

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 perfilera 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:

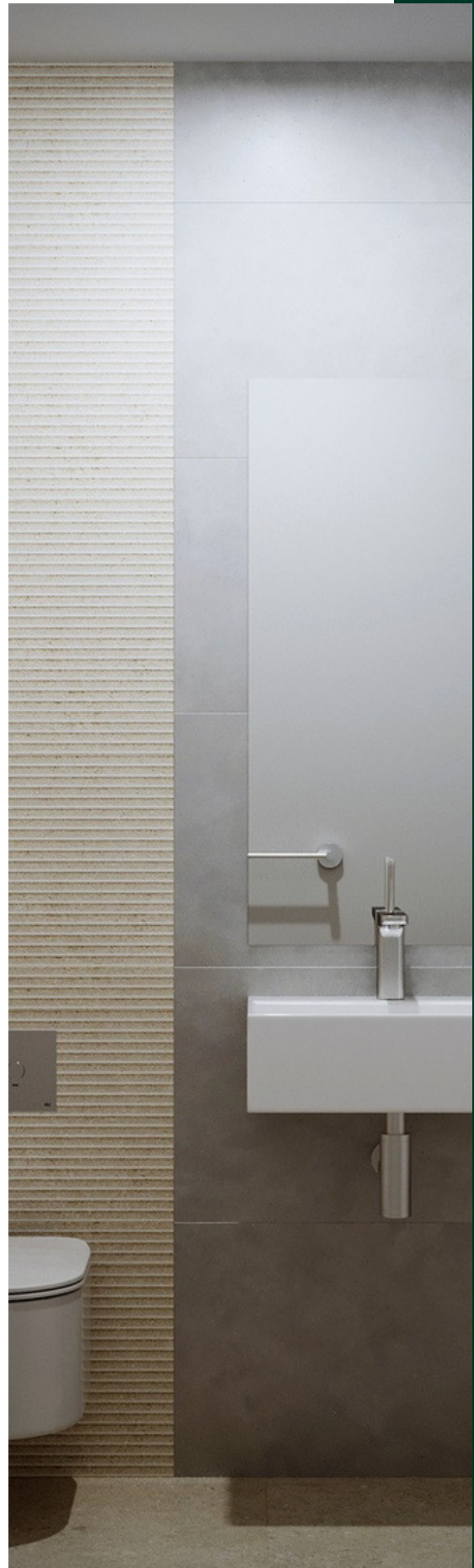
- Pavimento en terrazas y zonas exteriores privativas con gres porcelánico antideslizante, resistente a la intemperie y al tránsito.
- En zonas comunes, acabado en adoquín y baldosa de piedra artificial, combinando funcionalidad, estética y accesibilidad.

5. CLIMATIZACIÓN, ACS Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

- Sistema de Aerotermia 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 aerotermia, 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 extraplanos 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. ILUMINACIÓN

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





11. 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.

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 fuente 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.