

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES CON PISCINAS, NUEVA ALMERÍA**

#### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Cimentación, losa de hormigón armado, en función de las características del edificio y del terreno, según criterios y durabilidad establecidos por la Instrucción EHE y el resto de normativa vigente.

Estructura portante de las viviendas mediante forjados reticulares de hormigón armado, a base de pilares cuadrados y rectangulares. Cada vivienda cuenta con estructura independiente respecto a los colindantes.

#### **FACHADAS Y CUBIERTAS**

Fachadas resueltas por sistema de doble hoja; hoja exterior de ladrillo terminado con un revoque bicapa a la cal, cámara de aire más aislamiento térmico-acústico y hoja interior de tabiquería seca trasdosada que mejorarán los estándares de exigencia del CTE. Parte de la fachada irá terminada exteriormente con aplacado de grés porcelánico acabado en madera.

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada han sido el cumplimiento de la normativa acústica CTE-DB-HR y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1 y las condiciones de protección frente a la humedad del CTE-DB-HS-1.

Cubiertas planas transitables con aislamiento térmico a base de panel de poliestireno extruido, lámina impermeabilizante y protección con lámina geotextil antipunzonamiento. El acabado será en gres cerámico antideslizante de formato y color a elegir por la dirección facultativa combinado con unas zonas terminadas en césped artificial y en zonas no transitables terminación en grava blanca.

Las terrazas privativas irán acabadas igualmente en gres porcelánico en color a elegir por la dirección facultativa y cerradas perimetralmente una parte con antepecho de ladrillo y otra con barandillas de aluminio anodizado y vidrio de seguridad.

## **TABIQUERÍA Y PARTICIONES INTERIORES**

Los tabiques de divisiones interiores con doble placa de yeso laminado de 13 mm colocadas a ambos lados de la estructura metálica autoportante (4 placas), alojando en su interior el aislante termo-acústico y las instalaciones. Tabiquería hidrófuga de 13 mm en zonas húmedas y refuerzos para muebles cocina y lavabos.

La tabiquería de separación de viviendas se realizará con ladrillo cerámico perforado y trasdosado con estructura de 45mm + dos placas de yeso laminado de 13mm, para conferir al sistema de la seguridad e independencia, así como una eficiente aislamiento acústico.

Los techos se resolverán igualmente con una placa de yeso laminado de 13 mm, instalado mediante sistema suspendido de estructura simple fijado al forjado soporte. En caso de ser necesario por exigencias técnicas, se dejarán registrables los techos de los baños.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico, acabado en color lacado o anodizado a elegir por la Dirección Facultativa.

Salones, cocinas y dormitorio principal; ventana balconera corredera de doble raíl. Dormitorios; ventanas abatibles con mecanismo oscilobatiente.

Dicha carpintería se acompaña con la instalación de doble acristalamiento térmico-acústico con cámara deshidratada. Persianas enrollables de aluminio en dormitorios.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de acceso a vivienda será blindada de hoja lisa, bisagras anti palanca, pomo liso en color metálico, mirilla óptica y dotada de cerradura de seguridad.

Puertas interiores de vivienda, lacadas en blanco, herrajes y tiradores a elegir por la dirección facultativa.

Rodapiés en DM lacado color blanco mate al igual que las puertas de 7 a 9 cm.

Armarios adaptados a los huecos con puertas correderas de tablero MDF lacados en blanco, estructura interior de tablero de melamina en diferente acabado y equipados con balda maletero y colgador. En el dormitorio principal el armario se presentará como vestidor según diseño de vivienda.

## **COCINAS**

Cocinas equipadas con mobiliario y electrodomésticos principales, con acabado blanco u opcional. Muebles altos y bajos de gran capacidad con interiores.

Muebles bajos con sistema de tiradores tipo Gola acabado blanco o a elegir por la dirección facultativa, freno con silenciador en el cierre de los cajones y zócalo de aluminio.

Encimera tipo Silestone o similar de 2 cm. de espesor con fregadero encastrado de acero inoxidable y grifo monomando.

Electrodomésticos: Campana extractora de diseño, placa vitrocerámica con programador y avisador acústico. Horno independiente multifunción acabado acero inoxidable.

\* Todas las cocinas permitirán una adaptación de acabados personalizados previo a la ejecución de la promoción.

## **APARATOS SANITARIOS**

Baño principal; plato de ducha extraplano antideslizante fabricado en resina, cerrado mediante mampara fija o corredera (según diseño de vivienda) de marca de reconocido prestigio y primera calidad. Lavabo con encimera de diseño sobre mueble. Bidé e inodoro de porcelana vitrificada. Espejo con resistencia antivaho.

En baño secundario; bañera de acero rectangular y misma disposición de aparatos sanitarios en la misma línea de gama seleccionada.

Las griferías serán de accionamiento monomando, con aireador para reducción de consumo, y acabado cromado en primera calidad.

## **FONTANERÍA Y ACS**

Instalación de fontanería con tubería multicapa de polietileno reticulado. Este sistema supone una mejora ante la corrosión y reducción de ruidos.

Red de saneamiento compuesta por bajantes y colectores de pvc. La producción de ACS se realiza por medio de aerotermia con recirculación para evitar el desperdicio de agua

## **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN**

Instalación de aire acondicionado en todas las estancias de la vivienda, mediante bomba de calor-frío y red de conductos horizontal. Control y accionamiento mediante sistema Airzone o similar con rejillas motorizadas en cada estancia, programable según temperatura u horario (sistema inverter) con marca de reconocido prestigio.

## **INSTALACIONES**

Toma de televisión y datos en salón y todos los dormitorios y de TV en cocina (Según R.D. Ley 1/1998 de Telecomunicaciones).

Tomas de fuerza para previsión de calefacción eléctrica en salón, dormitorios y cocina.

Instalación de video portero electrónico.

## **SOLADOS Y ALICATADOS**

Solado interior;

**1ª opción.** Gres porcelánico rectificado gran formato (75 a 80 cm de lado), en color beige o arena, de marca reconocida y primera calidad.

**2ª opción.** Gres porcelánico rectificado en imitación a madera con formato 120 x 20 cm o similar, en gama de color roble a elegir por la dirección facultativa, de marca reconocida y primera calidad.

**3ª opción.** Tarima laminada sintética AC-5 color roble o similar en una sola lama.

Solado exterior; Gres porcelánico rectificado antideslizante gran formato (120 x 60 cm o similar), en color beige o arena, de similar gama de colores al solado interior.

Aislamiento acústico anti impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda.

Alicatado rectificado formato rectangular en las estancias húmedas (baños y cocina) de primera calidad en dos líneas de diseño para cada baño y aseo.

\* Opcional: elección entre distintas colecciones propuestas por la dirección facultativa, siempre antes de la ejecución de las viviendas.

## **REVESTIMIENTOS INTERIORES**

Los paramentos del resto de la vivienda irán acabados con pintura plástica lisa. En el office de la cocina se alternará este acabado con el revestimiento de

alicatado para dotar a la estancia de mayor calidez e independencia.

### **PISCINA**

Piscina exterior de cloración salina con iluminación nocturna.

### **FOTOVOLTAICA**

Instalación fotovoltaica de 1kWp en la cubierta de la vivienda preparada para su ampliación posterior. Conectada a la red principal de la vivienda para su autoconsumo.

Almería, abril de 2021