



MEMORIA DE CALIDADES



Normativa y eficiencia energética (objetivo A)

- CTE DB-HE (HE 0, HE 1 y HE 4) y RD 732/2019 (ahorro de energía)
- RD 390/2021 (procedimiento para la certificación energética de edificios).
- Orientamos el proyecto a la certificación energética A, integrando soluciones pasivas y activas de máxima eficiencia.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación: losa de hormigón armado, conforme a estudio geotécnico y a la Dirección Facultativa (DF).
- Estructura: hormigón armado; cálculo antisísmico según CTE.

DIVISIONES Y AISLAMIENTO INTERIOR

- Medianeras: fábrica cerámica doble con trasdosado de yeso laminado y lana mineral acústica.
- Tabiquería interior: yeso laminado sobre perfilería con aislamiento. Acabado en pintura lisa, color blanco roto.
- Falsos techos registrables en baños y pasillos.

FACHADAS Y ENVOLVENTE

- Fachada combinada de ladrillo visto y aislamiento térmico de alta densidad. Remates en piedra natural en zócalo y alféizares.
- Revestimiento exterior con monocapa hidrofugada en paños definidos por la DF.
- Terrazas: gres porcelánico antideslizante con pendiente a sumidero, o losa de terrazo vibrada a nivel (sobre plots); barandillas de hierro.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana invertida con aislamiento continuo, lámina impermeable y protección pesada; sala de máquinas en cubierta (acceso de mantenimiento).
- Terrazas privativas con desagües independientes, pavimento porcelánico o losa vibrada a nivel, puntos de luz y agua.

REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS

- Pavimento general vivienda: tarima laminada AC5 de lama ancha.
- Cocinas y baños — Suelos: tarima vinílica PVC/SPC de gran formato, 100 % resistente al agua.
- Cocinas y baños — Paredes: porcelánico de gran formato en zonas húmedas y, en el resto, pintura lisa.
- Rodapiés lacados a juego con la carpintería interior.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Aluminio con RPT (rotura de puente térmico), perfil de alta gama, hojas oscilobatientes.
- Acristalamiento bajo emisivo tipo Climalit con Guardian Sun y efecto espejo (control solar y privacidad, según orientación).
- Persianas de aluminio motorizadas con aislamiento térmico en dormitorios y salón.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada acorazada con cerradura multipunto de seguridad.
- Puertas de paso lacadas lisas; herrajes lacados en negro.
- Armarios empotrados forrados, con baldas, cajoneras y barra.
- Puertas de cocina con paneles de vidrio mateado enmarcados.

COCINA

- Aprovechamiento inteligente del espacio, líneas puras y acabado premium.
- Encimera en Silestone o Dekton (según DF).
- Mobiliario completo (altos y bajos) con cierre amortiguado.
- Electrodomésticos integrados: placa de inducción, campana decorativa, horno, microondas, frigorífico combi, lavavajillas y lavadora-secadora.
- Fregadero de acero inoxidable con grifo monomando extraíble.

BAÑOS

- Sanitarios de porcelana vitrificada (Roca, Jacob Delafon o equivalente).
- Ducha extraplana en resina con mampara de vidrio templado; grifería termostática en acero inoxidable.
- Mueble suspendido con lavabo integrado y espejo con iluminación LED.
- Baño principal con bidé y cisterna empotrada; accesorios cromados incluidos.

INSTALACIONES

- Climatización por conductos frío/calor con máquinas instaladas (Daikin, Mitsubishi o equivalentes), rejillas regulables y termostato digital en salón.
- Aerotermia individual para ACS (agua caliente sanitaria) con acumulador de alta eficiencia.
- Ventilación mecánica controlada con recuperador de calor.
- Instalación eléctrica conforme al REBT; mecanismos de diseño (Niessen o similar); iluminación LED; tomas de TV y datos en estancias principales.
- Domótica básica: control de luces y persianas, ampliable bajo demanda.
- Preinstalación de recarga para vehículo eléctrico (VE) conforme a la ITC BT-52.

EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ENERGÍAS RENOVABLES (A)

- Objetivo de certificación energética A.
- Instalación solar fotovoltaica en cubierta para autoconsumo con compensación de excedentes, destinada a consumos comunes y a parte de la demanda privada.
- Iluminación LED en zonas comunes con detectores de presencia; jardinería de bajo consumo hídrico.

ZONAS COMUNES Y SERVICIOS

- Zaguán de entrada con decoración artesanal, revestimientos pétreos y espejo de gran formato; buzones empotrados.
- Ascensor eléctrico de 6 plazas, con parada en todas las plantas; cabina en acero inoxidable y espejo.
- Garaje (venta aparte): una plaza por vivienda, puerta motorizada y preinstalación de recarga para VE; trastero individual con enchufe.
- Videovigilancia 24 h en accesos y garajes (empresa reconocida); videoportero.

OBSERVACIONES Y CLÁUSULA DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA

La Promotora y/o la Dirección Facultativa se reservan el derecho a introducir, sin necesidad de previo aviso, aquellas modificaciones que estimen necesarias por razones técnicas, normativas, de disponibilidad de materiales o de mejora, siempre que dichas modificaciones no supongan disminución de prestaciones ni de calidad, manteniéndose en todo caso calidades equivalentes o superiores. Las infografías, renders y planos tienen carácter orientativo y no constituyen documento contractual.



¿HABLAMOS?

691240824

968280481

-La promoción se reserva el derecho de realizar durante la redacción de los proyectos técnicos las modificaciones que estime oportunas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad, asumiendo el compromiso de que en ningún caso supongan minorización de las calidades previstas.

-Esta empresa cumple con la normativa y adaptación a la ley orgánica de la edificación en todos los materiales y profesionales que intervienen en el proceso de construcción

-La dirección técnica podrá alterar o modificar las partidas de obra que crea oportunas

-Esta memoria de calidades sustituye a cualquier otra que pudiera mencionarse en los distintos documentos del Proyecto de ejecución de obra redactado para esta promoción y los materiales descritos en ella podrán ser sustituidos a voluntad de la promotora por otros de similares características