

## MEMORIA DE CALIDADES

**PROMOCIÓN:** VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA "VILLA LAGUNAMAR"  
**UBICACIÓN:** Avda del Salvador nº 11, Ciudad Quesada, Rojales, 03170  
**BREVE RESUMEN:**

▪ **CIMENTACION Y ESTRUCTURA:**

La cimentación y estructura es de hormigón armado HA-25. La cimentación se resuelve mediante una losa de canto 35-40 cm, totalmente impermeabilizada por su cara inferior de apoyo mediante lámina de betún LBM. La estructura es de forjado unidireccional de 25 + 5 cm, todos los pilares de hormigón armado. Acero estructural B500 S ferrallado en taller

▪ **CERRAMIENTO DE FACHADA:**

El cerramiento de fachada se resuelve mediante fábrica exterior de bloque cerámico de termoarcilla de 14-19 cm, con jarreado de mortero hidrófugo M5 por el interior de la cámara, aislamiento térmico de Poliestireno extrusionado EPS de 8-10 cm, cámara de aire 2-4 cm y trasdosado de ladrillo cerámico doble hueco de 9 cm de espesor.

▪ **TABIQUERÍA INTERIOR y PARTICIONES:**

Fábrica de ladrillo cerámico hueco doble de 9 cm de espesor, mediante mortero de cemento M-5 hidrófugo, para revestir de yeso o revestimiento porcelánico, según el caso

▪ **AISLAMIENTOS e IMPERMEABILIZACIÓN:**

Todos los materiales utilizados según la normativa vigente actualizada, aislante térmico en fachadas y cubiertas, además del pavimento en planta baja. La impermeabilización se realizará con láminas de betún modificado con elastómeros y fibra de vidrio LBM (SBS)-40-FP

▪ **CAPRINTERIA EXTERIOR:**

Ventanas y puertas de PVC con perfilaría de alta calidad termosellada color "Antracita gris" o similar. Doble acristalamiento con vidrio "Guardian Sun" 4/12/4 con protección solar. Persianas autoblocantes motorizadas con aislamiento y cierres de seguridad en planta baja. Barandillas de vidrio laminado para terrazas y balcones

▪ **CAPRINTERIA INTERIOR:**

La puerta de entrada será acorazada con bisagras bulonadas, cerradura de seguridad y con acabado interior igual al de las puertas de paso. Puertas de paso serán de DM, acabadas en pintura lacada con herrajes cromados o acabado similar. El rodapié en toda la vivienda será alto, de 10-14 cm, del mismo acabado que las puertas interiores de paso. Los armarios, tipo block, irán acabados como las puertas de paso y se entregarán vestidos con cajoneras, baldas y barras para colgar.

▪ **SOLADOS Y ALICATADOS:**

Tanto alicatados (azulejos), solados (pavimento), como aplacados (fachada) serán porcelánicos de alta calidad, PVP hasta 20 €/m<sup>2</sup>, colocados mediante doble encolado con adhesivo cementoso de clase C2 flex, sobre una superficie previamente amastreada con mortero de cemento. Rejuntado con mortero especial de juntas de alta flexibilidad y perfilaría de aluminio para resolver esquinas y juntas de unión

▪ **RESTO DE REVESTIMIENTOS VERTICALES:**

Las paredes, donde no vaya alicatado, se revestirán mediante guarnecido y enlucido de yeso con dos manos de lijado y preparación previa para pintura. En dormitorios y salón-comedor se realizarán paños decorativos mediante papel vinílico colocado con adhesivo de contacto sobre una superficie previamente preparada. Las fachadas que no lleven aplacado, se enlucirán con mortero monocapa blanco o similar con acabado fratasado fino.

▪ **TECHOS:**

Para espacios con presencia de conductos de clima o líneas de instalaciones se realizarán techos continuos mediante placas de yeso laminado de 12 mm. Para las estancias húmedas se utilizarán placas hidrófugas. En los baños se utilizará techo desmontable registrable de placas de escayola decorativa de 60 x 60 cm, tipo "Fineline" o similar. Resto de techos se enlucirán con yeso y se dejarán listos para pintura lisa

▪ **PINTURAS:**

El interior se pintará con pintura plástica mate a dos manos, los techos de blanco y el resto de paramentos a elección del cliente. Las fachadas revestidas de mortero monocapa se protegerán con pintura hidrófuga

▪ **EQUIPAMIENTO DE BAÑOS:**

Todos los baños se entregan completamente terminados con sanitarios, grifería y mamparas de vidrio de alta calidad: TRES, IMEX, FOSSIL, ROCA o similar. Platos de ducha de resina de espesor reducido, con rejillas de acero inox. Lavabo con mueble y espejo, incluida iluminación

▪ **MOBILIARIO DE COCINA:**

Se podrá elegir entre varios acabados diferentes de cocinas totalmente equipadas de armarios altos y bajos, brillo o mate a elección del cliente. Bancada, encimera y frontal de SILESTONE o similar. El equipamiento opcional de la cocina estará compuesto por: placa de inducción, horno eléctrico multifunción, microondas con programador eléctrico en columna ambos y acabados en acero inoxidable, frigorífico, lavavajillas y campana extractora todos ellos integrados y panelados. Grifo monomando en fregadero de seno extra grande de acero inoxidable.

▪ **INSTALACIONES:**

La vivienda se entrega totalmente terminada con todas las instalaciones revisadas y puestas en marcha. A continuación, detallamos por el tipo de instalación:

- **ELECTRICIDAD:** La vivienda estará dotada de instalación con grado de electrificación elevado. Tomas de televisión en salón y dormitorios. Antena de televisión digital terrestre, así como red de datos en todas las habitaciones y salón. Los mecanismos serán de gama media-alta color blanco o similar de las marcas Jung o similar.
- **DOMÓTICA:** Videoportero digital con pantalla táctil y llamada al móvil. Con posibilidad de futuras ampliaciones acorde a las necesidades del cliente. (control acceso, videovigilancia, alarmas técnicas etc.). Preinstalación del sistema domotizado para el control integral de vivienda. Opcionalmente: control individual y remoto de puntos de iluminación, persianas o estores eléctricos mediante móvil o Tablet, control de cada estancia mediante pantallas táctiles interactivas.
- **ILUMINACIÓN:** Iluminación de bajo consumo LED, empotrada en el techo, en interior de viviendas en todas las estancias. Luminarias LED en terrazas y parcela.
- **FONTANERIA:** Red interior de fontanería realizada con tubería de polietileno reticulado (PEX)
- **EVACUACION y SANEAMIENTO:** Red interior de fontanería realizada con tubería de polietileno reticulado (PEX). Tubería PVC de diámetro según proyecto para saneamiento de aguas fecales, incluso aislamiento acústico de bajantes y colectores suspendidos mediante aislante "Fonodan".
- **CLIMATIZACIÓN:** Preinstalación de aire acondicionado centralizado por conductos, con sistema Airzone y rejillas en paredes y techo en estancias según proyecto. Opcionalmente, control por zonas a través del sistema domotizado, sistema de calefacción y ACS mediante suelo radiante por agua, unificado con sistema de aerotermia (maquina monoblock de marca Panasonic o similar).
- **CALEFACCION:** Instalación de suelo radiante de "manta térmica" en los baños. Preinstalación de suelo radiante para toda la vivineda. Opcionalmente posibilidad del sistema de climatización y calefacción unificado mediante bomba de calor en el mismo termostato con posibilidad de control total en modos de invierno y verano.

▪ **URBANIZACION INTERIOR DE PARCELA:**

- **PISCINA:** Piscina rectangular de 8x3,5 m revestida con gresite de color azul o similar. Incluye: escalera interior y escalera exterior de acero inoxidable, ducha en acero inoxidable y dos focos RGB con control mediante mando de distancia.
- **ACABADOS:** Todos los paramentos totalmente acabados. Pavimentos en la zona de cochera mediante hormigón impreso. Pavimento en las zonas de piscina y terrazas con baldosa porcelánica antideslizante C3. Revestimientos con mortero monocapa acabado raspado fino. Aplacado de fachada porcelánico según proyecto.
- **CERRAJERÍA:** Puerta de cancela de acceso rodado motorizada y puerta peatonal con cerradura eléctrica. Acabado en aluminio lacado color antracita gris o similar. Barandillas de vidrio 6+6mm con barrotes verticales de acero cromado, según proyecto.
- **JARDINERÍA:** Punto de agua con grifo en parcela. Césped natural de siembra. Jardineras de tierra vegetal, según proyecto.

▪ **EXTRAS y MEJORAS:**

Consulte a nuestro departamento comercial lista de mejoras, ampliaciones y extras. Personalice la vivienda a su gusto. Ofrecemos posibilidad de modificaciones del proyecto, antes de inicio de las obras, a gusto de cada cliente