

MEMORIA DE CALIDADES

PROMOCIÓN: VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA "Villa Caprichosa"

UBICACIÓN: La Zenia, Orihuela Costa, Alicante, España

BREVE RESUMEN:

▪ **CIMENTACION Y ESTRUCTURA:**

La cimentación y estructura es de hormigón armado HA-25. La cimentación se resuelve mediante cimentación superficial de zapatas aisladas y correas de atado, totalmente impermeabilizada por su cara inferior de apoyo mediante lámina de polietileno PE-200g/cm². En caso de sótano, se ejecutarán muros de hormigón armado de 25 cm, impermeabilizados por el exterior mediante imprimación asfáltica y lámina de betún modificado con elastómeros LBM (SBS)-40-FP, además de la capa de drenaje con geotextil. La estructura se resuelve mediante forjados unidireccionales de 25 + 5 cm, todos los pilares de hormigón armado. Acero estructural B500 S ferrallado en taller.

El acabado de fachada será mortero monocapa, en dos colores, existiendo la posibilidad de colocar aplacado cerámico como alternativa

▪ **CERRAMIENTO DE FACHADA:**

El cerramiento de fachada se resuelve mediante fábrica exterior de ladrillo cerámico hueco triple de 11 cm de espesor, con jarreado de mortero hidrófugo M5 por el interior de la cámara, aislamiento térmico de Poliestireno extrusionado EPS de 10 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 (opción sin sótano) o planta sótano (opción con planta sótano). 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 Aluminio con rotura de puente térmico con perfilaría de alta calidad color texturizado "Antracita gris" o similar de fabricante tipo "Cortizo" o similar. Doble acristalamiento SGG CLIMALIT PLUS PLANITHERM 4+4/16/4+4 (gas argón). Persianas autoblocantes motorizadas con aislamiento y cierres de seguridad. Barandillas de vidrio 8+8 mm laminado para terrazas y balcones.

▪ **CERRAJERÍA**

Cancela de acceso peatonal con lamas metálicas, acabado texturizado, color a consultar.

Puerta motorizada de acceso de vehículos a parcela con lamas metálicas, acabado texturizado, color a consultar. Vallado de malla metálica para cubrir de vegetación tipo cipreses o yedra en todo el perímetro de la parcela.

▪ **CAPRINTERIA INTERIOR:**

La puerta de entrada será acorazada con bisagras bulonadas, cerradura de seguridad y con acabado interior e exterior de madera noble con vidrio fijo de seguridad, según proyecto. Puertas de paso serán de DM, acabadas en pintura lacada con bisagras ocultas de alta calidad, picaporte magnético, fijo decorativo superior "efecto puertas hasta el techo". Los armarios, totalmente a medida, acabados en tablero aglomerado de alta calidad tipo "Egger" o similar, se entregarán vestidos con cajoneras, baldas y

barras para colgar. Todas las bisagras y guías con cierre progresivo. Resto de mobiliario a medida según planilla de carpintería.

▪ **SOLADOS Y ALICATADOS:**

Tanto alicatados (azulejos), solados (pavimento), como aplacados (fachada) serán porcelánicos de alta calidad, PVP hasta 25 €/m², 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 perfilería 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 instalarán trampillas registrables en el techo de placas hidrofugas. Resto de techos se enlucirán con yeso y se dejarán listos para pintura lisa.

La planta baja y la planta primera contarán con falso techo continuo con iluminación empotrada de carril, incluso foseado retroiluminado en el salón; en la planta sótano se prevé la colocación de techos registrables en estancias indicadas en el proyecto.

▪ **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, ROCA, GROHE, DURAVIT o VILLEROY&BOCH, NOKEN o similar. Platos de ducha de resina de espesor reducido, con rejillas de acero inox. Duchas con previsión de bordillo "anti-inundación". Lavabos según infografía. Inodoros suspendidos con sistema de cisterna oculta de alta calidad de marcas GIBERIT, GROHE, NOKEN o TECE.

▪ **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. Acabado de cocina de alta calidad con módulos de color gris antracita y frentes en DM lacado según proyecto. Herrajes tipo "Blum" o similar con todas las bisagras y guías de cierre progresivo. Vitrinas con cristal ahumado. Bancada, encimera y frontal de SILESTONE o similar.

El equipamiento opcional de la cocina estará compuesto por: placa de inducción flex, horno eléctrico multifunción, microondas, frigorífico y congelador "side by side" panelados, lavavajillas panelado y campana extractora de techo. Griferías monomando en fregadero de doble seno con escurridor de granito.

▪ **INSTALACIONES:**

Las viviendas se entregan totalmente terminadas 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.

- 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 (frio-calor) tipo Air Zone mediante conductos en todas las plantas, en salón, comedor, cocina, y habitaciones.
ACS: Calentador de agua de alta eficiencia energética, Aerotermia, tanto para ACS como para calefacción. Sistema de calefacción mediante el sistema de suelo radiante.
- DOMOTICA: 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 integración completa de todos los sistemas de la vivienda. Opcionalmente mejoras y ampliaciones, según lista de disponible de packs y extras.
- JARDINES DE USO PRIVATIVO: El jardín de planta baja tiene zonas de jardinería con césped natural y vallado verde con cipreses o yedra, barbacoa semejante a los que aparecen en infografía, incluso sistema de riego automático con programador. 7 palmeras canarias adultas.
- APARCAMIENTOS: La vivienda dispone de zona de aparcamiento en superficie con acabado de hormigón impreso.
- SOLARIUM: Parcialmente pavimentado. Con grifo, punto de luz y toma de televisión.
- PISCINA: La vivienda dispone de piscina rectangular de 10x5 m, con escalones de entrada y una superficie aproximada de 45 m² de lámina de agua. Profundidad variable de 40 a 200 cm con zona plana dentro de la piscina. Con sistema de desbordamiento tipo infinity para generar la caída de una cascada hacia el vaso de compensación en la zona de parking (según infografías).
- PLACAS SOLARES FOTOVOLTAICAS: Instalación en la cubierta para autoconsumo.

CBMHOMES