

## **Memoria de calidades**

### **RESIDENCIAL “ELECTUS”**

**RESIDENCIAL DE 18 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES, ZONAS  
COMUNES CON PISCINA, APARCAMIENTO Y TRASTEROS.**

Parcela R8.2 UE R 2-3-4 “LAS LAGUNAS II”  
Mijas - Málaga.

# MEMORIA DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTO

- LA CIMENTACIÓN SE REALIZARÁ MEDIANTE ZAPATAS O LOSA DE HORMIGÓN ARMADO.
- MUROS DE CONTENCIÓN DE HORMIGÓN ARMADO EN PLANTA DE APARCAMIENTO.
- EL SANEAMIENTO SE REALIZARÁ MEDIANTE CONDUCCIÓN DE BAJANTES DE PVC Y COLECTORES HORIZONTALES PARA EVACUAR POR RED COLGADA Y ENTERRADA HACIA ACOMETIDA A RED PÚBLICA.

## ESTRUCTURA

- SE PROYECTA UNA ESTRUCTURA BASE DE PÓRTICOS DE PILARES DE HORMIGÓN ARMADO Y FORJADO BIDIRECCIONAL O LOSA ARMADA.

## CUBIERTAS

- CUBIERTA PLANA NO TRANSITABLE ACCESIBLE A PERSONAL TÉCNICO DESDE TRAMPILLA DE CASTILLETE DE ESCALERA, CON ZONA RESERVADA PARA INSTALACIONES. ACABADO EN GRAVA.
- LAS TERRAZAS DE LOS ÁTICOS CONTARÁN CON CUBIERTA PLANA TRANSITABLE. ACABADO EN SOLERÍA CERÁMICA ANTIDESLIZANTE CLASE C3.
- LA SEPARACIÓN ENTRE TERRAZAS, CUBIERTAS PRIVADAS Y ELEMENTOS COMUNES, SERÁ MEDIANTE DE VIDRIO/MURO FÁBRICA Y/O ELEMENTOS METÁLICOS EN COMBINACIÓN, A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.

## CERRAMIENTOS EXTERIORES

- CERRAMIENTO COMPUESTO POR HOJA EXTERIOR DE FÁBRICA DE LADRILLO CERÁMICO PERFORADO, AISLAMIENTO TÉRMICO, CÁMARA DE AIRE NO VENTILADA Y HOJA INTERIOR DE ENTRAMADO AUTOPORTANTE DE PLACAS DE YESO LAMINADO SOBRE PERFILERÍA METÁLICA DE ACERO GALVANIZADO. LA HOJA INTERIOR PODRÁ SER DE LADRILLO CERÁMICO A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.

## MEMORIA DE CALIDADES

- TERMINACIÓN EXTERIOR DE FACHADA EN ACABADO ENFOSCADO CON MORTERO DE CEMENTO Y PINTURA ADECUADA AL SOPORTE, COLOR A DEFINIR POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.

### PARTICIONES INTERIORES

- FÁBRICA DE LADRILLO ACABADA EN YESO O TABIQUERÍA AUTOPORTANTE DE PLACAS DE YESO LAMINADO CON LANA MINERAL DE ESPESORES SEGÚN SU USO, SOBRE PERFILERÍA METÁLICA DE ACERO GALVANIZADO.  
EL TIPO DE PLACA DE YESO SE ADAPTARÁ A CADA USO, UTILIZANDO EN LAS ZONAS HÚMEDAS, PLACA ANTI-HUMEDAD.
- EN CASO DE TABIQUERÍA HÚMEDA, EN LAS MEDIANERAS DE LAS VIVIENDAS SE DISPONDRÁ FÁBRICA DE LADRILLO FONORRESISTENTE Y FÁBRICA DE LADRILLO CERÁMICO CON AISLAMIENTO ACÚSTICO.
- EN CASO DE TABIQUERÍA SECA, EN LAS MEDIANERÍAS SE DISPONDRÁ DE FÁBRICA DE LADRILLO FONORRESISTENTE O SISTEMA DE PARTICIÓN CON CHAPA, INCORPORANDO TRASDOSADO AUTOPORTANTE EN AMBAS CARAS CON AISLAMIENTO DE LANA MINERAL SOBRE PERFILERÍA METÁLICA DE ACERO GALVANIZADO.

### CARPINTERÍA EXTERIOR

- LA PUERTA PEATONAL QUE LIMITA CON LA VÍA PÚBLICA DE ACCESO AL RESIDENCIAL INCLUYE CERRADURA DE SEGURIDAD Y APERTURA AUTOMATIZADA MEDIANTE VIDEOPORTERO AUTOMÁTICO.
- VENTANAS EXTERIORES DE PVC O ALUMINIO LACADO CON TONALIDAD A DEFINIR POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA, CON ROTURA DE PUENTE TÉRMICO Y DOBLE ACRISTALAMIENTO CON CÁMARA DE AIRE. INCORPORA SISTEMA DE PERSIANA MONOBLOCK CON AISLAMIENTO EN INTERIOR DE CAJÓN. SISTEMA DE MICROVENTILACIÓN EN CARPINTERÍAS DE TODAS LAS ESTANCIAS SALVO EN ZONAS HÚMEDAS.
- PUERTA DE ACCESO A GARAJE MOTORIZADA.
- RECINTO DE PISCINA COMÚN CON VALLADO PERIMETRAL SEGÚN NORMATIVA PARA MANTENER LA SEGURIDAD DE LOS NIÑOS.

# MEMORIA DE CALIDADES

## CARPINTERÍA INTERIOR

- PUERTA DE ENTRADA A VIVIENDA BLINDADA DE MADERA O TABLERO DM LACADA EN BLANCO CON O SIN ACANALADURAS A DEFINIR POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. HERRAJES Y POMOS EN COLOR CROMO MATE.
- PUERTAS DE PASO DE MADERA O DM LACADAS EN BLANCO CON O SIN ACANALADURAS A DEFINIR POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA, INCORPORANDO VIDRIO EN COCINA, Y DISTRIBUIDOR. HERRAJES Y POMOS EN COLOR CROMO MATE.
- LOS FRENTES DE ARMARIO TENDRÁN ACABADO SIMILAR A LAS PUERTAS DE PASO Y DISPONDRÁN DE UÑERO REBAJADO O TIRADOR PARA SU APERTURA. INCORPORA BARRA Y BALDA SUPERIOR.

## SOLADOS

- PAVIMENTO DE PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN VERTICAL CON PIEDRA NATURAL NACIONAL O SOLERÍA CERÁMICA.
- PAVIMENTO ANTIDESLIZANTE EN ZONAS COMUNES EXTERIORES MEDIANTE SOLERÍA CERÁMICA U HORMIGÓN IMPRESO A DEFINIR POR DF.
- EN ZONAS COMUNES INTERIORES DE APARCAMIENTO, TRASTEROS ACABADO EN HORMIGÓN FRATASADO.
- EN INTERIOR DE VIVIENDA SE PROYECTA:
  - TARIMA FLOTANTE DE MADERA LAMINADA ESTRATIFICADA TIPO AC4 Y SUELO CERÁMICO EN COCINA Y BAÑOS O TARIMA FLOTANTE VINÍLICA EN TODA LA VIVIENDA, A ELECCIÓN DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.
  - MATERIAL CERÁMICO ANTIDESLIZANTE EN TERRAZAS CON RODAPIÉ DEL MISMO MATERIAL.

## REVESTIMIENTOS

- COMBINACIÓN DE APLACADO CERÁMICO Y PINTURA PLÁSTICA LAVABLE EN LOS PARAMENTOS VERTICALES DE

## MEMORIA DE CALIDADES

COCINAS Y BAÑOS SEGÚN CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA.

- TECHOS REVESTIDOS CON YESO O PLACA DE YESO LAMINADO, FALSO TECHO CONTINUO DE PLACA DE YESO LAMINADO O ESCAYOLA EN DISTRIBUIDORES Y ARMARIOS DONDE SE REQUIERA POR PASO DE INSTALACIONES.
- EN LOS BAÑOS DONDE SE PREVEA INSTALAR LA UNIDAD INTERIOR DE CLIMATIZACIÓN EL TECHO SERÁ REGISTRABLE MEDIANTE PLACA DESMONTABLE.
- PINTURA PLÁSTICA LISA EN COLOR CLARO EN VIVIENDAS Y NÚCLEOS DE ESCALERA.

## ELECTRICIDAD

- VIVIENDA DE GRADO DE ELECTRIFICACIÓN ELEVADO SEGÚN REGLAMENTO ELÉCTRICO DE BAJA TENSIÓN.
- CIRCUITOS ELÉCTRICOS INDEPENDIENTES PARA ALUMBRADO, TOMAS DE FUERZA, AIRE ACONDICIONADO Y ELECTRODOMÉSTICOS, SEGÚN NORMATIVA.
- MECANISMOS EN COLOR CLARO DE PRIMERA MARCA.
- SISTEMA DE APERTURA MEDIANTE VIDEO-PORTERO, EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS.
- PRE-INSTALACIÓN DE CARGA PARA COCHE ELÉCTRICO EN TODAS LAS PLAZAS DE APARCAMIENTO.
- TOMAS DE TELEVISIÓN, FM, TELÉFONO Y TOMADE DATOS TBA (BANDA ANCHA) SEGÚN REGLAMENTO REGULADOR DE LAS INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE TELECOMUNICACIONES.
- SE CUMPLIRÁN LAS ESPECIFICACIONES RELATIVAS A INFRAESTRUCTURAS COMÚN DE TELECOMUNICACIÓN EN LAS EDIFICACIONES RECOGIDAS EN LA NORMATIVA VIGENTE.

## FONTANERA, COCINA Y SANITARIOS.

- INSTALACIÓN INTERIOR DE AGUA FRÍA Y CALIENTE EN TUBERÍA DE POLIBUTILENO. SE DISPONDRÁ LLAVE DE CORTE GENERAL DE VIVIENDA, ADEMÁS DE ENCOCINA Y BAÑOS. LAS TUBERÍAS DE ACS IRÁN AISLADAS TÉRMICAMENTE.

## MEMORIA DE CALIDADES

- PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA MEDIANTE AEROTERMO, CON DEPÓSITO INDIVIDUAL DE ACUMULACIÓN DE VOLUMEN ADECUADO AL Nº DE USUARIOS SEGÚN CTE.
- DUCHA PREFABRICADA CON ACABADO DE RESINA ACRÍLICA EN BAÑO PRINCIPAL Y SECUNDARIO. NO INCLUYE MAMPARA.
- EN BAÑOS, SE COLOCARÁ UN MUEBLE CON LAVABO INCORPORADO, APARATOS DE PORCELANA VITRIFICADA EN COLOR BLANCO Y GRIFERÍA MONOMANDO DE PRIMERAS MARCAS.
- SANEAMIENTO DE VIVIENDA POR RED SEPARATIVA DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES. INSTALACIÓN EN PVC AISLADA ACÚSTICAMENTE SEGÚN CTE.
- LAS COCINAS O LAVADEROS DISPONDRÁN DE TOMAS DE AGUA Y DESAGÜE PARA FREGADERO, LAVADORA, Y LAVAVAJILLAS
- LAS COCINAS DISPONDRÁN DE MUEBLES Y ENCIMERA CON FREGADERO DE UN SENO CON GRIFERÍA. ESTARÁN EQUIPADAS CON PLACA VITROCERÁMICA, HORNO, CAMPANA EXTRACTORA, FRIGORIFICO, LAVAVAJILLAS Y LAVADORA.

## CLIMATIZACIÓN

- INSTALACIÓN DE AIRE ACONDICIONADO INVERTER DE BAJO CONSUMO CON BOMBA DE CALOR Y CONDUCTOS EN FIBRA DE VIDRIO INCLUYENDO MAQUINARIA INTERIOR SITUADA EN BAÑO SECUNDARIO O PRINCIPAL. CADA VIVIENDA CONTARÁ CON UNIDAD EXTERIOR SITUADA EN PLANTA DE CUBIERTA.

## AHORRO DE ENERGÍA

- REDUCCIÓN DE LAS EMISIONES CO2 DESDE EL PROYECTO, QUE CUENTA CON UNA EFICIENTE CALIFICACIÓN ENERGÉTICA GRACIAS A LA PRODUCCIÓN DE ACS MEDIANTE ENERGÍA AEROTÉRMICA QUE APROVECHA EL CALOR AMBIENTE COMO FUENTE DE ENERGÍA RENOVABLE Y UN BUEN AISLAMIENTO TÉRMICO DE LA ENVOLVENTE DEL EDIFICIO.
- AHORRO DE ENERGÍA GRACIAS A LA INSTALACIÓN DE VENTANAS CON UNA BAJA TRANSMITANCIA TÉRMICA, DOBLE ACRISTALAMIENTO CON CÁMARA DE AIRE Y ROTURA DE PUENTE TÉRMICO. A SU VEZ, INCORPORAN SISTEMA DE MICROVENTILACIÓN QUE AYUDA A UN MAYOR CONTROL TÉRMICO.

## MEMORIA DE CALIDADES

- SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA EN VIVIENDA, CON EXTRACCIÓN EN ZONAS HÚMEDAS, LO QUE GARANTIZA UNA REDUCCIÓN DE CONSUMO.
- ILUMINACIÓN LED EN ZONAS COMUNES.
- INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA SEGÚN NORMATIVA. IRÁ DESTINADA AL CONSUMO DE ELEMENTOS DE ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO.

## ZONAS EXTERIORES

- **PISCINA COMUNITARIA** DOTADA DE DUCHAS, ASEOS ACCESIBLES SEPARADOS POR SEXOS, SALVAVIDAS Y DEMÁS ELEMENTOS DE PROTECCIÓN QUE MARCA EL REGLAMENTO DE PISCINAS COMUNITARIAS.
- **DOTACIÓN DE LUMINARIAS EXTERIORES** PARA ALUMBRADO DE CIRCULACIÓN SEGÚN REGLAMENTO ELÉCTRICO DE BAJA TENSIÓN. SERÁN DE BAJO CONSUMO Y CONTARÁN CON PROGRAMADOR HORARIO.
- **PARQUE DE JUEGOS INFANTIL**, CUMPLIMIENTO CON LA NORMATIVA DE APLICACIÓN.
- **DECORACIÓN DE PORTALES** CON ESPEJO Y COMBINACIÓN DE PINTURA LISA LAVABLE.
- **ASCENSORES DE COMUNICACIÓN** DESDE APARCAMIENTO HASTA ÚLTIMA PLANTA DE VIVIENDAS, DE DIMENSIONES ADECUADAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA Y BAJO CONSUMO ELÉCTRICO. CAPACIDAD PARA 6 PERSONAS Y 450 kg DE CARGA.
- **GARAJE** CON ACCESO DIRECTO DESDE EL EXTERIOR MEDIANTE PUERTA AUTOMATIZADA, CON APARCAMIENTOS Y TRASTEROS, SEPARADO DE LAS VIVIENDAS MEDIANTE UN VESTÍBULO DE INDEPENDENCIA EN AMBOS PORTALES.

## MEJORAS:

- **MEJORAS SIN COSTE:**  
A ELEGIR ENTRE LAS OPCIONES PROPUESTAS DE:
  - COLOR DE LA TARIMA MADERA/VINÍLICA FLOTANTE.
  - COLOR DE REVESTIMIENTOS DE BAÑOS.
  - CAMBIO DE DUCHA POR BAÑERA EN BAÑO SECUNDARIO.
  - COLOR ENCIMERA PORCELÁNICA Y MUEBLES COCINA.

## MEMORIA DE CALIDADES

- **MEJORAS CON COSTE:**

COCINAS:

- MEJORA MARCA ELECTRODOMÉSTICOS.
- FRONTIS PORCELÁNICO EN LUGAR DE COPETE.
- ILUMINACIÓN BAJO MUEBLES.
- PANELADO DE ELECTRODOMÉSTICOS.

### NOTA INFORMATIVA:

- LOS MATERIALES EXPRESADOS EN ESTA MEMORIA DE CALIDADES SON SUSCEPTIBLES DE CAMBIO POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA, SIEMPRE Y CUANDO LA CALIDAD DE LOS MISMOS Y A JUICIO DE ESTA, NO SE VEAN MINORADOS.
- LA INFORMACIÓN CONTENIDA EN ESTE FOLLETO NO TIENE CARÁCTER CONTRACTUAL, PUDIENDO SER MODIFICADA POR LA SOCIEDAD PROMOTORA, QUE SE RESERVA EL DERECHO DE EFECTUAR DURANTE EL TRANSCURSO DE LA OBRA LAS MODIFICACIONES NECESARIAS POR EXIGENCIAS DE ORDEN TÉCNICO, JURÍDICO O COMERCIAL, SIN QUE ESTO IMPLIQUE MENOSCABO EN EL FINAL GLOBAL DE CALIDADES O DE LA INFORMACIÓN COMERCIAL RELATIVA AL DECRETO 218/2015, QUE SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL CONSUMIDOR EN NUESTRAS OFICINAS DE VENTAS.
- TODAS LAS SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS EMPLEADAS CUMPLIRÁN CON LAS CONDICIONES DE LA NORMATIVA DE APLICACIÓN, CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN Y LAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEL PROYECTO DE EDIFICACIÓN.

### FIRMA Y ACEPTACIÓN

LA PROMOTORA:

CLIENTE: