



## MEMORIA DE CALIDADES

### PROMOTOR

**COMPLEJO CALASUR, S.L.**



### PROYECTISTA

**JAVIER ALBERRO HIDALGO**



Página 1

07 de enero de 2025

Versión 2

NOTA: TODOS LOS ACABADOS O ELEMENTOS DESCritos PUEDEN SUFRIR MODIFICACIONES O SER SUSTITUIDOS POR ELEMENTOS DE IGUAL CALIDAD O SUPERIOR POR DECISIONES TÉCNICAS, CAMBIOS DE MODELOS DE FABRICACIÓN, CRITERIOS TÉCNICOS O CAMBIOS DE NORMATIVA.

## **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

- La tipología de la cimentación se definirá en función del ensayo geotécnico y de la idea proyectual de la vivienda.
- La estructura de la vivienda se realiza mediante forjados reticulares sobre pilares de hormigón armado.
- Un organismo de control técnico (OCT) independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura y cimentación, que además quedará cubierta por un seguro durante un período de diez años.

## **FACHADA**

- Para el diseño de la fachada se han conjugado dos materiales. Por un lado, revestimiento con aplacado de gres, que es el acabado principal del edificio y, por otro lado, mortero blanco hidrófugo proyectado con acabado de pintura pétreo blanca, en petos de terrazas y cubiertas y separación entre viviendas, marcando la geometría del conjunto. Se pondrá especial atención en la eliminación de los puentes térmicos con la estructura.
- El cerramiento exterior se ha configurado con un muro de fábrica de 1/2 pie de ladrillo macizo enfoscado interiormente, aislamiento térmico y acústico y cámara de aire. Para garantizar un confort térmico óptimo se trasdosará interiormente con estructura portante de perfiles metálicos de chapa de acero, montantes y placas de cartón yeso laminado de 15 mm de espesor, con aislamiento con paneles semirrígidos de lana de roca. Acabado interior en pintura plástica lisa.
- Petos de terrazas ciegos, estarán formados por 1 pie de ladrillo enfoscado con mortero hidrófugo en ambas caras y pintadas en blanco.
- En huecos de ventanas se colocarán vierteaguas de piedra caliza blanca de 3 cm de espesor empotrados lateralmente, con formación de goterón, las juntas quedará selladas. Igualmente, las jambas estarán impermeabilizadas.
- Se realizarán protecciones en todos los puntos donde puede acumularse agua de lluvia. Todas las juntas de dilatación del edificio quedarán selladas en cubierta y paramentos verticales.
-

## **CUBIERTAS Y TERRAZAS**

- Las terrazas transitables sobre zona vivideras serán tipo invertidas, garantizando un mejor aislamiento e impermeabilización; estarán compuestas por material cerámico antideslizante clase 3, mortero de agarre, capa de hormigón aligerado para formación de pendientes, barrera impermeable formada por tela asfáltica armada de betún elastómero, fieltró geotextil, capa de mortero de protección y aislamiento térmico-acústico de planchas rígidas de poliestireno extruido.
- Las cubiertas planas no transitables sobre zonas vivideras serán de idéntica solución salvo el acabado que será en grava.
- En la cubierta sobresaldrán los conductos de ventilaciones, así como la prolongación de los bajantes para sus ventilaciones.
- La recogida de aguas pluviales se realizará con captadores protegidos de pvc.

## **PROTECCIONES**

- Los vidrios de protección en los petos de terrazas serán vidrio 8+8 anclados mediante perfil metálico y junta elástica estanca para recibir el vidrio.



## **TABIQUERÍA INTERIOR**

- Las divisiones interiores de vivienda se realizan con sistema de tabiquería seca formado por panel de yeso laminado de 15mm sobre estructura metálica de perfiles metálicos de chapa de acero y montantes, aislado con lana mineral.
- En baños y cocinas, las placas de yeso serán resistentes al agua. Los baños llevarán alicatado a elegir por la propiedad. Las cocinas no dispondrán de alicatado.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior podrá ser en PVC o ALUMINIO con rotura de puente térmico, para favorecer la mejora de envolvente térmica, así como la eficiencia energética. El color se elegirá por la propiedad.
- Tendrán doble acristalamiento con cámara interior de aire, asegurando un buen confort interior, eficiencia energética y mejora de la envolvente.
- Las carpinterías de los dormitorios podrán ser de tipo corredera o mediante fijo con puerta abatible oscilobatiente.
- Las carpinterías con acceso al exterior estarán compuestas por hojas correderas y un fijo o mediante puertas abatibles y hojas correderas y/o fijas.
- Persianas enrollables con accionamiento automático en dormitorios. Posibilidad de instalación en salón y baños como opcional.



## CARPINTERÍA INTERIOR

- La puerta de entrada a la vivienda de grandes dimensiones, diseño liso o con líneas marcadas en las dos caras, según criterio de la propiedad, acabado pintado y cerradura de seguridad en tres puntos de anclaje. Llevará tirador en acero inoxidable u otro material a elección de la propiedad.
- Las puertas interiores serán de madera lacada en blanco con al menos tres bisagras, tipo ocultas, con juntas de goma y con diseño minimalista.
- Los tiradores, manillas, roseta y condensas, serán de acero inoxidable/aluminio mate o brillo a elección de la propiedad. Condensas interior en baños.
- Los armarios serán de puertas correderas o abatibles, enterizas con acabados en laca blanca mate liso, a juego con el resto de la carpintería interior de la vivienda, completamente acabados en su interior, revestidos con tablero aglomerado, baldas, maleteros, cajones y barras de colgar.

## **PAVIMENTOS**

- El suelo de la vivienda será de porcelánico de gran formato, acabados arena o imitación madera, marca PORCELANOSA, KERABEN, APARICI o similar, a elegir por la propiedad, con rodapié a elegir por la propiedad.
- El pavimento del garaje interior será de hormigón pulido coloreado con espacio para dos plazas de aparcamiento por vivienda.

## **REVESTIMIENTOS**

### **PAREDES**

- Los baños irán alicatados con gres, marca PORCELANOSA, KERABEN, APARICI o similar, a elegir por la propiedad.
- La cocina, entre los frentes de armario inferior y superior, irán acabados en el mismo material que la encimera. Las paredes no llevarán alicatado.
- En el sótano las paredes irán enfoscadas previo al pintado con pintura plástica de los paramentos.

### **FALSOS TECHOS**

- Los falsos techos estarán realizados con placas de yeso laminado, suspendidas de perfiles metálicos a distintas alturas, en todas las estancias, para facilitar el paso de las instalaciones, así como elementos de iluminación, decoración, y aumentar el aislamiento acústico de la vivienda.
- En el caso de zonas húmedas serán realizados con placas de yeso laminado hidrofugados y tendrán zonas registrables con perfilería oculta accionada por muelle de apertura para registro y mantenimiento de la maquinaria.

## **MOBILIARIO E INSTALACIONES DE COCINA**

- La cocina, en cuyo diseño se ha cuidado al máximo su funcionalidad, se entrega con muebles altos y bajos de gran capacidad, acabado en laca brillo con línea moderna.
- La encimera será de perfil reducido en material altamente resistente y color que contrasta con el mobiliario y con fregadero de acero嵌入式. Dicha encimera subirá en perpendicular para revestir el espacio que queda entre los muebles altos y los muebles bajos.

- El equipamiento de electrodomésticos marca BOSCH, SIEMENS o similar, que incluye: placa de inducción con extractor integrado o campana independiente, horno, microondas, lavavajillas y frigorífico. Todo integrable.
- Grifería monomando de bajo caudal con diseño actual con aireador reduciendo así el consumo de agua.

## **SANITARIOS Y GRIFERÍA**

- Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual, en porcelana vitrificada y color blanco, con inodoros suspendidos de doble descarga en baños principales, así como platos de ducha prefabricados en hormigón pulido o resina.
- Todas las griferías de marca ROCA, GROHE o similar, a elegir de tipo monomando de primera calidad con hidromezcladores. Acabado en cromado y todas ellas con aireadores que reducen el consumo de agua.
- En las duchas o bañeras, las griferías serán termostáticas.
- Los platos de ducha tendrán mamparas sobre perfiles tipo aluminio o acero inoxidable. Los materiales de mamparas serán con tratamiento anti manchas de gotas de agua.



## **CLIMATIZACIÓN, SUELO RADIANTE Y ACS**

- Sistema de producción de ACS (Agua Caliente Sanitaria) mediante aerotermia.
- Para la climatización se ha optado por sistema de bomba de calor aerotermia con distribución a través de rejillas de impulsión y retorno, con sistema inverter que reduce así el consumo de energía y que sirve a su vez para la instalación de suelo radiante.
- Instalación de suelo radiante por agua en la vivienda.

## **FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

- Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente se resuelven con conductos de polietileno reticulado u otro material equivalente, según normativa vigente. Llaves de corte general de la vivienda, así como en cocinas, baños y aseo.

- Para evitar filtraciones, malos olores o ruidos, la evacuación de aguas residuales se realiza con sistema integral en PVC y bajantes insonorizadas.
- Tomas de agua exteriores en la vivienda, tanto zona de entrada desde la calle como en la zona exterior trasera.

## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

- La instalación eléctrica de la vivienda se realiza en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación elevada.
- Todas los dormitorios y el salón, cuentan con conexión telefónica y TV.
- Se dispone de video portero en color en planta baja de la vivienda para apertura de puerta de acceso de peatonal.
- La instalación de telecomunicación se realizará de acuerdo al Reglamento de Infraestructuras comunes de Telecomunicaciones. Red digital de servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable.
- Previsión de toma de recarga de vehículo eléctrico.
- Los mecanismos eléctricos serán del modelo LS 990 de JUNG color blanco ó NIESSEN modelo SKY, o similar.

## **CALIDAD DEL AIRE INTERIOR**

- Se utilizará un sistema de ventilación mecánico, con aireadores integrados. Por los núcleos húmedos se sacará el aire con los extractores colocados en cubierta.

## **ESPACIOS EXTERIORES**

- Parcela totalmente cerrada con elementos ciegos y diáfanos a diseñar por el proyectista, con iluminación tanto en acceso peatonal como el rodado para el garaje, con lámpara de bajo consumo de energía de tecnología LED.
- Zonas ajardinadas en entradas a viviendas.
- Iluminación LED en exteriores, con difusores empotrados en cerramientos de parcela y paredes exteriores.

- Puerta abatible de acceso de vehículos a pie de parcela y puerta seccional de acceso a zona de garaje.

## **ASCENSOR**

- Modelo: Ascensor OTIS GENESIS GG0682UE.  
Diseñado bajo los criterios de seguridad de las normas:  
UNE EN:81-20 y UNE EN:81-50.  
Capacidad para 6 pasajeros- 450kg.  
Velocidad :1 m/s con nivelación de precisión.  
4 paradas con 4 accesos, embarque sencillo.



## **PISCINA PRIVADA (OPCIONAL)**

- Se estudiará la dimensión y la ubicación con la dirección facultativa, según preferencias del comprador.

