



MEMORIA DE CALIDADES

TU LO SUEÑAS, NOSOTROS LO HACEMOS POSIBLE

2026 - Calle Las Parras 20, 03680 Aspe, Alicante





0 . OBJETIVO DE LA MEMORIA

La presente Memoria de Calidades tiene como finalidad definir de manera precisa los sistemas constructivos, materiales, acabados e instalaciones previstos en la ejecución de la vivienda unifamiliar objeto del proyecto.

Toda la construcción se llevará a cabo conforme a la normativa vigente, cumpliendo estrictamente con las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE) y del Código Estructural, así como con los reglamentos, disposiciones legales y normas técnicas aplicables.

Estas especificaciones aseguran una edificación realizada con elevados estándares de calidad, seguridad, eficiencia y confort.



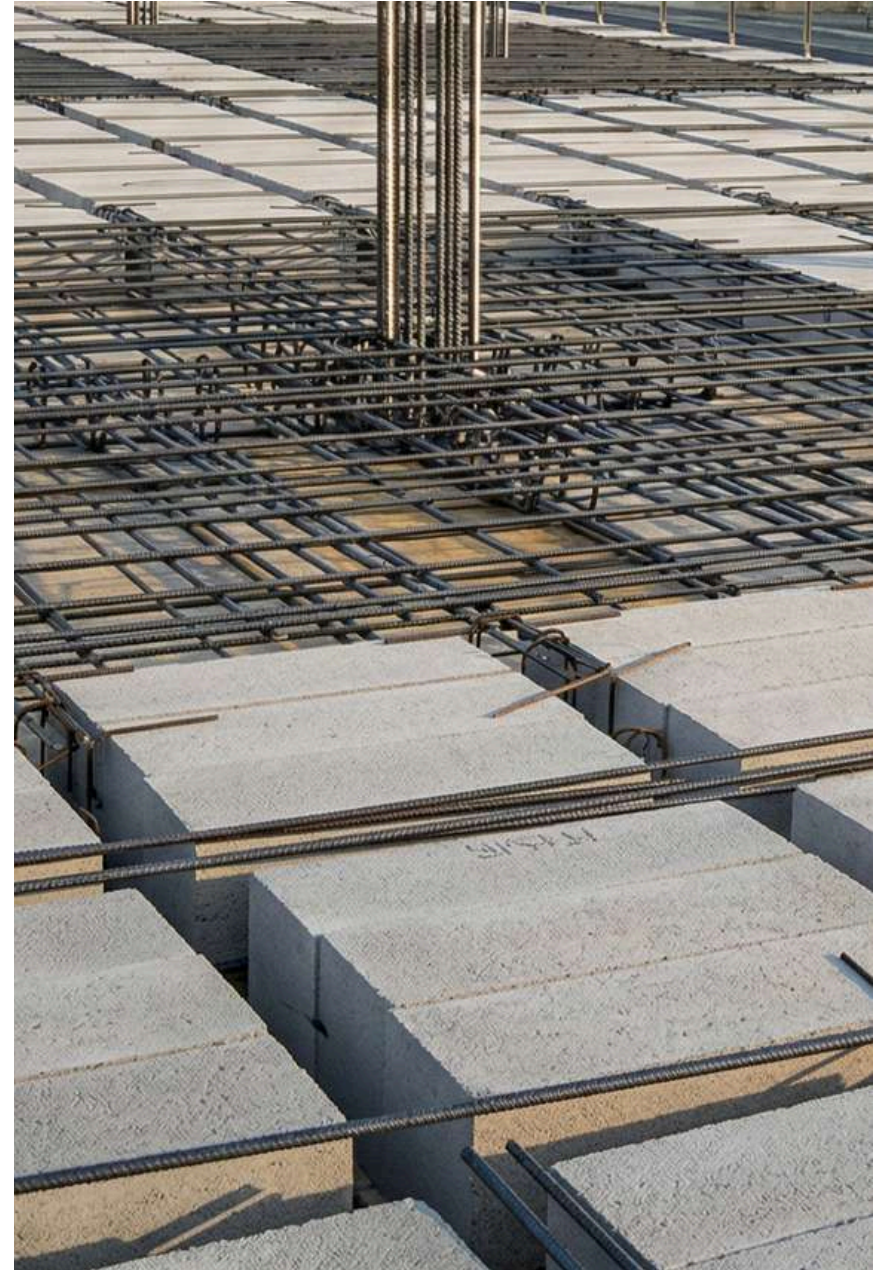
1 . C I M E N T A C I Ó N

La cimentación se ejecutará mediante zapata corrida de hormigón armado, dimensionada según el estudio geotécnico y de acuerdo con el Código Estructural.

2 . E S T R U C T U R A

La estructura de la vivienda se ejecutará mediante hormigón armado con pilares de hormigón y forjado reticular, dimensionados según el estudio geotécnico y el Código Estructural.

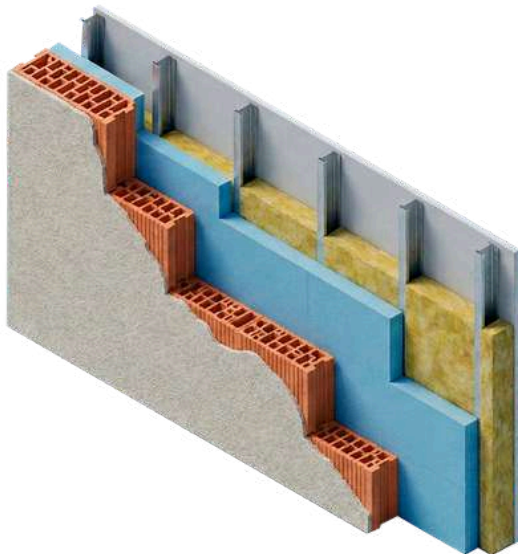
El forjado reticular se realizará mediante nervios 'in situ' con casetones perdidos, con un canto total de 30 cm (25+5). **Para todos los elementos estructurales se utilizará hormigón y acero**, garantizando la máxima resistencia, rigidez y durabilidad del conjunto.





3. CERRAMIENTOS Y FACHADAS

La fachada de la vivienda se resolverá mediante una hoja principal de bloque de termoarcilla revestida al exterior con mortero monocapa y trasdosada interiormente con entramado autoportante de placa de yeso laminado. El sistema incorpora un doble aislamiento térmico compuesto por una capa continua de poliestireno extruido tras los montantes y lana mineral entre ellos, eliminando puentes térmicos y mejorando drásticamente la eficiencia energética del cerramiento.

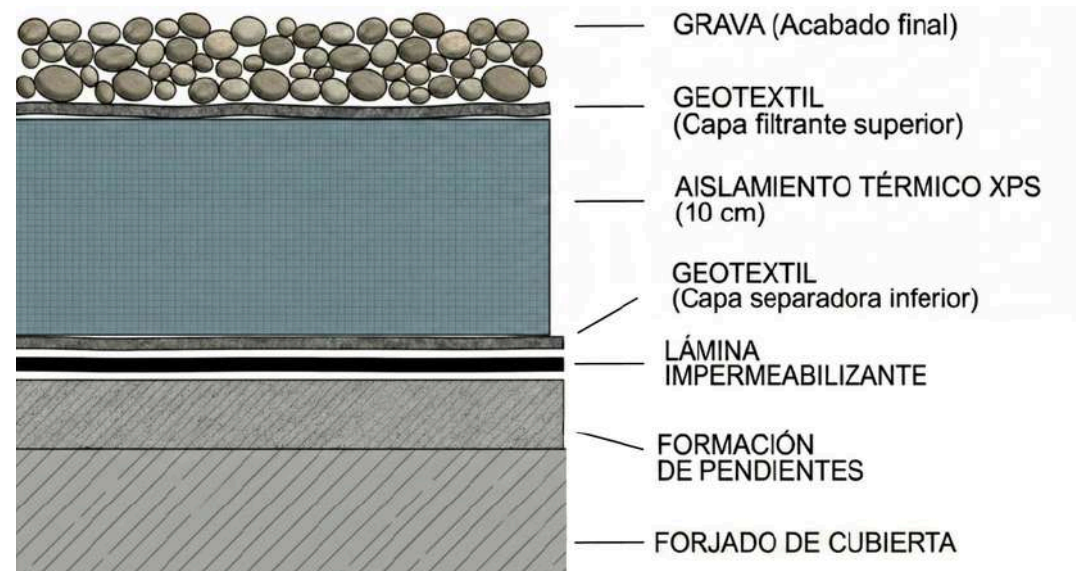


El acabado exterior de la fachada se realizará, con carácter general, mediante **revestimiento continuo de mortero monocapa hidrófugo**, acabado raspado, en color blanco. No obstante, algunas de las paredes exteriores se revestirán de piedra natural o porcelánico, dependiendo de las especificaciones y el modelo de la vivienda. En la zona inferior de la fachada se dispondrá un zócalo de 30 cm de altura, ejecutado con el mismo material que la acera perimetral.



4. CUBIERTA

La vivienda dispondrá de una cubierta plana invertida no transitable, compuesta por forjado de cubierta y formación de pendientes, sobre la que se colocará la lámina impermeabilizante, una capa de geotextil aislamiento térmico de poliestireno extruido (XPS) de 10 cm de espesor, una segunda capa de geotextil y acabado final mediante grava.





5 . C A R P I N T E R Í A E X T E R I O R

La carpintería exterior será de aluminio con rotura de puente térmico, con diversas opciones a elegir de carpintería. Las carpinterías correderas se realizarán con una transmitancia térmica $U_w \geq 1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$, mientras que las ventanas practicables y oscilobatientes se ejecutarán con una transmitancia térmica $U_w \geq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$. Las ventanas contarán con persianas motorizadas en todas las ventanas exceptuando lavadero y baños.

Los huecos se cerrarán mediante **doble acristalamiento con cámara**, conforme a las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

Contará con **puerta de entrada de seguridad**. Dispondrá de bastidor reforzado, marco de acero lacado y hoja fabricada en chapa de acero inyectada con espuma de alta densidad.

Incorporará **cerradura multipunto de seguridad** de 3 puntos, con burlones de 12 mm, cilindro antibumping, escudo de alta seguridad, cerradero regulable, 3 pernos de seguridad antipalanca, 3 pivotes antipalanca y junta de estanqueidad perimetral. El acabado exterior será en color RAL igual al de las carpinterías exteriores.



8 0 0 3

8 0 1 7

7 0 1 6

7 0 3 5



VILLA PALMYRA



6. ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN Y TELECOMUNICACIONES

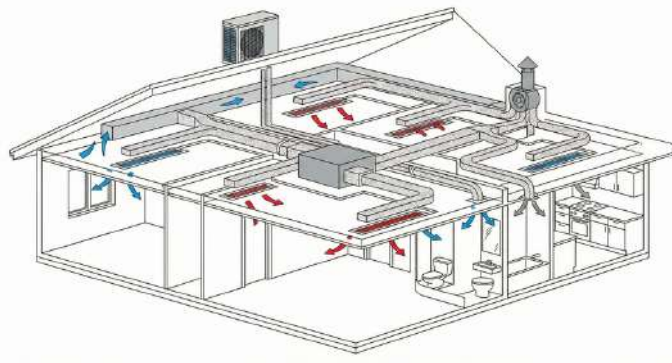
La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Los puntos de luz y tomas de corriente serán los indicados en los planos del proyecto.

Los mecanismos eléctricos serán en color blanco. Además, se dispondrá de **foseados con iluminación indirecta** en el techo del salón, siguiendo el diseño arquitectónico de la vivienda.



7. CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

Se dispondrá de sistema de climatización mediante **aire acondicionado con bomba de calor**, con distribución por conductos y retornos a plenum en dormitorios, zonas de paso y salón comedor.



La instalación de aire acondicionado por conductos contará con sistema de zonificación tipo **Airzone**, permitiendo el control independiente de la temperatura en cada estancia. Este sistema optimiza el rendimiento de la instalación al climatizar solo las zonas en uso, lo que **garantiza un alto confort térmico y un ahorro energético de hasta el 25%**. La ventilación se ejecutará conforme al CTE, disponiendo de ventilación forzada en los cuartos húmedos.

8. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación de fontanería se ejecutará con tubería multicapa para agua fría y caliente sanitaria. La producción de ACS se realizará mediante el sistema de aerotermia de pie Ariston NUOS PLUS S2 WIFI FS 150. Este equipo de alta eficiencia garantiza un **ahorro energético de hasta el 80%** frente a sistemas convencionales (**Clase A+**), destacando por sus tiempos mínimos de calentamiento y su conectividad Wi-Fi integrada para la gestión inteligente del consumo. El sistema está preparado para la integración con energía solar fotovoltaica, permitiendo maximizar el autoconsumo eléctrico. Además, se dispondrá de un sistema de potabilización para garantizar la calidad del agua de consumo humano y proteger la integridad de los equipos. La red de saneamiento interior se ejecutará con tuberías de PVC, conectadas a la red general de evacuación de la vivienda.



Anti helada que evita la congelación del circuito. Puede funcionar en modo bomba de calor incluso a -5°C



Producto de máximo rendimiento que permite un ahorro en el consumo energético y reduce las emisiones contaminantes.



Anti legionela. Previene la proliferación de bacterias mediante un ciclo de calentamiento del agua automático.



Depósito con doble protección contra la corrosión mediante un ánodo electrónico activo y otro de magnesio.

9. SISTEMA DE GESTIÓN DE AGUAS RESIDUALES

La gestión de aguas residuales se adaptará a la ubicación de la vivienda: en **parcelas rústicas**, dispondrá de un sistema autónomo mediante oxidación total instalado bajo rasante, conforme a la normativa vigente; por el contrario, en **parcelas urbanas**, se conectará directamente a la red general de alcantarillado.

En **parcelas rústicas** que no cuenten con abastecimiento de agua potable, se dispondrá un sistema de potabilización.

Estas medidas permiten obtener la **Calificación Energética A**, asegurando ahorro eléctrico y un fuerte compromiso ambiental.

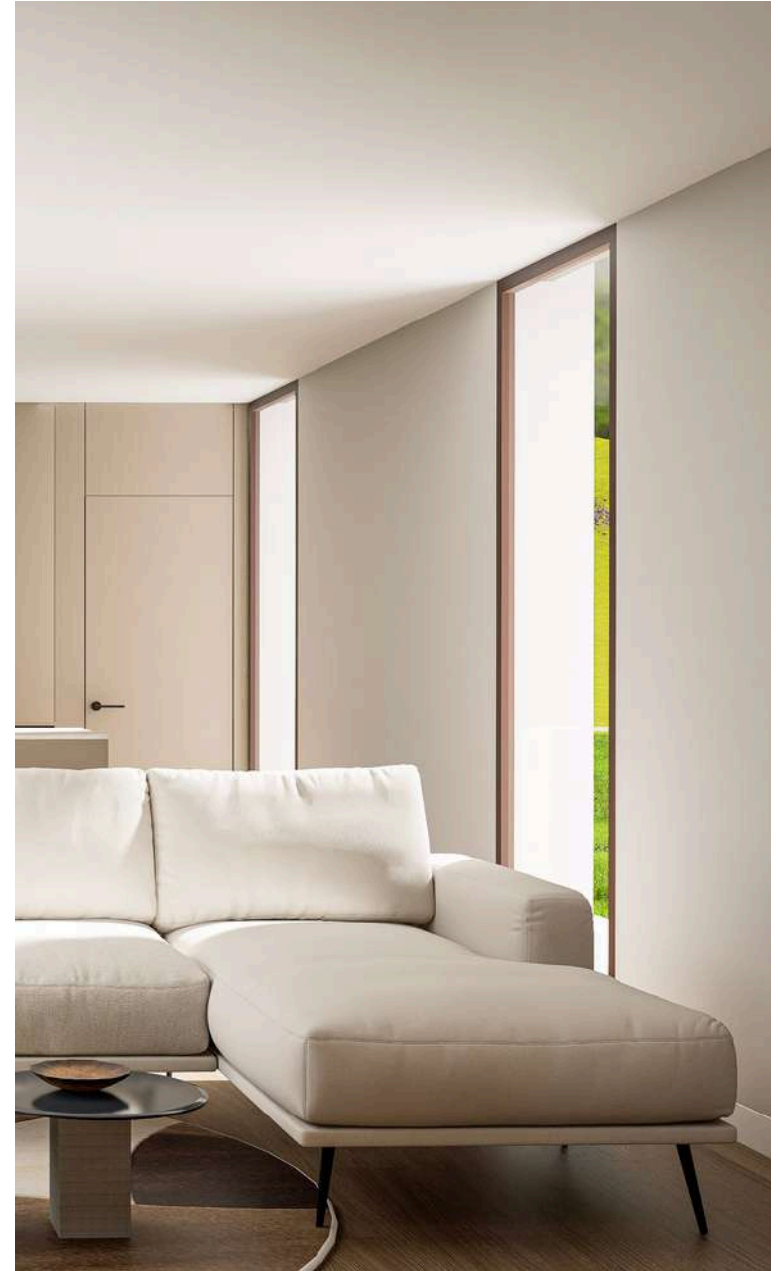




10. TABIQUERÍA INTERIOR Y FALSOS TECHOS

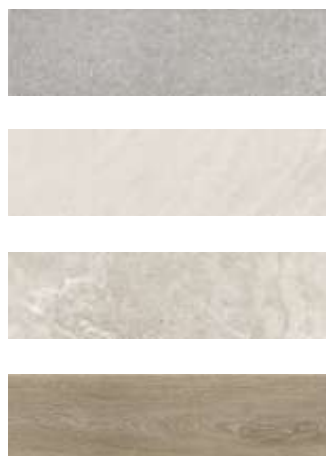
Se realizará mediante **tabiquería simple de placa de yeso laminado**, montada sobre estructura metálica e incorporando aislamiento en su interior.

Se dispondrá de un **falso techo** continuo de placa de yeso laminado en toda la vivienda, con **aislamiento térmico** por su parte superior. En el lavadero, será desmontable, permitiendo el acceso a la unidad interior de la máquina de aire acondicionado.





PAVIMENTO



REVESTIMIENTO



11. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Los pavimentos interiores se ejecutarán con **gres porcelánico de primera calidad**, seleccionado en función del modelo de vivienda. En baños y estancias húmedas se colocará pavimento cerámico antideslizante.

Los paramentos verticales de baños se revestirán con alicatado cerámico de primera calidad, acorde al diseño de cada tipología. El resto de paramentos interiores se terminarán con acabado liso, preparados para su posterior pintado.





12. CARPINTERÍA INTERIOR

Para las puertas de paso interiores se ha optado por un sistema de carpintería tipo "**rasomuro**" (sistema de marco oculto). Estas unidades se caracterizan por la ausencia de tapajuntas, jambas o molduras sobrepuestas en el paramento. La hoja de la puerta, queda perfectamente enrasada con el plano de la pared terminada en la cara de apertura, logrando una integración arquitectónica limpia y una continuidad visual en los paramentos verticales.

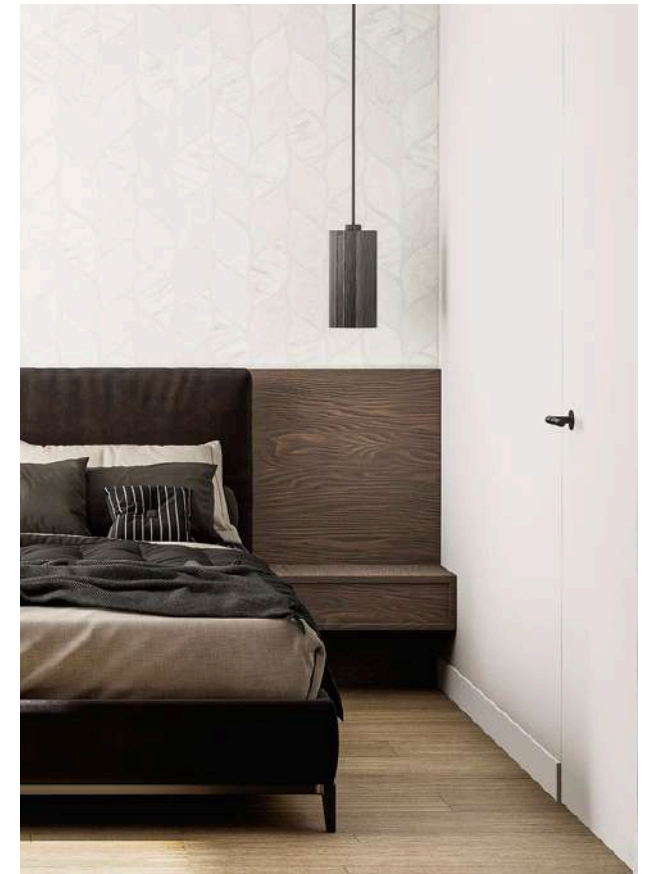
Asimismo, se dispondrán **armarios empotrados** en las habitaciones según lo indicado en plano, con puertas correderas o abatibles según el espacio; su interior estará completamente equipado con **baldas, cajonera y barra para colgar**.

Por su parte, los **armarios vestidores se diseñarán sin puertas** para favorecer la accesibilidad, contando igualmente con una distribución interior compuesta por **baldas, cajoneras y barras para colgar**.



13. PINTURAS

Los paramentos verticales y horizontales se terminarán con pintura plástica lisa de alta calidad, en color blanco o tonos neutros, con pinturas específicas en estancias húmedas.





14. BAÑOS Y APARATOS SANITARIOS

Los baños estarán equipados con aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de primera calidad, siendo el modelo concreto el correspondiente a cada tipología de vivienda.

Los inodoros serán suspendidos y contarán con sistema de doble descarga para optimizar el ahorro de agua, mientras que los lavabos irán integrados en la encimera del mueble de baño.

En lugar de platos de ducha prefabricados, las duchas se ejecutarán a medida, utilizando para su suelo el mismo material que el resto del pavimento del baño, garantizando la continuidad visual y estética. Se dispondrá de mamparas de vidrio templado, griferías serán monomando, con acabado acero inoxidable o negro, y espejos retroiluminados con sistema antivaho.





15 . C O C I N A

Contará con una cocina equipada, cuyo diseño y acabados estarán definidos según la tipología de vivienda.

El mobiliario estará formado por muebles altos y bajos de gran capacidad, con encimera de material porcelánico de alta resistencia.

Dispondrá de fregadero con grifería monomando y **una dotación completa de electrodomésticos**, conforme a la distribución prevista en proyecto, que incluye: placa, lavavajillas, extractor, frigorífico y horno microondas.





16. EXTERIORES Y URBANIZACIÓN

Para **parcelas rústicas**, se delimitará una zona vallada de aproximadamente 3.000 m² mediante malla de simple torsión. El acceso se realizará mediante un muro de cerramiento de 2 m de altura, con **puerta corredera motorizada** para vehículos, prolongándose el muro 2 metros a cada lado de la puerta. Una superficie de 1.000 m² no pavimentada se terminará con **grava blanca**.

Para **parcelas urbanas** se dispondrá al frente de parcela de un muro de cerramiento compuesto de muro de bloque de hormigón, revestido de mortero monocapa y valla decorativa (longitud máxima de 10 metros), **puerta corredera motorizada y puerta peatonal**, ejecutándose **el resto del vallado perimetral con malla de simple torsión**.

En caso de que la normativa o las características de la parcela requieran un cerramiento especial, se elaborará un presupuesto adicional detallado.

En el perímetro de la vivienda se ejecutará una acera perimetral de 1 m de ancho. El porche, la acera y la zona de piscina se pavimentarán con el material definido para cada modelo de vivienda.

La piscina tendrá unas dimensiones estándar de 8x4 metros (salvo en modelos específicos donde se adapte al diseño de la villa) y contará con un **revestimiento interior de gresite**, con varios colores a elegir por el cliente. Asimismo, la instalación se completará con **dos focos de iluminación LED subacuática** de bajo consumo y un sistema de cloración salina, que garantiza un tratamiento del agua más natural, saludable para la piel y eficiente.



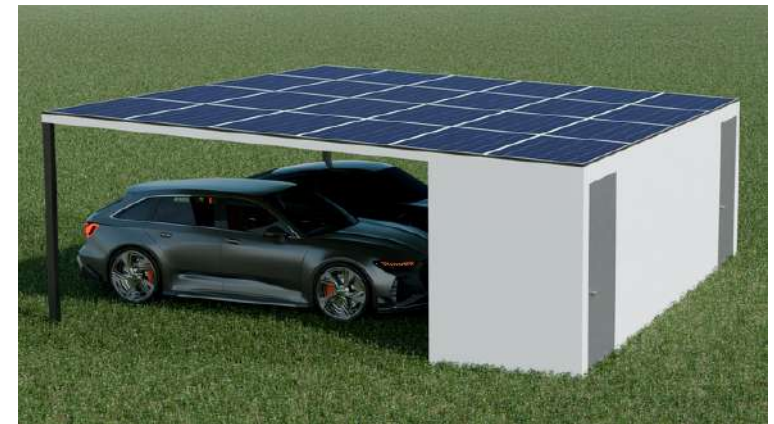


17. EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CUMPLIMIENTO NORMATIVO

Se ejecutará cumpliendo las exigencias del CTE y del Código Estructural, garantizando un elevado nivel de eficiencia energética y confort. Se dispondrá del correspondiente certificado de **eficiencia energética de clase A al finalizar la obra.**

18. INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

En parcelas rústicas, la vivienda contará con una **instalación fotovoltaica monofásica** con una batería de acumulación de 25 kWh, lo que le permitirá ser eléctricamente autosuficiente. Esta instalación se ubicará sobre una cochera tipo **carport**, con capacidad para dos vehículos, cuyo techo albergará las 24 placas solares y contará con un espacio destinado a cuarto de instalaciones para la ubicación de baterías y sistema de potabilización del agua.





19. SOMOS ECO



AUTOSUFICIENCIA Y ENERGÍA RENOVABLE

Autosuficiencia:
Instalación fotovoltaica con baterías de 25 kWh en parcelas rústicas.

Aerothermia:
Agua caliente con sistema Ariston NUOS que ahorra hasta un 80% de energía.



AISLAMIENTO TÉRMICO DE ALTO RENDIMIENTO (ENVOLVENTE)

Doble Aislamiento:
Fachada con lana mineral y poliestireno extruido (XPS) continuo.

Máximo Aislamiento:
Cubierta plana con 10 cm de XPS y carpintería con rotura de puente térmico.



CLIMATIZACIÓN INTELIGENTE

Sistema Airzone:
Control de temperatura por estancias que ahorra un 25% de energía.

Zonificación:
Climatización por conductos optimizada para usar solo las zonas necesarias.



GESTIÓN RESPONSABLE DE RECURSOS

Doble Descarga:
Inodoros suspendidos diseñados para optimizar el ahorro hídrico.

Oxidación Total:
Tratamiento autónomo de aguas residuales bajo rasante en zonas rústicas.



SISTEMAS DE CONTROL EFICIENTE

Gestión de maquinaria:
Acceso remoto vía App para la configuración eficiente de los equipos de climatización y ACS.

Etiqueta A:
Garantía de máxima eficiencia energética y mínimo impacto ambiental.

LAS IMÁGENES E INFOGRAFÍAS NO SON CONTRACTUALES, SON SOLAMENTE IMÁGENES DE REFERENCIA