MEMORIA DE CALIDADES

Promoción de 6 viviendas en Tagle, "ALTOS DE TAGLE"

Documento informativo para el comprador

Este documento tiene carácter meramente informativo y orientativo, y su objetivo es dar a conocer al comprador el nivel de calidad general de la vivienda.
Las descripciones recogidas son de carácter genérico y no incluyen marcas, modelos ni referencias comerciales concretas, dado que estas podrán ser adaptadas por la promotora en función de la disponibilidad de mercado, sin que ello suponga una reducción del nivel de calidad, que en todo caso será igual o superior al aquí descrito.
Los materiales, acabados, colores, formatos y soluciones constructivas definitivos se concretarán en el proyecto de ejecución y podrán sufrir variaciones por motivos técnicos, normativos o de suministro, respetando siempre un estándar de calidad equivalente.
Este documento no tiene carácter contractual y no sustituye a la documentación técnica ni a las condiciones recogidas en el contrato de compraventa, que prevalecerán en caso de discrepancia.

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación mediante losa de hormigón armado, calculada conforme al estudio geotécnico y al proyecto de ejecución.
- Estructura portante de hormigón armado, combinada con forjados que aportan solidez, durabilidad y buen comportamiento acústico entre plantas.
- Escaleras de hormigón armado.
- Instalación de toma de tierra en el conjunto del edificio conforme a normativa.

2. CUBIERTA

- Cubierta inclinada con aislamiento térmico de alta eficiencia, adaptado al cálculo energético del proyecto.
- Acabado exterior en teja cerámica de tonalidad rojiza tradicional, con sistemas de colocación que favorecen la durabilidad y el mantenimiento reducido.
- Recogida de aguas pluviales mediante canalones y bajantes en tono a juego con la carpintería exterior.
- Sistema de impermeabilización que garantiza la estanqueidad de la cubierta.

3. FACHADAS Y ENVOLVENTE TÉRMICA

- Fachada exterior resuelta con sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE), que mejora de forma notable la eficiencia energética de la vivienda.
- Combinación de acabados continuos tipo mortero con aplacado de aspecto caravista en elementos singulares (chimeneas, zócalos y detalles de fachada), aportando calidez a la imagen exterior.
- Elementos singulares de fachada (vierteaguas, mochetas y dinteles) resueltos con piezas prefabricadas de alta durabilidad.
- Separación entre viviendas reforzada con aislamiento térmico y acústico.

4. TABIQUERÍA Y TECHOS INTERIORES

- Particiones interiores mediante sistema de tabique seco sobre estructura metálica, con aislamiento acústico interior que mejora el confort entre estancias.

- Falso techo continuo con aislamiento térmico y acústico incorporado.
- En zonas húmedas, empleo de materiales con tratamiento específico frente a la humedad.

5. ACABADOS INTERIORES

Paredes

- Pintura plástica lisa en tonos claros en el conjunto de la vivienda, con preparación previa de los paramentos.
- Alicatado cerámico de gran formato en cocinas y baños, en tonos claros.

Suelos

- Pavimento en gres porcelánico de gran formato en toda la vivienda, con sistemas de colocación profesional que garantizan planeidad y durabilidad.
- Posibilidad de acabados diferenciados por estancia (tonos claros y/o imitación madera), a definir por la Dirección Facultativa dentro de la gama disponible.
- Escaleras interiores rematadas con material acorde al pavimento general de la vivienda.
- Terrazas con pavimento antideslizante apto para uso exterior.

6. CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio o PVC de altas prestaciones, con rotura de puente térmico, en color verde, RAL 6009 o similar, al exterior y claro al interior.
- Doble acristalamiento con cámara y tratamiento de control solar, conforme a la normativa de eficiencia energética vigente (CTE).
- Apertura oscilobatiente con sistema de microventilación.
- Persianas de aluminio con aislamiento térmico, motorizadas en el conjunto de la vivienda.

7. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas de paso lisas, lacadas en blanco, con sistema de bloqueo en baños y dormitorio principal.
- Rodapiés, marcos y jambas a juego con la carpintería interior.
- Armarios empotrados en dormitorios, con interior forrado, barra y balda.

8. CERRAJERÍA

- Barandillas metálicas en balcones y terrazas, con tratamiento de protección adecuado al entorno costero y acabado lacado.
- Protecciones en escaleras interiores integradas en el diseño de la tabiquería.

9. INSTALACIONES

Fontanería y saneamiento

- Instalación de fontanería con materiales de calidad y aislamiento térmico en las conducciones de agua fría y caliente.
- Llaves de corte generales e independientes por estancia húmeda.
- Toma de agua exterior en la parcela.
- Red de saneamiento separativa conectada a la red pública.

Climatización y agua caliente sanitaria

- Producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia, de alta eficiencia energética.
- Calefacción por suelo radiante en el conjunto de la vivienda.
- Sistema de ventilación mecánica que renueva el aire interior optimizando la eficiencia energética.

Electricidad y telecomunicaciones

- Instalación eléctrica conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con mecanismos de gama media-alta.
- Cuadro eléctrico con protecciones automáticas y frente a sobretensiones.
- Preinstalación para la recarga de vehículo eléctrico.
- Instalación de telecomunicaciones con tomas en las estancias principales.

Domótica y seguridad

- Videoportero con pantalla.
- Preinstalación de alarma.
- Sistema domótico básico para el control de climatización, ampliable a otras instalaciones

10. COCINA

- Cocina totalmente equipada con mobiliario de diseño actual, muebles altos y bajos de gran capacidad.
- Encimera en piedra compacta de alta resistencia y durabilidad.
- Electrodomésticos integrados: placa de cocción, horno, campana extractora, microondas y fregadero con grifo, lavavajillas y nevera.

11. EQUIPAMIENTO DE BAÑOS

- Sanitarios en porcelana de color blanco, de gama media-alta.
- Mueble de lavabo suspendido con cajones.
- Plato de ducha antideslizante.
- Grifería monomando de calidad, con acabados en tonos metálicos actuales.
- Mampara de ducha en vidrio templado de seguridad.

12. URBANIZACIÓN Y ZONAS EXTERIORES

- Pavimentación de accesos y zona de aparcamiento dentro de la parcela.
- Ajardinamiento de las zonas de uso privativo, con césped natural y arbolado conforme a normativa.
- Cerramiento perimetral combinando obra de fábrica y elementos metálicos.
- Puerta de acceso a parcela corredera y motorizada, con mando a distancia.
- Zonas comunes con iluminación exterior y espacios habilitados para correspondencia y residuos.
- Centralización de contadores de electricidad y agua.
- Identificación numérica de las viviendas.

13. MEJORAS ADICIONALES (disponibles en función del momento de avance de las obras en que se quieran contratar)

- Personalización de materiales.
- Amueblamiento y decoración integral o parcial de la vivienda personalizados.
- Equipamiento completo de cocina y diseño alternativo (sin modificación de tomas de agua o luz ni enchufes)
- Mamparas de ducha a medida.
- Iluminación LED empotrados.
- Jardinería personalizada.

NOTA FINAL

La promotora se reserva la posibilidad de introducir mejoras o modificaciones respecto a lo descrito en esta memoria, siempre que no impliquen una disminución de la calidad ofrecida, motivadas por exigencias técnicas, de la Dirección Facultativa, o por falta de disponibilidad de materiales en el mercado.
Para cualquier aclaración sobre acabados, plazos o condiciones de compra, el departamento comercial queda a disposición del cliente.