

MEMORIA DE CALIDADES

Viviendas Residencial Arena – El Alba - Roldán

1. CONSIDERACIONES GENERALES

La presente memoria de calidades tiene carácter **descriptivo y orientativo**, formando parte del contrato de compraventa como **anexo informativo**.

La edificación se ejecutará conforme a:

- El Código Técnico de la Edificación (CTE) vigente.
- La normativa urbanística y técnica aplicable.
- Las buenas prácticas constructivas.

La promotora se reserva el derecho de introducir modificaciones por razones técnicas, constructivas, normativas o de suministro, siempre que dichas modificaciones **no supongan una merma en la calidad final del conjunto**.

Las imágenes, infografías, renders o planos comerciales tienen carácter orientativo y no contractual.

2. ESTRUCTURA

- Cimentación mediante zapatas de hormigón armado, calculadas según estudio geotécnico.
- Forjado sanitario tipo **Caviti**.
- Estructura de hormigón armado compuesta por pilares, vigas y forjados, ejecutada conforme a la normativa vigente.

3. CUBIERTAS

Cubiertas no transitables

- Formación de pendientes mediante mortero aligerado.
- Impermeabilización con lámina bituminosa SBS 40 FP.
- Aislamiento térmico mediante paneles de poliestireno extruido (XPS) de 10cm.
- Protección mediante capa de grava.

Cubiertas transitables

- Formación de pendientes con mortero aligerado.
- Impermeabilización con lámina SBS.
- Aislamiento térmico mediante paneles de poliestireno extruido.
- Acabado en:
 - Hormigón fratasado en zonas solárium, o
 - Baldosa cerámica de primera calidad en terrazas accesibles.

4. FACHADAS

- Fachada exterior compuesta por:
 - Fábrica de ladrillo cerámico de 12cm
 - Enlucido interior de mortero de cemento.
 - Cámara de aire de 3cm con aislamiento térmico de 8cm
 - Trasdoso interior de placa de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico, pintado en blanco roto (RAL 1013 o similar) o revestido de porcelánico PORCELANOSA.

- Acabado exterior mediante **mortero monocapa fratasado**.

5. TABIQUERÍA INTERIOR

- Tabiquería interior de placa de yeso laminado sobre estructura metálica.
- Aislamiento térmico y acústico en su interior.
- Pintado en blanco roto (RAL 1013 o similar) o revestido de porcelánico PORCELANOSA.

6. CARPINTERÍA

Carpintería exterior

- Carpintería de aluminio o pvc con rotura de puente térmico.
- Sistemas abatibles, oscilobatientes o correderas según proyecto.
- Doble acristalamiento bajo emisivo.
- Persianas motorizadas en dormitorios.
- Puerta de entrada acristalada, de seguridad.

Carpintería interior

- Puertas interiores lacadas en blanco, acabado liso.
- Armarios empotrados en todos los dormitorios, con:
 - Puertas a juego
 - Revestimiento interior
 - Baldas
 - Cajoneras
 - Barra de colgar

7. SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

- Pavimento interior cerámico rectificado de primera calidad (PORCELANOSA 59,5 × 59,5 cm).
- Rodapié antihumedad, lacado en el mismo color que las paredes.
- Pavimento exterior en:
 - Hormigón fratasado
 - Zonas de grava decorativa

8. ACABADOS INTERIORES

- Alicatado de baños en gres porcelánico de primera calidad de PORCELANOSA.
- Pintura plástica lisa en blanco roto RAL 1013 o similar.
- Falsos techos de yeso laminado en las estancias necesarias.

9. ACRISTALAMIENTO

- Acristalamiento doble con cámara de aire.
- Vidrios de seguridad donde sea preceptivo.
- Prestaciones térmicas conforme al CTE.

10. COCINA

- Mobiliario de cocina **GAMADECOR (PORCELANOSA)**, gama **Residence**.
- Encimera porcelánica con canto en **inglete, espesor final 7 cm**.
- Electrodomésticos integrables:
 - Frigorífico–congelador combinado (2 en 1)
 - Horno y microondas combinados (2 en 1)
 - Placa de inducción con extractor integrado (todo en uno)
- Fregadero y grifería marca **NOKEN – PORCELANOSA**.

11. BAÑOS

- Ducha de obra, acabada con el mismo pavimento que el resto de la vivienda.
- Mampara de vidrio templado.
- Mueble de baño marca **PORCELANOSA**.
- Grifería marca **NOKEN – PORCELANOSA**.
- Inodoros suspendidos **NOKEN - PORCELANOSA**.

12. PISCINA

- Piscina privada.
- Revestimiento interior en gresite.
- Sistema de depuración mediante cloración con pastillas.
- Iluminación subacuática.
- Ducha exterior.

13. INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación eléctrica conforme al REBT.
- Potencia contratada inicial: 9,2 kW.
- Mecanismos eléctricos **BTICINO Living Now** o similar.
- Iluminación interior mediante focos empotrados LED (3000K).
- Las luminarias decorativas no están incluidas.
- Tomas de TV y telecomunicaciones en salón y dormitorios.
- Videoportero con monitor interior.
- Iluminación exterior incluida.

14. INSTALACIONES TÉRMICAS

- Preinstalación de aire acondicionado por conductos.
- Producción de agua caliente mediante sistema de aerotermia.
- Preinstalación para futura instalación de placas solares.

15. PARCELA Y CERRAMIENTOS

- Cerramiento perimetral compuesto por:
 - Muro de bloque de hormigón hasta 1,00 m
 - Celosía cerámica hasta 2,00 m
- Preinstalación de motor para puerta de acceso de vehículos.

16. OBSERVACIÓN FINAL

La presente memoria de calidades podrá ser objeto de modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de suministro, siempre que dichas modificaciones no supongan una disminución del nivel de calidad ni de las prestaciones generales de la vivienda.