

## KING'S HILLS

### MEMORIA DE CALIDADES

(06,07,2022)

#### **CIMENTACIÓN.**

La cimentación se diseñará con losa de hormigón armado empotrada en la unidad geotécnica competente. Todo ello en función de los datos arrojados por el informe geotécnico y las recomendaciones de cimentación en él establecidas.

#### **ESTRUCTURA PORTANTE y HORIZONTAL.**

El sistema estructural se compondrá de pilares de hormigón armado de sección rectangular sobre los que apoyan placas de forjado reticular o losa maciza. Se prevé la posibilidad de tener la presencia de vigas de cuelgue debido las luces a salvar.

Los muros de contención serán de hormigón armado.

#### **FACHADAS.**

En líneas generales formadas, en su cara exterior por fábrica de ladrillo perforado de ½ pie de espesor enfoscados interior y exteriormente (e=2 y 1,5 cms. respectivamente, con cámara y aislamiento de espuma de poliuretano proyectado de 5 cms. y 35 kg/m<sup>3</sup> de densidad. Trasdosado con tabicón de ladrillo hueco doble revestido al interior de yeso y pintura al temple.

Algunos paños exteriores (especiales) se aplacarán con cerámica [STONETALK SAND MATELLATA 120X60 cm.](#) y [STONETALK SAND RULLATA 120X30 cm.](#)

#### **CUBIERTAS.**

Las cubiertas transitables sobre espacios habitables dispondrán de pendiente del 1% al 5% y estarán compuestas por: formación de pendientes de mortero de cemento maestreado, impermeabilización mediante lámina de betún modificado con elastómero o PVC, geotextil de 200grs, aislamiento térmico, geotextil sobre el aislamiento y capa de protección de mortero de cemento M-5 / hormigón poroso Latermix, preparada para solado con baldosa antideslizante, según usos.

Para el caso de terrazas y porches dispuestas sobre espacios no habitables se utilizará: impermeabilización realizada con lámina impermeable adherida con imprimación previa al soporte de mortero de cemento de formación de pendiente (del 1% al 5%), acabado fratasado, y protegida con capa separadora de geotextil y capa de protección de mortero de cemento/hormigón poroso Latermix, preparada para solado.



Para el caso de las terrazas cubiertas no transitables sobre espacios habitables, dispondrán de pendiente del 1% al 5% y estarán compuestas por: formación de pendientes de mortero de cemento armada mediante mallazo, impermeabilización mediante lámina de betún modificado con elastómero, geotextil y aislamiento térmico, geotextil y capa de protección de mortero de cemento, con acabado de grava.

Las cubiertas inclinadas de teja irán sobre soporte de forjado o rasillones sobre tabiques palomeros. En ambos casos se coloca una lámina impermeable sobre el tablero de formación de pendientes o forjado, geotextil, aislamiento térmico, geotextil y capa de protección de mortero de cemento armada, con acabado de teja vieja en cobijas y teja nueva en canales, recibidas con mortero de cemento.

#### **TABIQUERÍA.**

Las separaciones interiores de la vivienda se han resuelto con tabiques de ladrillo hueco doble colocados a tabicón, recibidos con mortero de cemento y acabados con yeso maestreado y pintados.

#### **MEDIANERAS.**

Las separaciones entre parcelas se han resuelto con mallazo electrosoldado, muros de contención de tierras y cerramiento vegetal con distintas especies, para procurar la máxima privacidad entre distintas parcelas

#### **REVESTIMIENTOS.**

Los revestimientos exteriores serán continuos y constituidos con enfoscados con morteros tradicionales hidrófugos armados y reforzados en los cambios de material con malla (e= 2 cms tanto en verticales como horizontales).

Falsos techos de Pladur en toda la vivienda. En caso de porche cubierto se prevé falso techo suspendido con estructura metálica formado por una placa de cemento acabado con pasta de terminación.

#### **SOLADOS Y ALICATADOS DE VIVIENDAS**

La solería de la vivienda será de gres, marca **ARGENTA 60x60x1 cm C1 EN ZONAS COMUNES, ESCALERAS, DORMITORIOS DE SÓTANO Y BAÑOS.**

Esta solería será también la que se use en su versión antideslizante (**60x60x2 cm, C3**) en las terrazas y porches cubiertos.

En dormitorios de planta baja y planta primera se ha colocado **TARIMA DE MADERA DE ROBLE DE ASTORGA** combinada con el suelo cerámico del resto de la vivienda.

Rodapié en el interior de la vivienda con DM hidrófugo / PVC lacado y rodapié cerámico en sótanos.



En el deck de la piscina se ha colocado madera cerámica marca **BAVARO MIEL MATE CIFRE C-3, ANTIDESLIZANTE** en la casa B, y **TARIMA DE MADERA SINTÉTICA DISEGNA NATURE TERRA** en la casa A.

En las salas de máquinas se cambia el tipo de solado a un **GRES ANTIDESLIZANTE**.

En los aparcamientos de vehículos se ha colocado **ADOQUÍN DE HORMIGÓN GRIS** en la casa A y **HORMIGÓN DESACTIVADO** en la casa B.

Los caminos peatonales se han realizado con **PIEZAS PREFABRICADAS DE HORMIGÓN Y BOLOS DE RÍO**.

**BAÑO PRINCIPAL** se combina el acabado de pintura con paños alicatados con porcelánico **NEXUS WHITE MATE 60x60 cm (CIFRE)** y **BRUNO PULIDO 240x120 cm (GRES PANIA)/ MÁRMOL BLANCO PERLINO**

**ASEO** se combina el acabado de pintura con paños alicatados con porcelánico **MEDUSA PULIDO 260x120 cm (GRES PANIA)**

**BAÑOS SECUNDARIOS** se combina el acabado de pintura con paños alicatados con porcelánico **NEXUS WHITE MATE 60x60 cm (CIFRE)** y **NEXUS GLACIAR MATE 60x120 cm (CIFRE) / MÁRMOL**

## **COCINAS**

Marca **DANESPAN GR120 Versatis**.

Encimera de **SILESTONE CALACATTA ETERNAL GOLD**.

Electrodomésticos de la marca alemana **NEFF**.

Electrodomésticos totalmente integrados de la marca alemana **MIELE o similar**.

## **FONTANERÍA**

Realizada con tubería de polietileno reticulado PEX en interior de vivienda, Polietileno de alta densidad (PE100) en redes exteriores.

Todas las tuberías van forradas mediante coquilla de Armaflex (tuberías de agua fría y agua caliente).

Tubería de recirculación hasta la entrada de cada dependencia, con grupo y reloj de programación.

Llaves de corte por dependencia.

Puntos de agua en terraza.

Se dispone de aljibe de agua potable, y un aljibe de riego.

Producción de ACS por Hidrokit, formando parte del equipo común para el sistema de calefacción y ACS (**Aeroterminia, Bomba de calor de la marca DAIKIN Sistema Altherma**).



Red de riego de jardín totalmente terminado, formada por red de tubería y arquetas con previsión para riego con conexión de aspersores, difusores y goteos. Programador de riego y grupo de presión para toda la zona ajardinada.

Depuración de piscinas con filtro de arena, con clorador salino. Iluminación de piscina con focos led de 24W/12V.

#### **APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS.**

Todos los aparatos sanitarios irán suspendidos, los inodoros son marca [DURAVIT DURASTYLE 540 DRV](#) con asiento [ARCHITECT DRV AMORTIGUADO](#) y pulsador [TECE](#). Cisterna empotrada de [TECE](#).

En baño principal Bidé suspendido [DURAVIT DURASTYLE 540 DRV DURAFIX](#).

La bañera en el Baño principal es de la marca y modelo [SANYC TORINO 170 / TRENTO 150](#).

Griferías de lavabos monomando con válvula clic-clac de la marca [ASM LAVABO CR](#)

Griferías de bidés monomando con válvula clic-clac de la marca [ASM BIDÉ CR](#)

Grifería de bañera exenta [ASM BAÑERA SUELO CR CIL155](#)

Grifería de la ducha en el baño master [SISTEMA DUCHA EMPOTRAR 2 VIAS COMPLETO KC080200](#) - incluye empotrado con ROCIADOR 200MM, brazo de ducha, -maneral, toma de agua, soporte y flexo.

Grifería de ducha completa en baños secundarios, con monomando, ducha en columna telescópica [CR 140AECO](#)

Lavabo en aseos en columna apoyado en suelo, realizado con [PORCELÁNICO GRESPANIA MEDUSA PULIDO 60X42X90H / ENCIMERA PORCELÁNICO CON BALDA INFERIOR](#)

Encimeras de baño principal con porcelánico de [GRESPANIA BRUNO PULIDO/ MÁRMOL BLANCO PERLINO](#) con mueble de cajones suspendido inferior/ Balda del mismo material que la encimera

Encimeras de baños secundarios [SOLID SURFACE](#) con balda inferior

Los espejos irán suspendidos y separados de la pared mediante ángulo de aluminio con tira de leds para retro iluminarlos.

#### **SANEAMIENTO.**

Las tuberías son de PVC marca [Terrain](#) insonoro.

Red de pluviales independiente de la red de residuales. Colectores con tubo de PVC color teja.

Válvula antiretorno a la salida a la red general. Botes sifónicos en baños y aseos.

Desagües y gárgolas de seguridad en terrazas.



## **ELECTRICIDAD.**

Los mecanismos son de la marca **JUNG F-40 LS blanco** y caja empotrable.

El cuadro eléctrico estará situado en el interior del armario de instalaciones en interior de la vivienda con un espacio reservado para previsión de equipos domóticos.

Se dispone de un pequeño cuadro eléctrico. junto a la entrada principal, para el corte general de electricidad de la vivienda, según marca la Normativa vigente

La potencia máxima admisible para la vivienda es de 14.490 W.

Focos con led distribuidos por la casa, empotrados en los falsos techos y con sensor de movimiento en zonas de paso.

Instalación de tiras de led en foseados de falsos techos en distintas zonas, a criterio de los decoradores.

Iluminación exterior con tecnología LED, de bajo consumo, y luminarias estancas.

Preinstalación de punto de electricidad para stores o cortinas y persianas en salón y dormitorios.

Grupo electrógeno en cubierta para alimentación de los grupos de bombeo ubicados en sótano y parcela

## **CLIMATIZACIÓN**

### **AIRE ACONDICIONADO.**

Sistema Bomba de Calor de la **marca DAIKIN**, que permite obtener calefacción, refrigeración y agua caliente. Unidad exterior ubicada en cubierta.

Unidades interiores de conductos inverter, colocados en falsos techos de baños o vestidores.

Conductos rectangulares de fibra de vidrio forrados con lámina de aluminio.

La difusión será mediante rejillas lineales tanto en impulsión como retorno.

### **CALEFACCIÓN.**

Suelo radiante por agua en toda la vivienda y parte del sótano.

Equipo de producción de aerotermia común con el sistema de ACS.

Colectores en armarios.

### **VENTILACIÓN.**

Instalación de ventilación forzada, para garantizar la renovación del aire interior de la vivienda, según se marca en Código Técnico de la Edificación.



### **TELECOMUNICACIONES.**

Armario de Telecomunicaciones.

Registro de vivienda en armario de planta baja o sótano según corresponda.

Wifi en Toda La vivienda

Puntos de teléfono y datos con tomas RJ-45 situados en salón-comedor, cocina, dormitorios de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, [JUNG F-40 LS blanco](#).

Antena satélite.

Antena terrestre para canales de TV Y FM

Tomas de TV. RF.+RI.,coaxial de TBA en salón-comedor, cocina, dormitorios, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda, [JUNG F-40 LS blanco](#).

### **VIDEO PORTERO.**

Video portero [FERMAX SMILE](#).

### **DOMÓTICA.**

Instalación con Sistema [CONTROL 4](#) y pantalla empotrada de 10”.

### **CCTV**

Instalación de sistema de circuito cerrado de TV, con cámaras en el perímetro de la parcela, a la entrada de personas y vehículos, y en garaje conectados a caseta de guarda.

### **ALARMA**

Preinstalación de alarma por cable.

### **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de entrada principal pivotante chapada en madera, con bisagras ocultas y felpudo de guillotina superior e inferior. Tirador de acero inoxidable y cerradura multipunto.

Las puertas de paso interiores están realizadas en DM lacado en blanco con herrajes ocultos y cierre magnético, con condena en baños. Las manivelas son de acero inoxidable. Son completas de suelo a techo, sin tapajuntas en el dintel superior, según diseño del proyecto.

Las puertas de armarios están realizadas en DM lacado en blanco con bisagras de cazoleta y tiradores realizados con uñero mecanizado en el canto de la puerta.

Los armarios tienen el interior forrado con tablero de aglomerado acabado melanina color lino y vestidos completamente con balda maletero, barra de colgar, cajoneras, baldas y zapateros.



## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería de aluminio exterior realizada con la marca **CORTIZO** serie **COR 60**, y **COR 4500** elevable para las ventanas de mayor tamaño, con rotura de puente térmico, lacadas en color gris. A criterio del arquitecto que ha redactado el proyecto, las ventanas pueden ser correderas, abatibles, oscilobatientes, oscilantes o fijas, en cada caso.

## **VIDRIOS**

Vidrios con cámara de aire interior para un mayor aislamiento térmico y acústico, de la marca **PLANITHERM**, de distintos espesores en función del tamaño de la ventana.

Barandillas de vidrio de seguridad 8+8 o 10+10 (en función del tamaño) con sistema de anclaje a fábrica mediante perfil de aluminio de la marca **CORTIZO**.

## **PINTURAS**

En interiores, pintura acrílica en paramentos verticales y horizontales.

Pintura de esmalte en cerrajería, después de imprimación de minio. Pintura plástica sobre techos de locales húmedos.

Pintura exterior en fachadas de resina de silicona Revetón Silicone "REVETÓN", textura lisa, con mano de fondo previa de pintura transpirable e hidrofugante, a base de resinas acrílicas en emulsión acuosa y siloxanos, y mano de acabado con el mismo producto

## **PISCINAS**

Acabadas con el mismo material del suelo de las terrazas, llevan un deck en porcelánico imitación madera / madera sintética y canal lineal para desborde del agua en su perímetro.

Sistema de depuración por cloración salina, estando ubicada la maquinaria de piscina en cuartos ocultos bajo el solado del deck, accesibles levantando una tapa metálica colocada en el suelo.

Los vasos de compensación de piscinas se ubican junto a los cuartos de máquinas, y también son accesibles para su limpieza y mantenimiento.

