

# MEMORIA DE CALIDADES

## RESIDENCIAL

# GRAN VÍA

SITUACION: Calle LA COSTERA y Calle SALVADOR GUINOT  
(CASTELLON)

GRUPO  
**PARDO**  
CONSTRUCCIONES

JORGE GÓM3Z  
ARQUITECTURA Y URBANISMO

PORCELANOSA  
PARTNERS

## 1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

---

La cimentación y estructura se construirá mediante pilares y jácenas de hormigón armado con forjados planos según normativas vigentes.

## 2. FACHADAS

---

Los cerramientos exteriores están resueltos con **revestimiento cerámico y/o revestimiento de mortero blanco** en fachada, sobre ladrillo hueco, lucida interior de mortero hidrófugo, cámara de aire con aislante térmico - acústico y tabiquería interior de placa de yeso laminado de 15 mm de espesor que aseguran un perfecto acabado en toda su superficie y hace la vivienda más transpirable y ecológica, según elección y diseño de la Dirección Facultativa

## 3. CARPINTERÍA EXTERIOR

---

La carpintería exterior es de **ALUMINIO LACADO** DE 1º CALIDAD o PVC, color a elegir por la Dirección Facultativa, con mecanismo CORREDERA o BATIENTES según la situación y tipología de cada ventana. La carpintería dispondrá de rotura de puente térmico que evita la condensación y el frío en los marcos de las ventanas.

Toda la carpintería exterior ira acristalada con vidrios de DOBLE ACRISTALAMIENTO **CLIMALIT 4 + 8 + 6 con control solar y bajo emisivo**, según fachadas con gas argón o similar.

Las ventanas y balconeras irán previstas de **PERSINAS TÉRMICAS DE ALUMINIO o PVC MOTORIZADAS** mediante pulsador eléctrico sólo en las habitaciones, con registro incorporado tipo MONOBLOCK y con aislamiento térmico en su interior, salvo las que considere la Dirección Facultativa por la situación y tipología de cada ventana.

#### **4. CARPINTERÍA INTERIOR**

---

Puerta de acceso a la vivienda será BLINDADA (seguridad clase 4), la cual está fabricada y construida en acero con todos los accesorios de seguridad de primera calidad, con cierre de seguridad de 3 puntos, bisagras anti palanca y mirilla óptica. La cerradura será de alta seguridad con sistema ANTI BUMPING.

La carpintería interior será de MDF (medium density fireboard) en COLOR BLANCO TEXTURIZADO y en acabado LISO. Los herrajes y mecanismos de apertura son del tipo manivela en acabado cromo mate, con condenas en las puertas de los baños, excepto en el principal que llevará condena en la puerta del dormitorio.

Tope anti golpes tras cada puerta abatible.

Los tapajuntas son del mismo acabado que las puertas, de 9 cm. de anchura y de forma tapeta recta, lisos y sin inglete.

Los armarios empotrados son del mismo acabado que las puertas de paso. Los tiradores serán tipo uñeros verticales. Los armarios irán forrados interiormente con sistema Monoblock, revestidos interiormente con melanina imitación textil o madera, con estante tipo maletero, barra para colgar, 3 unidades de cajoneras con cierre amortiguado y baldas.

Las viviendas irán provistas de **CAJA FUERTE** de tamaño mediano empotrada en obra, de tipo electrónico integrada en armario de dormitorio principal.

#### **5. PAVIMENTOS**

---

Los pavimentos en cocina y baños serán de **GRES PORCELANICO RECTIFICADO** de primera calidad de la casa **PORCELANOSA**, en varios formatos 60 x 60 cm y 14 x 90 cm, a elegir entre varios modelos.

El pavimento general del resto de la vivienda será de **PARKET LAMINADO AC5** de 1 LAMA de la casa **PORCELANOSA**, a elegir entre 5 modelos, sobre lámina anti impacto. Y el rodapié de toda la vivienda será en acabado blanco, a juego con la carpintería interior de la vivienda.

Las escaleras de la vivienda tendrán un acabado en COMPACT y la barandilla de la misma será de hierro pintado y vidrio.

## 6. REVESTIMIENTOS

---

Los revestimientos en cocina y baños serán de **GRES MONOPOROSO o RECTIFICADO** de primera calidad de la casa **PORCELANOSA**, en varios formatos 31 x 60 cm, 31 x 90 cm y 14 x 90 cm, a elegir entre varios modelos.

El revestimiento de los baños será hasta el techo, llevando la decoración vertical en las diferentes paredes del baño.

El revestimiento de la cocina, será en la zona del banco de la cocina, de material GRES MONOPOROSO RECTIFICADO 31 X 90 cm de la casa **PORCELANOSA** de primera calidad, el resto de las paredes irán pintadas.

Los materiales de agarre adhesivos en pavimentos como revestimientos serán de la casa PORCELANOSA o similar, así como el material de rejuntado que combine mejor con la cerámica elegida.

## 7. TABIQUERIA

---

La tabiquería interior de viviendas, será de placa de yeso laminado de 15 mm de espesor que aseguran un perfecto acabado en toda su superficie, con aislamiento acústico entre los tabiques interiores y estructura portante de acero galvanizado.

## 8. TECHOS

---

Los techos de todas las estancias de la vivienda serán de placa de yeso laminado excepto en las zonas que por ubicación de instalaciones precisen ser registrables.

## 9. COCINA

---

Todo el conjunto del mobiliario de la cocina es de la casa HOME & BATH (OXO DESIGN). Los armarios de cocina serán de **AGLOMERADO de alta resistencia**, con clasificación E1 de baja emisión de Formaldehido y 16 mm de espesor.

Las cocinas de HOME & BATH garantizan la estabilidad y robustez gracias al tipo de construcción, en el cual el ensamblaje de las piezas de la estructura se realiza mediante mechones de madera dura, encolados al mismo tiempo que se inserta la trasera, lo que proporciona un bloque compacto y de gran estabilidad.

Las cocinas de HOME & BATH están completamente fabricadas en España, siguiendo un exhaustivo control de calidad. Además, el herraje empleado para todos los productos es de alta gama y proviene de las primeras marcas europeas.

El zócalo de las cocinas es de aluminio, con junta de goma para proteger y aislar de pequeños derrames de agua.

Los cajones y las gavetas están construidas con el modelo de alta gama, Arcitech de Hettich o similar, con laterales de aluminio, guías de extracción total y cierre amortiguado tipo "soft close", lo cual protege al módulo de fuertes golpes al cerrar el cajón, evitando que se pueda romper el módulo antes de que finalice su vida útil. Además, pueden soportar pesos de hasta 80 kg y superan los test más exigentes con ciclos de apertura que superan los 60.000 ciclos según la norma.

El tirador seleccionado es un perfil integrado de aluminio, a lo largo del borde superior o inferior del frente, dejando vista una banda horizontal metálica a lo largo de toda la modulación.

El mobiliario de cocina lleva como accesorios el cubertero y la base protectora del regadero.

La encimera será de **PORCELANICO**, a elegir entre 3 modelos, con canto simple recto de 20 mm.

La cocina ira provista de **CAMPANA EXTRACTORA INTEGRADA** de **ACERO INOXIDABLE** con motor de varias velocidades y luz.

El fregadero será de Granito sintético de una cubeta de 750 x 400 mm, bajo encimera de la casa **HOME & BATH**, modelo **Dena**.

Y la grifería será monomando de la casa **HOME & BATH**, modelo **GRC – 002**, en acabado cromo, maneta de zinc y caño flexible.

La cocina llevara la instalación de lavavajillas, con desagüe, punto de luz y punto de agua. En la galería se instalaran tomas de agua y desagües necesarios para la lavadora y el fregadero.

Para el diseño de los acabados de los **frentes de las puertas** se puede elegir **entre 5 acabados diferentes**, pudiendo elegir entre dos terminaciones de lisos y tres terminaciones de maderas, pudiéndose combinar entre ellos.

## **10. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIA**

---

### BAÑO HABITACION PRINCIPAL:

El **inodoro SUSPENDIDO RIMLESS** es de porcelana blanca, de la marca **HOME & BATH**, modelo **RONDO** con asiento y tapa de termotur extraíbles y de caída amortiguada, con tapa envolvente. Cisterna de doble descarga ECO 4,5 / 3 litros.

El **bidé SUSPENDIDO** es de porcelana blanca, de la marca **HOME & BATH**, modelo **RONDO**, con grifería monomando de bidé de la marca **HOME & BATH**, modelo **LIMITS**, con maneta de acabado cromo y manilla en color negro.

El **mueble de lavabo** de la casa **HOME & BATH**, modelo **LUMIK / NOVA**, de 100 cm de ancho, de 2 cajones de extracción total y cierre amortiguado. Con encimera cerámica con lavabo integrado. Y **grifería** monomando de lavabo de la marca **HOME & BATH**, modelo **LIMITS**, con maneta de acabado cromo y manilla en color negro.

El **plato de ducha** es de la marca **HOME & BATH**, en acabado blanco y textura Bután de medidas 160 x 80 cm. **Grifería monomando termostática** de encastre de la marca **HOME & BATH** de 2 vías, con cuerpo redondo y caja empotrada In – box. Brazo rociador redondo de 350 mm a pared. Rociador de ducha SLIM REDONDO de la marca **HOME & BATH**, de 2 mm de espesor, con función lluvia. Conjunto de tele ducha de la marca **HOME & BATH**, de ABS con 3 funciones.

El plato de ducha llevará instalada una **MAMPARA** formada por fijo lateral de 100 cm, formado por vidrio templado de 8 mm transparente, con tratamiento antical FAST CLEAN, sin perfilera inferior y brazo de sujeción recortable.

### BAÑO HABITACIONES PLANTA ALTA:

El **inodoro a suelo RIMLESS** es de porcelana blanca, de la marca **HOME & BATH**, modelo **RONDO** con asiento y tapa de termotur extraíbles y de caída amortiguada, con tapa envolvente. Cisterna de doble descarga ECO 4,5 / 3 litros.

El **mueble de lavabo** de la casa **HOME & BATH**, modelo **LUMIK / NOVA**, de 80 cm de ancho, de 2 cajones de extracción total y cierre amortiguado. Con encimera cerámica con lavabo integrado. Y **grifería** monomando de lavabo de la marca **HOME & BATH**, modelo **ALLURE**, con maneta de acabado cromo.

El **plato de ducha** es de la marca **HOME & BATH**, en acabado blanco y textura Bután de medidas 160 x 80 cm. **Grifería columna termostática** pulsante de la marca **HOME & BATH** en acabado cromado, con termoelemento de cera y activación mediante botones. Repisa de cristal blanco, tele ducha de ABS con 3 funciones con soporte deslizante y flexible PVC. Rociador de 320 mm cromado.

El plato de ducha llevará instalada una **MAMPARA** formada por fijo lateral de 100 cm, formado por vidrio templado de 8 mm transparente, con tratamiento antical FAST CLEAN, sin perfilera inferior y brazo de sujeción recortable.

### BAÑO PLANTA BAJA:

El **inodoro a suelo RIMLESS** es de porcelana blanca, de la marca **HOME & BATH**, modelo **RONDO** con asiento y tapa de termotur extraíbles y de caída amortiguada, con tapa envolvente. Cisterna de doble descarga ECO 4,5 / 3 litros.

El **mueble de lavabo** de la casa **HOME & BATH**, modelo **LUMIK / NOVA**, de 80 cm de ancho, de 2 cajones de extracción total y cierre amortiguado. Con encimera cerámica con lavabo integrado. Y **grifería** monomando de lavabo de la marca **HOME & BATH**, modelo **RONDO**, en acabado negro mate.

El **plato de ducha** es de la marca **HOME & BATH**, en acabado blanco y textura Bután de medidas 160 x 80 cm. **Grifería columna** de la marca **HOME & BATH** modelo **ROUND** en acabado negro. Rociador Slim de 250 mm de acero inoxidable. Tele ducha de ABS con 3 funciones con soporte deslizante y flexible.

El plato de ducha llevará instalada una **MAMPARA** formada por fijo lateral de 100 cm, formado por vidrio templado de 8 mm transparente, con tratamiento antical FAST CLEAN, sin perfilera inferior y brazo de sujeción recortable.

## **11. INSTALACION DE FONTANERIA**

---

La instalación de fontanería estará realizada con tubería de polipropileno o similar de varios diámetros. Se colocarán llaves de corte en la vivienda, llave de corte en cada zona húmeda y llaves de bloqueo en cada aparato sanitario, o similar.

Se instalarán tomas de agua repartidas en la zona ajardinada.

Respecto al agua caliente sanitaria (ACS), será producida mediante un SISTEMA DE AEROTERMIA de alta eficiencia. Esta tecnología limpia, extrae la energía del aire y la transfiere al ambiente interior o al agua caliente mediante una bomba de calor. Una energía renovable y disponible 24 horas. Un sistema de AEROTERMIA proporciona un ahorro energético considerable en comparación con sistemas convencionales de agua caliente sanitaria.

## **12. INSTALACION ELÉCTRICA**

---

Se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja tensión con elementos de protección en cuadro de mandos y distintos circuitos independientes para un grado de electrificación elevado (9,2 Kw)

Los mecanismos serán de la marca Eunea Única o similar, con embellecedores cromados. La vivienda llevará puntos de TV y datos en todas las dependencias. Se instalará la antena convencional de TV y FM. Se instalarán tomas de TF en todas las piezas de la vivienda.

La apertura de la puerta exterior se realizará mediante video portero.

Sobre la puerta de cada baño, en la parte interior, se dejará un punto de luz para instalar barra incandescente (no incluida en esta memoria).

En la cocina, bajo los armarios en alto, se dejará instalada una luz led sobre banco con interruptor independiente.



Todos los dormitorios en la zona de mesitas, llevaran punto de luz para la instalación de lectores de mesita (no incluidos).

La vivienda llevara punto de luz, Tv y datos en las terrazas.

### **13. CLIMATIZACION**

---

La vivienda llevara la instalación completa de aire acondicionado (frio y caliente) en toda la casa excepto baños y cocina, mediante conductos.

La vivienda dispone de su bomba de calor de última generación, diseñada para aportar refrigeración en verano y calefacción en invierno. Cada planta de la vivienda dispone de su instalación independiente.

**La climatización frio / calor** se realizará mediante bomba de calor y distribución de conductos de fibra de la marca CLIMAVER PLUS de 25 mm de espesor o similar, en toda la casa excepto baños.

Las habitaciones y salón comedor llevarán rejillas de impulsión de aluminio lacadas en blanco, regulables y con mecanismos de cierre manual.

Los pasillos llevarán rejillas de retorno en aluminio lacado en blanco, regulables y con mecanismos de cierre manual.

La instalación se completará con termostato con indicador de temperatura ambiente, en cada una de las plantas.

### **14. SISTEMA DE VENTILACION Y EXTRACCION**

---

Dotaremos las viviendas con sistemas de extracción mecánica, cuidando especialmente las zonas húmedas y la cocina para evitar humedades y condensaciones.

### **15. PINTURA**

---

Las viviendas se entregarán **PINTADAS EN LISO** color blanco mate en las paredes y en los techos, con dos manos de plástico mate seda de alta calidad y altamente lavable.

## **16. CUBIERTA**

---

La cubierta es plana no transitable, tipo invertida, mediante la instalación de dos capas de aislamientos XPS de 60mm de espesor, e impermeabilización mediante lámina impermeabilizante bituminosa asfáltica AUTOPROTEGIDA. Y por último y como capa de protección superior, se repartirá una capa de gravas lavadas.

## **17. ZONA EXTERIOR AJARDINADA**

---

El pavimento de la zona de aparcamiento y de la zona de patio trasero, se realizará mediante **SOLERA DE HORMIGON IMPRESO COLOREADO** según acabado especificado por la Dirección Facultativa.

El pavimento de la zona de terraza y del solárium de la piscina, será mediante pavimento de **GRES PORCELANICO RECTIFICADO ANTIDESLIZANTE** adecuado para exteriores.

El resto de la zona exterior, se realizará mediante **TIERRA VEGETAL**.

Instalación completa de **PISCINA** con diseño moderno y terminada con revestimiento vitreo, con iluminación interior LED y escalera de acceso de obra.

Ducha exterior junto a la piscina.

Vallado del cerramiento de fachada de la parcela, mediante muro de bloque de hormigón de 1 metro de altura, y valla metálica de acero galvanizado.

Vallado del cerramiento de medianeras de la parcela, mediante muro de bloque de hormigón de 2 metros de altura.

**Puerta de acceso a vehículos** mediante puerta enrollable motorizada, equipado con sistema de seguridad anti-aplastamiento consistente en fotocélula, todo ello accionado mediante mando a distancia.

**Puerta de acceso peatonal** a la vivienda, mediante puerta metálica galvanizada acabada al esmalte de poliuretano color a juego con el vallado, con machones laterales para colocación de videoportero, contadores de suministro de servicios y otros elementos necesarios.

**Instalación completa de ALARMA** interior de vivienda, con central doble vía de comunicación (RTB + GPRS), teclado, sirena interior, y 3 detectores. Instalación cableada, resistente a inhibidores. Conexión a Central receptora 24 horas (gratuito los 6 primeros meses). Posibilidad de personalización (no incluida).

**Pre instalación de CIRCUITO CERRADO DE CAMARAS DE VIGILANCIA** en todo el perímetro de la parcela.

#### **OBSERVACIONES:**

La empresa se reserva el derecho de modificar esta memoria de calidades, siempre que sea exigido por motivos comerciales o técnicos. En ningún caso los materiales elegidos serán de menor calidad o precio que los incluidos en esta memoria.

Cualquier reforma que se solicite será estudiada por parte de la empresa promotora para su posible ejecución y no se llevará a cabo sin presupuesto previo de cargos / abonos firmado y pagado con anterioridad a la realización del trabajo.