
- Shower screens.





4. PARTICIONES/PARTITIONS

4.1. TABIQUES Y TRASDOSADOS/PARTITIONS AND WALL LININGS



- Trasdoso autoportante libre, sistema "KNAUF" o similar, realizado con dos placas de yeso laminado, ancladas a los forjados mediante estructura formada por canales y montantes; 75 mm de espesor total; separación entre montantes 400 mm.

- Tabique múltiple sistema "KNAUF" o similar, realizado con placa de yeso laminado, sobre banda acústica de dilatación autoadhesiva, formado por estructura simple de montantes, y aislamiento acústico mediante panel semirrígido de lana mineral de 65 mm de espesor; 120 mm de espesor total.

- Free-standing self-supporting lining, "KNAUF" system or similar, made with two laminated plasterboards, anchored to the slabs by means of a structure formed by channels and uprights; 75 mm of total thickness; separation between uprights 400 mm.

- Multiple partition wall system "KNAUF" or similar, made with laminated plasterboard, on self-adhesive acoustic expansion strip, formed by simple stud structure, and acoustic insulation by means of semi-rigid 65 mm thick mineral wool panel; total thickness 120 mm.

4.2. CARPINTERÍA INTERIOR Y ARMARIOS/INTERIOR CARPENTRY AND CUPBOARDS



- Puertas de paso de una hoja de 210x82,5x4 cm., de tablero de MDF, prelacada en blanco, con hendiduras horizontales cada 50 cm.

- Armario prefabricado para empotrar de hojas correderas, de tablero MDF plafonado, prelacada en blanco.

- Single-leaf 210x82,5x4 cm. interior doors, made of MDF board, pre-lacquered in white, with horizontal slits every 50 cm .

- Prefabricated built-in wardrobe with sliding panels, made of MDF board, pre-lacquered in white.



5. BAÑOS Y COCINAS/ BATHROOMS AND KITCHENS

5.1. BAÑOS/BATHROOMS

5.1.1. INODORO/TOILETS

- Inodoro suspendido de porcelana vitrificada, modelo ARQUITECT de Porcelanosa o similar, asiento con bisagra amortiguada.

** Placa de accionamiento de doble pulsador. Sistema de doble descarga en el que puedes elegir si quieres mayor o menor descarga de agua según la necesidad del momento.*

Inodoro suspendido forma "RIMLESS". Utiliza la tecnología EFFICIENT FLUSH. Esta tecnología hace que por medio de dos salidas de agua, aclare el interior del inodoro llegando a todos los rincones, además de eliminar la brida y garantizar con ello la mayor continuidad de la superficie, facilitando así la limpieza.

Se trata de un sistema ECOLOGIC, ya que la cisterna tiene una descarga doble de 4,5/3l por cada descarga, y está fabricada con materiales reciclables.

- Vitrified porcelain wall-hung toilet, model ARQUITECT by Porcelanosa or similar, seat with cushioned hinge.



** Double push-button actuation plate. Dual flush system in which you can choose whether you want more or less flush depending on the need of the moment. RIMLESS" wall-hung toilet. It uses EFFICIENT FLUSH technology. This technology uses two water outlets to rinse the inside of the toilet, reaching all the corners, as well as eliminating the flange and thus guaranteeing greater continuity of the surface, making cleaning easier. It is an ECOLOGIC system, as the cistern has a dual flush of 4.5/3l per flush and is made from recyclable materials.*

5.1.2. LAVABO/WASHBASIN

- Lavabo de porcelana sanitaria, modelo ONE de Porcelanosa o similar, acabado Krion SHELL, y equipado con grifería monomando, modelo HOTELS de Porcelanosa o similar.

** Grifos con apertura en frío, limitador de caudal.*



- Sanitary porcelain washbasin, model ONE by Porcelanosa or similar, Krion SHELL finish, and equipped with mixer taps, model HOTELS by Porcelanosa or similar.

** Taps with cold opening, flow rate limiter.*



5.1.3. DUCHA/SHOWER

- Plato de ducha de Krion SHELL, modelo LINE de Porcelanosa o similar, color blanco.

- Grifería mural termoestática para ducha, acabado cromo, posibilidad de limitar la temperatura y el caudal, modelo URBAN de Porcelanosa o similar.
Grifería

- Shower tray made of Krion SHELL, model LINE by Porcelanosa or similar, white colour.

*- Thermostatic wall-mounted taps for shower, chrome finish, possibility of limiting temperature and flow rate, model URBAN by Porcelanosa or similar.
Taps*

** Both washbasins and shower trays are made of Krion-Shell, a material made of 3/4 minerals and 1/4 ECO Resin, formed from plastic waste. With the use of recycled PET, waste is given a new life, betting on a circular economy for the creation of Krion Shell, minimizing the consumption of resources on the planet.*

** Tanto los lavabos como los platos de ducha se realizan en Krion-Shell, material conformado por 3/4 de minerales y 1/4 de ECO Resina, formada a partir de desperdicios provenientes del plástico. Con el uso PET reciclado se da una nueva vida a los desechos, apostando por una economía circular para la creación de Krion Shell, minimizando el consumo de recursos en el planeta.*

5.2. COCINAS/KITCHENS

- Furniture: 19 mm thick particle board base. With homogeneous coloured melamine paper covering, edged. Handles with "L" profile.

- Worktop in Krion or similar. Stainless steel sink under worktop.

- Muebles: Base de tablero de partículas de 19 mm de espesor. Con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo canteadas. Tiradores con perfil en "L".

- Encimera de Krion o similar. Fregadero de acero inoxidable bajo encimera.





6. TELECOMUNICACIONES Y AUDIOVISUALES/ TELECOMMUNICATIONS AND AUDIOVISUAL

6.1. TELEVISIÓN VÍA SATÉLITE/ SATELLITE TELEVISION

- Preinstalación sistema individual de TV vía satélite "TELEVÉS" (nº de bases según vivienda).

- Pre-installation of individual satellite TV system "TELEVÉS" (number of bases according to dwelling).

6.2. TELÉFONO/TELEPHONE

- Sistema individual de telefonía. (nº de bases según vivienda).

- Individual telephone system. (No. of bases dependin on the dwelling).

6.3. DOMÓTICA/HOME AUTOMATION

- Instalación de domótica para el control de la vivienda (electricidad, iluminación, electrónica, etc.), mediante el uso de las técnicas y tecnologías disponibles. Incluye sistema de alarma y preinstalación de video vigilancia.

- Installation of home automation for the control of the dwelling (electricity, lighting, electronics, etc.), by means of the use of the available techniques and technologies. It includes alarm system and pre-installation of video surveillance.

6.4. VIDEOPORTERO/VIDEO ENTRY SYSTEM

- Videoportero digital, con teclado codificado y módulo informativo y tele cámara color.

- Digital video door entry system, with coded keypad and information module and colour video cámara.





7. CUBIERTAS/ROOFS

7.1. CUBIERTAS TRANSITABLES/TRAFFICABLE ROOFS

- Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo invertida, pendiente del 1% al 5% para tráfico peatonal privado compuesta de:

FORMACIÓN DE PENDIENTES,

IMPERMEABILIZACIÓN BICAPA ADHERIDA

CAPA SEPARADORA BAJO AISLAMIENTO

AISLAMIENTO TÉRMICO

CAPA SEPARADORA BAJO PROTECCIÓN

CAPA DE PROTECCIÓN

- Flat, non-ventilated, trafficable, non-ventilated roof with fixed screed, inverted type, slope of 1% to 5% for private pedestrian traffic consisting of:

SLOPE FORMATION, TWO-LAYER BONDED WATERPROOFING

SEPARATING LAYER UNDER INSULATION, THERMAL INSULATION, SEPARATING LAYER UNDER PROTECTION, PROTECTION LAYER.



7.2. CUBIERTAS NO TRANSITABLES (GRAVAS)/NON-TRAFFICABLE ROOFS (GRAVEL)

- Cubierta plana no transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo invertida, pendiente del 1% al 5% compuesta de:

FORMACIÓN DE PENDIENTES, IMPERMEABILIZACIÓN BICAPA ADHERIDA, CAPA SEPARADORA BAJO AISLAMIENTO, AISLAMIENTO TÉRMICO, CAPA SEPARADORA BAJO PROTECCIÓN, CAPA DE PROTECCIÓN

- Non-trafficable, non-ventilated, flat roof with fixed screed, inverted type, slope of 1% to 5% consisting of:

SLOPE FORMATION, BONDED TWO-LAYER WATERPROOFING, SEPARATING LAYER UNDER INSULATION, THERMAL INSULATION, SEPARATING LAYER UNDER PROTECTION, PROTECTIVE LAYER





8. REVESTIMIENTOS/COATINGS

8.1. REVESTIMIENTO EXTERIOR/EXTERIOR CLADDING

- Revestimiento de paramentos exteriores con mortero monocapa, con acabado raspado fino, espesor 15 mm y de color blanco 100, aplicado mecánicamente, armado y reforzado con malla antiálcalis incluso en los cambios de material.

- Núcleos de comunicación vertical forrados con mampostería de piedra natural.

- Cladding of exterior walls with single-layer mortar, with a fine scraped finish, thickness 15 mm and colour white 100, applied mechanically, reinforced and reinforced with anti-alkali mesh even when changing material.

- Vertical communication cores lined with natural stone masonry.

- Cladding of exterior walls with single-layer mortar, with a fine scraped finish, thickness 15 mm and colour white 100, applied mechanically, reinforced and reinforced with anti-alkali mesh even when changing material.

- Vertical communication cores lined with natural stone masonry.



8.3. PINTURAS EXTERIORES/EXTERIOR PAINTWORK

- Revestimiento decorativo de fachadas con pintura al silicato, color blanco, para la realización de la capa de acabado en revestimientos continuos bicapa; limpieza y lijado previo del soporte de mortero tradicional, mano de fondo con un preparado a base de silicato potásico y emulsiones acrílicas y dos manos de acabado.

- Decorative coating of façades with silicate paint, white colour, for the execution of the finishing coat in continuous two-coat coatings; cleaning and sanding of the traditional mortar support, base coat with a preparation based on potassium silicate and acrylic emulsions and two finishing coats.

8.4. PINTURAS INTERIORES/INTERIOR PAINTWORK

- Dos manos de pintura plástica blanca con textura lisa, color a elegir, acabado mate, sobre paramentos horizontales y verticales interiores de placas de yeso laminado, mano de fondo y dos manos de acabado

- Two coats of white plastic paint with smooth texture, colour to be chosen, matt finish, on horizontal and vertical interior walls of laminated plasterboards, base coat and two finishing coats.



8.5. ALICATADOS Y CHAPADOS/TILING AND CLADDING

- En baños, alicatado con placas de gres porcelánico, dimensiones 90 x 30 cm, modelo Urban Caliza, con mosaico en pared de fondo de ducha, modelos Cubik Urban Caliza Nature, Cubic Urban Acero Nature o Limit Urban Caliza Nature, según el baño, colocadas sobre una superficie soporte de placas de yeso laminado en paramento interior.

- In bathrooms, tiling with porcelain stoneware slabs, dimensions 90 x 30 cm, Urban Caliza model, with mosaic on shower bottom wall, Cubik Urban Caliza Nature, Cubic Urban Acero Nature or Limit Urban Caliza Nature models, depending on the bathroom, placed on a support surface of laminated plasterboard on the inside wall.

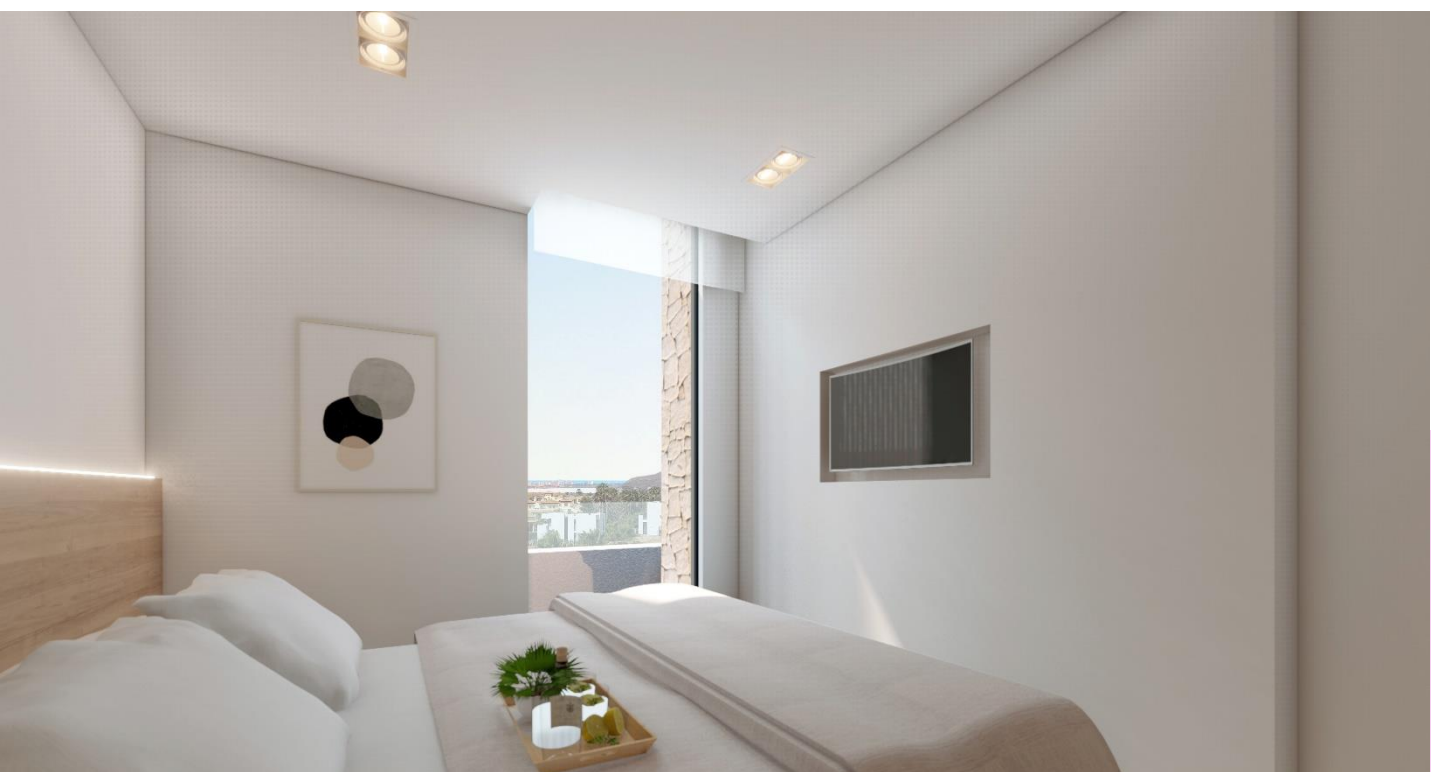
8.6. FALSOS TECHOS/FALSE CEILINGS

- Falso techo continuo, situado a diferentes alturas, con estructura metálica (12,5+47), formado por una placa de yeso laminado.

Formación de cajoneros en falsos techos para los cortineros con placa prefabricada de yeso, espesor 15 mm, tipo "KNAUF" o similar, en los que se colocará una iluminación indirecta que dotará de un fantástico confort lumínico en las estancias.

- Continuous false ceiling, located at different heights, with metal structure (12.5+47), formed by laminated plasterboard.

Formation of drawers in false ceilings for curtain rails with prefabricated plasterboard, 15 mm thick, type "KNAUF" or similar, in which indirect lighting will be placed to provide a fantastic lighting comfort in the rooms.





9. SUELOS Y PAVIMENTOS/FLOORING AND PAVING

9.1. PAVIMENTO INTERIOR Y EXTERIOR/INTERIOR AND EXTERIOR FLOORING

- Solado interior de gres porcelánico, modelo URBAN CALIZA NATURE de Porcelanosa o similar, de dimensiones 60 x 60 cm. Tratamiento antideslizante en exteriores.

- Extra opcional: Solado interior de baldosas cerámicas de gres porcelánico, modelo FOREST COLONIAL de Porcelanosa, acabado madera, de dimensiones 90 x 22 cm.

- * Este material está fabricado con un 95% de material reciclado de alta resistencia, reduciendo las emisiones de CO2 respecto al proceso convencional.

- Interior flooring of porcelain stoneware, model URBAN CALIZA NATURE by Porcelanosa or similar, dimensions 60 x 60 cm. Anti-slip treatment on exteriors.

- Optional extra: Interior flooring of porcelain stoneware ceramic tiles, model FOREST COLONIAL by Porcelanosa, wood finish, dimensions 90 x 22 cm.

- * This material is manufactured with 95% recycled material of high resistance, reducing CO2 emissions compared to the conventional process.





10. PISCINA/POOL

10.1. PISCINA/POOL

- Piscina comunitaria de 16,00 x 5,00 m de dimensión, desbordante en uno de sus frentes, constituida por: equipo de filtración, circuito cerrado de tuberías de PVC y accesorios: 1 sumidero de fondo antitorbellino, 8 boquillas de impulsión y 4 skimmers.

Revestimiento vítreo mediante gresite blanco, 2,5 x 2,5 cm, serie lisa.

- Piscina de niños de 5,00 x 5,00 m.

- Formación de vaso de piscina mediante proyección de capa de hormigón gunitado de 20 cm de espesor y fraguado rápido.

- Communal swimming pool, 16.00 x 5.00 m in size, overflowing on one of its fronts, consisting of: filtration equipment, closed circuit of PVC pipes and accessories: 1 anti-swirl floor drain, 8 impulsion nozzles and 4 skimmers.

Vitreous coating in white stoneware, 2.5 x 2.5 cm, smooth series.

- Children's pool 5.00 x 5.00 m.

- Pool shell formed by spraying a 20 cm thick, quick-setting, shotcrete layer.





11. ACONDICIONAMIENTO DE PARCELA/PLOT DEVELOPMENT

11.1. RELLENOS/FILLING

- Relleno a cielo abierto con material de la propia excavación; y compactación al 95% del Proctor Modificado, para la mejora de las propiedades resistentes del terreno de apoyo.

- Aporte de capa de tierra vegetal fertilizada, de 30 cm de espesor y preparación del terreno, entrecava desmenuzado, limpieza, nivelado y abonado para plantación, realizada por medios manuales.

- Open-air backfilling with material from the excavation itself; and compaction to 95% of the Modified Proctor, to improve the resistant properties of the supporting soil.

- A layer of fertilised topsoil, 30 cm thick, and preparation of the ground, crumbling, cleaning, levelling and fertilising for planting, carried out by manual means.



11.2. CIERRE PARCELA (MUROS DE CONTENCIÓN) /PLOT ENCLOSURE (RETAINING WALLS)



- Contención de tierras mediante muro de piedra caliza, a una cara vista, recibida con mortero de cemento industrial.

- Containment of land by means of a limestone wall, on one side, received with industrial cement mortar.



12. INSTALACIÓN (CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN) / INSTALLATION (AIR CONDITIONING AND HEATING)

12.1. CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y ACS/HEATING, AIR CONDITIONING AND ACS

- Aerotermia para calefacción, refrigeración y ACS.

- Fan Coils de alta eficiencia.
- Ventilación mecánica controlada de DOBLE FLUIDO.
- Suelo radiante en baños.

** Este sistema combina un elevado confort interior con un consumo de energía muy bajo, gracias al máximo cuidado del edificio y a un sistema de ventilación controlada.*

Contará con un excelente aislamiento térmico, y así, se reducirá el consumo energético. El objetivo, alcanzar una mayor hermeticidad y por supuesto, un mayor aislamiento.

La aerotermia emplea una gran cantidad de energía renovable, a la par que apenas deja emisiones de CO2 en la atmósfera.

Solo necesita un pequeño suministro eléctrico, con lo que el pequeño gasto permite reducir a los usuarios hasta un 60 % en las facturas energéticas. Se trata de un sistema versátil, eficiente, y que se adapta a las necesidades de cualquier espacio.

Sus ventajas, tanto para usuario como para el medio ambiente al ser considerada una energía limpia, son variadas. Destacaremos el rendimiento, cinco veces superior al de otros sistemas, y el confort térmico en aquellas viviendas en las que se instala.

- Aerothermics for heating, cooling and DHW.
- High efficiency fan coils.
- DOUBLE FLUID controlled mechanical ventilation.
- Underfloor heating in bathrooms.

** This system combines high indoor comfort with very low energy consumption, thanks to the maximum care of the building and a controlled ventilation system.*

It will have excellent thermal insulation, thus reducing energy consumption. The aim is to achieve greater airtightness and, of course, greater insulation.

Aerothermal heating uses a large amount of renewable energy, while leaving hardly any CO2 emissions in the atmosphere.

It only needs a small electricity supply, so the small cost allows users to reduce their energy bills by up to 60 %. It is a versatile, efficient system that adapts to the needs of any space.

Its advantages, both for the user and for the environment, as it is considered a clean energy, are varied. We will highlight the performance, five times higher than other systems, and the thermal comfort in those homes where it is installed.

** Las calidades y acabados arriba descritos serán considerados durante la ejecución de las obras, si bien, éstas pueden ser objeto de modificaciones con el fin de introducir mejoras de carácter técnico, económico y/o estético, ajustadas a unos mínimos de calidad, siempre bajo el criterio del Arquitecto-Autor del Proyecto.*

** The qualities and finishes described above will be considered during the execution of the works, although they may be subject to modifications in order to introduce improvements of a technical, economic and/or aesthetic nature, in accordance with minimum quality standards, always at the discretion of the Architect-Author of the Project.*

