

MEMORIA DE CALIDADES



1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará mediante **zapatas aisladas o losa continua de hormigón armado**, según las características del terreno y las cargas estructurales del edificio, de acuerdo con el estudio geotécnico y las especificaciones del proyecto.

La estructura portante será íntegramente de **hormigón armado**, cumpliendo con el **Código Estructural** y el resto de normativa técnica vigente, garantizando la **estabilidad, resistencia y durabilidad** de la edificación.

2. FACHADA Y CERRAMIENTOS EXTERIORES

El cerramiento exterior estará compuesto por un **Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE)** con acabado final en **mortero acrílico**. De forma complementaria, se incluirán zonas revestidas con **panel composite o material cerámico**, seleccionados por su valor estético y funcional.

El interior de la fachada contará con un trasdosado autoportante, formado por perfilería metálica, aislamiento térmico y doble placa de yeso laminado de 12,5 mm, que contribuye a mejorar el confort térmico y acústico de la vivienda.

Carpintería exterior:

- Carpintería de **aluminio de alta gama** (marca CORTIZO o equivalente), con **rotura de puente térmico (RPT)**.
- Doble acristalamiento con características específicas según tipo de hueco:
 - **Terrazas:** vidrio laminado de seguridad 6+6 mm, cámara de aire, y vidrio 3+3 mm bajo emisivo con control solar.
 - **Ventanas:** vidrio laminado de seguridad 6+6 mm, cámara de aire y vidrio monolítico de 6 mm bajo emisivo con control solar.
- **Persianas motorizadas** integradas en la carpintería, instaladas en el dormitorio principal.

Cubierta:

Cubierta **plana invertida**, compuesta por sistema de **impermeabilización bicapa**, aislamiento térmico continuo y acabado superior en **pavimento porcelánico** (zonas transitables) o cerámico (zonas no transitables).

3. TABIQUERÍA Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

- Tabiquería interior con **perfilería** de 48 mm y doble placa de yeso laminado de 12,5 mm a cada lado, con aislamiento intermedio.
- En zonas húmedas: perfil de **70 mm** y placas hidrófugas de 15 mm.
- Separación entre viviendas: **cítara de ladrillo fonorresistente**, enfoscado, lámina acústica a ambas caras y trasdosado de 48 mm con aislamiento y doble placa de 12,5 mm.
- **Falsos techos** de yeso laminado o lamas de aluminio registrables en zonas de instalaciones.
- Paredes y techos con acabado en **pintura plástica lisa de alta calidad**.

4. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Interior de la vivienda

- Pavimento continuo en toda la vivienda mediante **porcelánico rectificado de alta calidad**, con gran resistencia y estética uniforme.
- En cocinas, baños y lavaderos, **revestimiento vertical porcelánico**, combinado con pintura plástica resistente a la humedad en las zonas no alicatadas.

Exterior

- Pavimento en terrazas y zonas exteriores privativas con **gres porcelánico antideslizante**, resistente a la intemperie y al tránsito.
- En zonas comunes, acabado en **adoquín y baldosa de piedra artificial**, combinando funcionalidad, estética y accesibilidad.

5. CLIMATIZACIÓN, ACS Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Sistema de **Aerothermia** para producir:
 - **Agua Caliente Sanitaria (ACS)**.
 - **Aire Acondicionado** y bomba de calor con sistema **Airzone**.
 - **Suelo Radiante** con Sistema **Acuazone**.
- **Paneles solares** fotovoltaicos como apoyo a la aerothermia, optimizando el rendimiento energético y reduciendo el consumo eléctrico.

6. FONTANERÍA Y SANITARIOS

- Red de fontanería en **tuberías multicapa (PEX/Al/PEX)**, resistentes a la presión, corrosión y pérdida térmica.
- **Inodoros suspendidos** con cisternas empotradas, diseño limpio y fácil mantenimiento.
- **Platos de ducha** extraplano de resina con textura antideslizante.
- **Columnas de ducha termostáticas empotradas** con sistema de ahorro de caudal.
- **Lavabos dobles** sobre mueble con almacenamiento inferior en baños principales.
- Lavabos suspendidos de seno único en aseo de planta baja y baño del semisótano.

7. COCINA

- Cocina completamente equipada con **mobiliario alto y bajo de gran capacidad**. Encimera y frente porcelánico de alta **resistencia térmica, al rayado y a manchas**.
- Mobiliario interior en aglomerado de alta densidad, cantos termosellados con cola **PUR**, herrajes con sistema **Blum** o equivalente, grifería, fregadero, dispensador de jabón y sistema “rollage” incluidos.
- Posibilidad de **personalización de acabados** (3 opciones).
- En cocinas con isla, se incorporará **mesa integrada** a juego.
- Electrodomésticos de marca **SIEMENS** o similar: frigorífico, lavavajillas integrado y lavadora en lavadero, placa de inducción, campana extractora y columna horno-microondas.
- **Iluminación LED empotrada** en techo y bajo muebles altos.

8. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada **blindada** con cerradura **multipunto de alta seguridad**.
- Puertas interiores lacadas en blanco mate, con herrajes de calidad.
- **Armarios empotrados modulares**, forrados interiormente, con balda superior tipo maletero, cajonera y barra de colgar.

9. INSTALACIONES Y DOMÓTICA

- **Ascensor privado**.
- Instalación conforme al **REBT**, con **grado elevado de electrificación**. Mecanismos de diseño, marca **Schneider** o similar.
- Sistema de **domótica integral**, controlable desde Smartphone, Tablet y Voz:
 - Iluminación interior y exterior (2 puntos interior y uno exterior)
 - Gestión de persianas motorizadas (persianas dormitorio principal).
 - Climatización.
 - Monitorización energética en tiempo real.
 - Punto de recarga para vehículo eléctrico.
- Compatible con estándares como **KNX** y **MATTER**.

10. TELECOMUNICACIONES Y CONECTIVIDAD

- Instalación según normativa **ICT**, preparada para TDT, satélite y banda ancha.
- **Preinstalación de fibra óptica** hasta el interior de la vivienda.
- Tomas RJ45, TV y telefonía en salón, dormitorios y cocina.
- Red interior cableada con **categoría 6 o superior**, apta para conexiones simultáneas a internet de alta velocidad.
- Preparado para futuras ampliaciones o integración con nuevos dispositivos domóticos.
- **Videoportero digital domotizado**, compatible con sistemas de control remoto y domótica.

11. ILUMINACIÓN

- **Iluminación LED empotrada** en hall, cocina, baños y pasillos.
- Iluminación exterior mediante **apliques murales** de diseño, con protección IP adecuada.

12. EXTERIORES Y PISCINA

- **Acceso independiente** al interior de la vivienda, complementado con entrada adicional desde las zonas comunes, ofreciendo máxima funcionalidad y exclusividad.
- **Piscina privada** con sistema de **cloración salina** y revestimiento en **porcelánico antideslizante**, de alta durabilidad y estética cuidada.
- **Jardín con diseño paisajístico mediterráneo**, especies autóctonas y sistema de **riego automatizado**.
- **Pérgolas** en terrazas, que regulan la entrada solar y amplían la superficie útil.

13. SÓTANO

- Acceso mediante **puerta automatizada con mando a distancia**.
- **Punto de recarga para vehículo eléctrico** marca Schneider o similar (hasta 7,4 kW)
- Pavimentos en **hormigón pulido**, resistente y de fácil mantenimiento.
- Sistema de ventilación forzada e instalación de Protección Contra Incendios (PCI) según normativa.

14. ZONAS COMUNES

- **Puerta de acceso** a la urbanización según diseño arquitectónico con llave magnética.
- **Zonas ajardinadas** de diseño paisajístico tropical, dotadas de sistema de riego automático de última generación y **fuelle ornamental** como elemento central de bienestar.

15. OPCIONALES

- Estudio personalizado de **necesidades y distribución**, con selección de acabados y equipamientos según fase del proyecto y disponibilidad.

Nota: La PROMOTORA se reserva el derecho a realizar durante la redacción de los proyectos técnicos y la ejecución de la obra, las modificaciones que estime necesarias sobre la memoria de calidades, infografías y demás documentación comercial y publicitaria entregada, motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad, sin que en ningún caso supongan minoración de las calidades previstas.