MEMORIA DE CALIDADES CONSTRUCTIVAS
QUALITY SPECIFICATIONS

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA Y PISCINA, PARCELA C.2.1

DETACHED SINGLE-FAMILY HOUSE AND SWIMMING POOL, IN "LOMAS DEL VIRREY" URBANIZATION, PLOT C.2.1

ESTRUCTURA

- Cimentación por zapatas aisladas y Losas de Hormigón Armado, a definir en función del resultado del estudio geotécnico.
- Muro de hormigón armado en pared perimetral de sótano.
- Pilares metálicos y forjados reticulares de hormigón armado en todas las plantas.
- Todo el cálculo estructural se ajustará a la normativa vigente.

STRUCTURE

• Foundation by isolated footings and Reinforced Concrete Slabs, to be defined based on the results of the geotechnical study.
• Reinforced concrete wall on the perimeter wall of the basement.
• Metal pillars and reinforced concrete reticular slabs on all floors.
• All structural calculations will comply with current regulations.

FACHADAS

- Cerramiento exterior de 1/2 pie de ladrillo cerámico, enfoscado según alzados de proyecto.
- Cámara con aislamiento térmico y acústico de poliuretano proyectado o similar y trasdosado con placas de yeso laminado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado. Carpintería exterior de aluminio lacado, de colores a definir tanto exterior como interiormente, con apertura de hojas correderas, abatibles y/o pivotantes, según tipo de ventana o puerta.
- Acristalamiento termo aislante con doble vidrio y cámara interior.

FACADES

• Exterior enclosure of 1/2 foot of ceramic brick, plastered according to project elevations.
• Chamber with thermal and acoustic insulation of projected polyurethane or similar and finished with laminated plasterboard on galvanized steel metal profiles. Exterior carpentry in lacquered aluminium, in colours to be defined both outside and inside, with sliding, folding and/or pivoting leaf openings, depending on the type of window or door.
• Double-glazed thermal insulation glazing with an interior chamber.

CUBIERTA PLANA

- Cubierta no transitable para zona de instalaciones, invertida con formación de pendiente de hormigón celular, aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de alta densidad, impermeabilización y protección de grava. Se instalarán las bancadas necesarias para el apoyo de los elementos de instalaciones.
- En terrazas transitables de viviendas, cubierta invertida con formación de pendiente de hormigón celular, aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de alta densidad, impermeabilización y pavimento de gres rústico o porcelánico.

FLAT ROOF

• Non-transitable roof for an area of installations, inverted with a slope of cellular concrete, thermal insulation of high-density extruded polystyrene, waterproofing and gravel protection. The necessary benches will be installed to support the installation elements.
• On walkable terraces of homes, inverted roof with a slope of cellular concrete, thermal insulation of high-density extruded polystyrene, waterproofing and rustic stoneware or porcelain flooring.

TABIQUERIA Y TECHOS

- Separaciones entre diferentes estancias de la vivienda se realizarán con sistema de tabiquería seca con 2 placas de yeso laminado a cada lado, colocado sobre perfiles metálicos de acero galvanizado y lana de roca o similar en su interior

- Falso techo en placas de yeso laminado, sobre perfiles metálicos de acero galvanizado, registrables en uno de los baños para el montaje y mantenimiento de la unidad interior de aire acondicionado.

PARTITIONS AND CEILINGS

• Separations between different rooms in the home will be made with a dry partition system with 2 laminated plasterboards on each side, placed on galvanized steel metal profiles and rock wool or similar inside

• False ceiling in laminated plasterboards, on galvanized steel metal profiles, accessible in one of the bathrooms for the assembly and maintenance of the indoor air conditioning unit.

SOLADOS

- En toda la vivienda excepto dormitorios, solería de gres porcelánico rectificado de gran formato y primera calidad con rodapiés a juego.
- En baños y aseos solería de gres porcelánico rectificado de primera calidad.

- En dormitorios solería de tarima de madera natural de lama ancha, primera calidad acabado roble o similar.
- En terrazas a juego con el interior, de gres porcelánico antideslizante de gran formato y de primera calidad.

FLOORING

• Throughout the house except bedrooms, large-format, top-quality rectified porcelain stoneware flooring with matching skirting boards.
• In bathrooms and toilets, top-quality rectified porcelain stoneware flooring.
• In bedrooms, wide-slat natural wood flooring, top-quality oak finish or similar.
• On terraces, matching the interior, large-format, top-quality, non-slip porcelain stoneware.

ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS EN PAREDES INTERIORES

- Baños y aseos con combinación de acabados de gran formato. Chapado de gres en la zona de bañera, ducha y lavabo, y pintura plástica en el resto.
- Cocina con combinación de acabados, según diseño de cocina.
- Pintura lisa plástica en paredes, colores suaves, techos blancos. Pintura plástica blanca en techos de baños y cocinas.

TILING AND WALL COVERINGS ON INTERIOR WALLS

• Bathrooms and toilets with a combination of large-format finishes. Ceramic cladding in area of bathtub, shower and sink area, and plastic paint on the rest.
• Kitchen with a combination of finishes, according to kitchen design.
• Smooth plastic paint on walls, soft colours, white ceilings. White plastic paint on bathroom and kitchen ceilings.

CARPINTERIA EXTERIOR

- La carpintería exterior estará formada por ventanas correderas de aluminio con rotura al puente térmico, sistema Technal o similar, lacadas en RAL acorde al diseño de la fachada, compuestas por cerco, hojas y herrajes de Seguridad.
- Acristalamiento termo aislante con doble vidrio y cámara interior

EXTERIOR CARPENTRY

• The exterior carpentry will consist of sliding aluminium windows with thermal break, Technal system or similar, lacquered in RAL according to the design of the façade, composed of frame, leaves and security fittings.
• Thermally insulating glazing with double glass and interior chamber

CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de entrada a viviendas de seguridad a juego con resto de Cerramiento de Vidrio.
- Puertas de paso abatibles, acabado lacado en color blanco con burlete de goma, herrajes ocultos cromados y picaporte magnético.
- Frente de armarios con puertas abatibles del mismo modelo, acabado y color de las puertas de paso; forrado interior, balda superior y cajones en tablero melamínico, y barra de colgar. Cuando sea posible, tendrán tabla separadora para altillo según lo indicado en el plano de carpintería, iluminados con Led interior.

INTERIOR CARPENTRY

• Main Entrance security door to match the rest of the glass enclosures.
• Folding passage doors, white lacquered finish with rubber gasket, hidden chrome fittings and magnetic latch.
• Wardrobe fronts with folding doors of the same model, finish and colour as the passage doors; interior lining, upper shelf and drawers in melamine board, and hanging rail. When possible, they will have a dividing board for the loft as indicated in the carpentry plan, illuminated with interior LEDs.

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

- Instalación de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado o multicapa calorifugadas con coquilla flexible de espuma elastomérica, llave de corte independiente para cada zona húmeda. Grifos en terrazas y sistema de riego en jardineras. Red de saneamiento separativa residuales y pluviales. Instalación de desagües y bajantes en PVC insonorizadas.
- Inodoro suspendido con cisterna oculta, pulsador de doble descarga, tapa y cierre amortiguado, color blanco primera marca.
- Mobiliario suspendido compuesto por encimera de resina blanca y uno o dos lavabos integrados y bandada suspendida con cajones.
- Plato de ducha de resina antideslizante.
- Grifería monomando de lavabo mural acabado cromo, marca Grohe de alta gama o similar
- Rociador de ducha en techo con grifería monomando mural acabado cromo marca Grohe de alta gama o similar.

PLUMBING AND SANITARY APPLIANCES

• Installation of hot and cold water in cross-linked polyethylene or multi-layer heat-insulated pipes with a flexible shell of elastomeric foam, independent shut-off valve for each wet area. Taps on terraces and irrigation system in planters. Separate sewage and rainwater drainage network. Installation of soundproofed PVC drains and downpipes.
• Wall-hung toilet with concealed cistern, double flush button, lid and soft-closing, top brand white colour.
• Wall-hung furniture consisting of a white resin countertop and one or two integrated washbasins and a suspended band with drawers.
• Non-slip resin shower tray.
• Single-lever wall-mounted washbasin taps in chrome finish, high-end Grohe brand or similar
• Ceiling-mounted shower head with single-lever wall-mounted taps in chrome finish, high-end Grohe brand or similar.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE y CALEFACCIÓN

- Sistema principal de producción de agua caliente sanitaria y calefacción mediante sistema de aerotermia de primera marca, DAIKIN o similar. Sistema de calentamiento auxiliar por resistencia eléctrica para casos de avería del

sistema de producción. Depósito de acumulación de ACS con intercambiador para calefacción mediante el sistema aerotérmico.

- Sistema Aire-Aire Bomba de calor Marca DAIKIN o similar , formado por unidad exterior Inverter y unidades interiores de conductos. Red de conductos de fibra de vidrio marca Isover modelo Climaver Neto (de bajo nivel sonoro), con rejillas lineales para impulsión de aire, así como modulo hidráulico conectado el circuito de refrigeración, marca DAIKIN o Similar para la producción de agua caliente para suelo radiante y consumo a través de Interacumulador.
- Suelo radiante marca Uponor o similar mediante sistema de panel Klett mod. Neorol G de auto fijación, así como tubería de polietileno reticulado de auto fijación, para la creación de los diferentes circuitos de la vivienda, armario colector, regulación de temperatura realizada con sistema Airzone, el cual controla desde el mismo mando la temperatura de suelo radiante en invierno y la de las unidades de climatización en verano (mediante rejillas motorizadas), así como programación de cada estancia desde un control central

HOT WATER PRODUCTION AND HEATING

• Main system for producing hot water and heating using a top brand aerothermal system, DAIKIN or similar. Auxiliary heating system using electric resistance in case of failure of the production system. DHW storage tank with exchanger for heating using the Aerothermal system.
• Air-to-Air System Heat pump DAIKIN brand or similar, consisting of an outdoor Inverter unit and indoor ducted units. Fiberglass duct network Isover brand Climaver Neto model (low noise level), with linear grilles for air supply, as well as a hydraulic module connected to the cooling circuit, DAIKIN brand or similar for the production of hot water for underfloor heating and consumption through an accumulator.
• Underfloor heating brand Uponor or similar using a Klett panel system mod. Self-fixing Neorol G, as well as self-fixing cross-linked polyethylene pipe, for the creation of the different circuits in the house, collector cabinet, temperature regulation carried out with the Airzone system, which controls from the same control the temperature of the underfloor heating in winter and that of the air conditioning units in summer (using motorised grilles), as well as programming each room from a central control

COCINA

- Cocina totalmente equipada con encimera, iluminación, mobiliario y electrodomésticos de primera marca y diseño actual: frigorífico, horno, microondas, lavavajillas, lavadora-secadora integrable, fregadero, grifería, placa de inducción y campana. Marca GAGGENAU o similar.
- Cocina Sucia junto cocina principal, totalmente equipada.

KITCHEN

• Fully equipped kitchen with worktop, lighting, furniture and top brand appliances and modern design: refrigerator, oven, microwave, dishwasher, built-in washer-dryer, sink, taps, induction hob and hood. GAGGENAU brand or similar.
• Dirty kitchen next to the main kitchen, fully equipped.

ELECTRICIDAD

- Instalación eléctrica de vivienda con contador individual situado en armario mural. Cableado en cobre con aislamiento, libre de halógenos, baja emisión de humos y opacidad reducida. Cuadro de mando y protección general y cuadro

de mando y protección derivado para instalaciones de climatización. Mecanismos marca Schneider D- Life o similar.
- Sistema de alumbrado formado en general por lámparas de leds, con interruptores manuales en viviendas y graduables en intensidad. Sistema de domótica para control de climatización, alumbrado.

ELECTRICITY

• Electrical installation of the house with individual meter located in a wall cabinet. Copper wiring with insulation, halogen-free, low smoke emission and reduced opacity. General control and protection panel and derived control and protection panel for air conditioning installations. Mechanisms brand Schneider D-Life or similar.
• Lighting system generally made up of LED lamps, with manual switches in the houses and adjustable in intensity. Home automation system for climate control, lighting.

PREINSTALACION PARA PLACAS FOTOVOLTAICAS

- Preinstalación para placas Fotovoltaicas.

PRE-INSTALLATION FOR PHOTOVOLTAIC PANELS

• Pre-installation for Photovoltaic panels.

ASCENSORES

- Instalación de Ascensor SCHINDLER o Similar en el hueco de escalera.

ELEVATORS

• Installation of a SCHINDLER or similar elevator in the centre of staircase.

JARDINERIA Y PISCINA

- Parcela cerrada con Vallado perimetral de Hormigón armado o similar, y vallado metálico lacado en RAL acorde con resto de vivienda.
- Urbanización totalmente terminada de jardinería estilo mediterráneo.
- Piscina, con interior cerámico, playa de piedra natural antideslizante, equipos de purificación, clorador salino e iluminación con focos led, bomba de calor para mantener agua caliente y cubrición de PVC para mantenimiento y temperatura.

GARDENING AND SWIMMING POOL

• Enclosed plot with perimeter fencing made of reinforced concrete or similar, and metal fencing lacquered in RAL in keeping with the rest of the house.
• Completely finished urbanization with Mediterranean-style landscaping.

• Swimming pool, with ceramic interior, non-slip natural stone beach, purification equipment, salt chlorinator and lighting with LED spotlights, heat pump to keep the water hot and PVC covering for maintenance and temperature.