

**MEMORIA DE CALIDADES**  
RESIDENCIAL ALHAMBRA.  
EDIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN LA ZUBIA, GRANADA

---



#### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación a base de losa de hormigón armado; condicionada al estudio geotécnico y los cálculos el proyecto de ejecución.
- Estructura mediante muros y pilares de hormigón armado acabado visto o para revestir; según corresponda; y forjado de hormigón armado. Todo conforme normativa vigente.

#### CERRAMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES

- Cerramiento exterior a la capuchina con fábrica de ladrillo perforado, cámara de aire con aislamiento térmico y trasdosado interior de perfilería de aluminio con lana mineral y placa de yeso laminado.
- Tabiquería interior de sótano para formación de trasteros mediante bloque de hormigón.
- Tabiquería interior de viviendas de perfilería de aluminio con lana mineral y placa de yeso laminado *\*En las zonas húmedas la placa de yeso será resistente al agua.*
- Separación entre viviendas de hoja de ladrillo trasdosado por ambos lados con perfilería de aluminio con lana mineral y placa de yeso laminado.
- Separación entre viviendas y zonas comunes de hoja de ladrillo trasdosado con perfilería de aluminio con lana mineral y placa de yeso laminado por el lado de la vivienda y con guarnecido y enlucido de yeso en el lado de zona común.
- Petos de terrazas de viviendas mediante fábrica de ladrillo perforado para recibir barandilla de vidrio según diseño.

#### CUBIERTAS

- Cubiertas planas transitables invertidas en terrazas garantizando el aislamiento térmico y la impermeabilización del conjunto.
- Cubierta plana no transitable con acabado de grava en cubierta de áticos y casetón.

#### REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

- Enfoscado de mortero de cemento en fachadas.
- Falso techo de cartón yeso en la vivienda; según diseño. *\*En zonas húmedas se colocará placa de yeso resistente al agua. Se colocará un registro en el techo del baño en el que se ubique la unidad interior de climatización.*
- Aplacado exterior cerámico para formación de zócalo en planta baja.

#### PINTURAS

- Pintura plástica lisa en el interior de las viviendas.
- Pintura impermeabilizante acrílica en fachadas.

### SOLADOS Y ALICATADOS

- Solado interior de vivienda de gres porcelánico y rodapié de PVC blanco.
- Solado de terrazas de gres porcelánico. Acabado y formato a definir por la D.F.
- Alicatado en baños de viviendas mediante revestimiento cerámico en zonas de aparatos sanitarios. El resto de paredes del baño se acabarán con pintura plástica lavable.

### BAÑOS

- Platos de ducha de resina color blanco. *\*Posibilidad de instalación de bañera a petición del cliente siempre que las dimensiones del baño lo permitan.*
- Inodoros con cisterna de doble descarga y asiento amortiguado.
- Lavabos de empotrar bajo encimera. *\*Mueble no incluido.*
- Grifería monomando cromada en lavabos.
- Grifería monomando cromada con rociador superior y teleducha en duchas.
- Mampara en ducha de cristal fija y puerta corredera.

### COCINAS

- Canalización de instalaciones de cocina para equipamiento formado por placa de inducción, campana extractora, frigorífico-congelador, lavavajillas, horno, microondas, lavadora-secadora.
  - Previsión de instalación de tira led de iluminación bajo muebles altos.
- \*No se incluye mobiliario ni equipamiento (electrodomésticos) de cocina.*

### CARPINTERÍA EXTERIOR E INTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio o pvc lacado con rotura de puente térmico y doble acristalamiento. Las ventanas serán abatibles o correderas; según diseño.
- Sistema de oscurecimiento en salones y dormitorios mediante persianas enrollables de lamas de aluminio lacado o PVC.
- Sistema de protección solar en fachadas con soleamiento mediante contraventanas de lamas horizontales de madera o similar; según diseño.
- Barandillas exteriores de terrazas de vidrio. *\*Las terrazas orientadas hacia la calle dispondrán de vidrio traslúcido para mayor privacidad.*
- Celosías de protección para privacidad entre terrazas.
- Puerta peatonal de aluminio/pvc lacada con paños de vidrio.
- Puerta de vehículos metálica de diseño actual con accionamiento automático mediante mando a distancia.
- Puerta de entrada de viviendas blindada con cerradura de tres puntos. Terminación lacada; en color a definir por la D.F.
- Puertas de paso de viviendas lisas lacadas; en color a definir por la D.F.
- Armarios modulares para empotrar de hojas abatibles o correderas del mismo acabado que las puertas de paso. Con balda maletero y barra de colgar.

#### FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Instalación de agua fría y caliente sanitaria (AFS/ACS) ejecutada con tubería de polietileno reticulado (PEX) aislada térmicamente, trazada conforme a normativa vigente y con colectores de distribución en cada vivienda.
- Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños según normativa.
- La terraza y espacios privativos exteriores de planta baja dispondrán de toma de agua.
- Sistema de evacuación de aguas residuales y pluviales realizado con tubería de PVC insonorizado.
- Sumideros en terrazas garantizando evacuación rápida de aguas pluviales y limpieza.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación ejecutada conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.
- Iluminación general mediante tecnología LED en toda la vivienda. \*No se incluye la instalación de luminarias, únicamente los puntos de luz.
- Mecanismos eléctricos de alta calidad.
- Instalación de telecomunicaciones de acuerdo al Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones.
- Toma de televisión en dormitorios y salones y toma de datos en salones.

#### CLIMATIZACIÓN, VENTILACIÓN Y ACS

- Generación de agua caliente sanitaria (ACS) y climatización mediante sistema de aerotermia centralizado con contadores individuales; que integra distribución por conductos y sistema de suelo radiante-refrescante.
- Sistema de captación solar mediante placas fotovoltaicas para justificación del CTE DB H5.
- Ventilación mecánica controlada instalada conforme a las exigencias del CTE DBHS3, garantizando la correcta extracción y renovación del aire en baños, cocinas y estancias principales.

#### APARCAMIENTO Y ZONAS COMUNES

- Pavimento de sótano de hormigón fratasado y rampa de acceso de hormigón impreso antideslizante.
- Preinstalación de carga para vehículos eléctricos en plazas de garaje, con canalización y previsión de potencia por vivienda.
- Sistemas de detección y señalización en cumplimiento del CTE y normativa de seguridad aplicable.
- Pavimentos en zonas de comunes de gres porcelánico.
- Iluminación en zonas comunes mediante tecnología LED, con detectores de presencia en zonas comunes para optimizar el ahorro energético.
- Iluminación de emergencia según normativa vigente.
- Instalación de ascensor eléctrico adaptado conforme a las disposiciones del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y normativa específica de elevación, con alumbrado de emergencia y ventilación integrados.
- Instalación de videoportero con apertura automática.