

SAN ROQUE 13

MEMORIA DE CALIDADES

Promoción residencial de obra nueva - 4 exclusivas viviendas
Centro de Vélez-Málaga

Promoción	SAN ROQUE 13
Uso previsto	Residencial plurifamiliar de obra nueva
Promotor	Promociones Lujumar
Versión del documento	Memoria calidades - Junio 2026

*Documento orientativo para definir, comercializar y coordinar la memoria de calidades de la promoción.
La redacción definitiva deberá validarse con la Dirección Facultativa y ajustarse al Proyecto de Ejecución, licencias y normativa vigente.*

Índice de contenidos

1. Objeto, alcance y criterio de redacción
2. Normativa técnica y documentación de referencia
3. Resumen ejecutivo de calidades
4. Trabajos previos, implantación y gestión de obra
5. Cimentación y estructura
6. Envolvente: fachadas, medianeras, patios y cubiertas
7. Albañilería interior, tabiquería, aislamientos y falsos techos
8. Carpintería exterior, vidrios, protección solar y cerrajería
9. Pavimentos, revestimientos, pintura y acabados interiores
10. Cocina, baños y equipamiento sanitario
11. Instalaciones de fontanería, saneamiento y agua caliente sanitaria
12. Climatización, ventilación y confort interior
13. Electricidad, iluminación, telecomunicaciones y domótica
14. Energía solar fotovoltaica, eficiencia y sostenibilidad
15. Zonas comunes, portal, escalera, ascensor y accesibilidad
16. Seguridad, protección contra incendios y salubridad
17. Control de calidad, pruebas, documentación y garantías
18. Limpieza final, entrega de llaves y documentación al propietario
19. Cláusulas de adaptación y carácter no contractual

1. OBJETO, ALCANCE Y CRITERIO DE REDACCIÓN

La presente Memoria de Calidades describe los sistemas constructivos, acabados, instalaciones, prestaciones y criterios de entrega previstos para la promoción residencial **SAN ROQUE 13**, compuesta por 4 viviendas de obra nueva en el centro de Vélez-Málaga.

El objetivo es definir una base de calidades completa, coherente con una promoción de escala reducida, cuidada y de imagen actual, incorporando soluciones en obra nueva residencial de calidad media-alta, siempre sujetas a la validación del arquitecto, aparejador/arquitecto técnico, ingenierías, licencias y Proyecto de Ejecución.

- **Carácter del documento:** borrador comercial y técnico de referencia, no sustitutivo del proyecto visado ni de la memoria constructiva definitiva.
- **Criterio de calidad:** acabados sobrios, materiales resistentes, bajo mantenimiento, estética moderna y prestaciones energéticas acordes con la obra nueva actual.
- **Criterio de flexibilidad:** se podrán sustituir materiales por otros equivalentes o superiores cuando existan razones técnicas, de suministro, normativa o DF.

2. NORMATIVA TÉCNICA Y DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA*

La ejecución de la promoción deberá ajustarse, entre otras, a la normativa técnica vigente en el momento de redacción y aprobación del Proyecto de Ejecución. La siguiente relación debe ser revisada por la Dirección Facultativa antes de su incorporación a documentos comerciales o contractuales:

- Código Técnico de la Edificación (CTE): DB-SE Seguridad Estructural, DB-SE-C Cimientos, DB-SI Seguridad en caso de incendio, DB-SUA Seguridad de utilización y accesibilidad, DB-HS Salubridad, DB-HR Protección frente al ruido y DB-HE Ahorro de energía.
- Código Estructural vigente para proyecto y ejecución de estructuras de hormigón armado, control de recepción, durabilidad, acero y hormigón.
- Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) e Instrucciones Técnicas Complementarias para instalaciones eléctricas interiores, servicios comunes y cuadros de protección.
- Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), aplicable a climatización, ventilación, producción de ACS y eficiencia de las instalaciones térmicas.
- Normativa de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT) en edificios, para acceso a servicios de telecomunicación, televisión, radio, telefonía y fibra óptica.
- Normativa urbanística municipal aplicable en Vélez-Málaga, licencia de obras, alineaciones, rasantes, condiciones de fachada, altura, patios, accesibilidad y ocupación.
- Normativa autonómica andaluza de accesibilidad, habitabilidad, calidad ambiental, residuos de construcción y demolición, seguridad y salud en obra y demás normativa sectorial aplicable.

*Las exigencias concretas de transmitancia, demanda energética, aislamiento acústico, ventilación, protección frente a humedad, seguridad de incendio y accesibilidad se fijarán en el Proyecto de Ejecución y en sus documentos justificativos con posibilidad de modificación según DF.

3. RESUMEN EJECUTIVO DE CALIDADES

Partida	Descripción prevista / recomendada
Estructura	Hormigón armado, con cimentación mediante losa de cimentación o solución equivalente definida por estudio geotécnico y cálculo estructural.
Fachada	Cerramiento multicapa con aislamiento térmico/acústico, acabado exterior continuo o combinado con piezas decorativas, y tratamiento de puentes térmicos.
Carpintería exterior	Aluminio lacado negro o antracita, con rotura de puente térmico, doble acristalamiento bajo emisivo y herrajes según DF.
Pavimentos	Porcelánico de gran formato en viviendas; porcelánico antideslizante en terrazas, patios y zonas expuestas.
Baños	Revestimiento porcelánico, sanitarios de diseño actual, grifería monomando, plato de ducha de resina o similar y preinstalación de accesorios.
ACS	Agua caliente sanitaria con contadores/gestión individualizada por Vivienda.
Climatización	Preinstalación de aire acondicionado por conductos, con previsión de desagües, líneas frigoríficas, alimentación

	eléctrica y ubicación de máquinas.
Energía solar	Instalación fotovoltaica en cubierta para autoconsumo de zonas comunes y/o apoyo energético, según dimensionamiento, disponibilidad de cubierta y legalización.
Electricidad	Instalación conforme a REBT, cuadros de protección por vivienda, mecanismos actuales y previsión de puntos suficientes según Proyecto.
Domótica	Preinstalación para soluciones de control inteligente: climatización, iluminación, persianas, videoportero, sensores y conectividad.
Telecomunicaciones	ICT completa: TV, radio, fibra óptica, telefonía/datos y antena colectiva según proyecto.
Zonas comunes	Portal cuidado, iluminación LED con detectores, ascensor, buzones, videoportero y acabados resistentes de bajo mantenimiento.

4. TRABAJOS PREVIOS, IMPLANTACIÓN Y GESTIÓN DE OBRA

Antes del inicio de la ejecución se realizarán las actuaciones necesarias para preparar el solar, garantizar la seguridad, coordinar acometidas y organizar una obra eficiente en un entorno urbano consolidado.

4.1. Estudios, replanteos y comprobaciones iniciales

- Comprobación de alineaciones, rasantes, linderos, medianeras existentes y cotas reales respecto a proyecto.
- Estudio geotécnico del terreno, imprescindible para confirmar la solución de cimentación y los parámetros de cálculo.
- Levantamiento y análisis de edificaciones colindantes, medianeras, servicios existentes y posibles afecciones a vía pública.
- Replanteo topográfico de la obra y verificación de dimensiones reales de parcela, fachada, profundidad y encuentros con medianeras.
- Plan de Seguridad y Salud, Plan de Gestión de Residuos y documentación de apertura de centro de trabajo cuando proceda.

4.2. Implantación de obra

- Cerramiento provisional de obra, señalización, protecciones colectivas y control de accesos.
- Protección de vía pública, redes existentes, fachadas colindantes y elementos urbanos afectados.
- Gestión de permisos de ocupación de vía pública, contenedores, andamios, grúas o medios auxiliares cuando sean necesarios.
- Planificación de acopios en obra reducida, con especial control de suministros por tratarse de promoción entre medianeras.

5. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

5.1. Movimiento de tierras y cimentación

- Limpieza del solar, retirada de restos y excavación hasta cota de cimentación según proyecto.
- Regularización y compactación del fondo de excavación, con control de cotas y condiciones del terreno.
- Cimentación prevista mediante losa de cimentación de hormigón armado, solución habitual en parcelas urbanas de pequeña dimensión cuando interesa repartir cargas y controlar asentamientos.
- Hormigón de limpieza bajo cimentación cuando proceda, armaduras de acero corrugado, separadores homologados y recubrimientos según ambiente de exposición.
- Impermeabilización o barrera frente a humedad en arranques y encuentros con muros, de acuerdo con el DB-HS y las condiciones reales del terreno.
- Conexión a red de puesta a tierra mediante anillo o picas según proyecto eléctrico, coordinada con la cimentación.

5.2. Estructura de hormigón armado

- Pilares, vigas, zunchos, losas, forjados y elementos estructurales de hormigón armado conforme a cálculo y Código Estructural.
- Forjados de hormigón armado, reticulares, unidireccionales, losas macizas o solución equivalente definida por el proyectista según luces, cargas y arquitectura.

- Escalera estructural de hormigón armado o metálica revestida, según solución final de proyecto y coordinación con ascensor.
- Control documental de hormigones, aceros, ensayos, albaranes, certificados CE y trazabilidad de materiales.
- Ejecución de juntas, encuentros con medianeras y previsiones para pasos de instalaciones, evitando rozas o perforaciones no previstas en elementos estructurales.

5.3. Criterios de durabilidad y control

- Recubrimientos adecuados de armadura según exposición y normativa.
- Protección frente a humedad en zonas enterradas, arranques de fachada, patios y cubiertas.
- Control de fisuración, vibrado, curado y desencofrado conforme a indicaciones de DF.
- Prohibición de modificaciones estructurales por propietarios sin autorización técnica expresa.

6. ENVOLVENTE: FACHADAS, MEDIANERAS, PATIOS Y CUBIERTAS

La envolvente del edificio será uno de los elementos clave de la calidad final: confort térmico, aislamiento acústico, estanqueidad, durabilidad y estética de la promoción.

6.1. Cerramiento de fachada

- Cerramiento de fachada ejecutado con [ladrillo cerámico macizo con mortero interior / ladrillo perforado de medio pie de espesor enfoscado interiormente] con mortero interior y aislamiento térmico-acústico en cámara de aire.
- Cámara con aislamiento térmico y acústico mediante lana mineral, XPS, EPS, PIR/PUR proyectado o combinación equivalente, según cálculo energético y acústico.
- Trasdoso interior mediante placa de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento, o fábrica interior cerámica revestida, según DF.
- Tratamiento específico de frentes de forjado, pilares, encuentros de carpintería y cantos para reducir puentes térmicos.
- Acabado exterior mediante mortero monocapa, revestimiento continuo o pintura mineral, según DF.

6.2. Medianeras y encuentros con edificios colindantes

- Regularización, protección y aislamiento de medianeras según estado real y proyecto.
- Tratamiento acústico y térmico de separaciones con inmuebles colindantes cuando resulte exigible o recomendable.
- Sellado de encuentros, juntas y pasos de instalaciones para evitar filtraciones, transmisión de ruido o pérdidas energéticas.

6.3. Patios, terrazas y cubierta

- Cubierta plana transitable o no transitable según zona, con formación de pendientes, barrera de vapor si procede, aislamiento térmico e impermeabilización continua.
- Impermeabilización mediante lámina asfáltica bicapa, lámina sintética, poliuretano líquido armado o sistema equivalente homologado, con remates en petos y puntos singulares.
- Terrazas privadas con pavimento porcelánico antideslizante apto para exterior, pendientes hacia sumideros y remates perimetrales estancos.
- Canalización de aguas pluviales con sumideros, rebosaderos cuando proceda y bajantes dimensionadas según proyecto.
- Petos, albardillas y remates de cubierta diseñados para evitar filtraciones y manchas por escorrentía.
- Previsión de pasos, bancadas y canalizaciones para equipos de climatización, instalación fotovoltaica, antenas y mantenimiento.

7. ALBAÑILERÍA INTERIOR, TABIQUERÍA, AISLAMIENTOS Y FALSOS TECHOS

7.1. Separaciones entre viviendas y zonas comunes

- Elementos separadores verticales y horizontales diseñados para cumplir las exigencias de aislamiento acústico del DB-HR.
- Soluciones mediante fábrica cerámica, placa de yeso laminado múltiple con lana mineral, bandas resilientes o sistemas mixtos según cálculo.
- Sellado perimetral de pasos de instalaciones para mantener prestaciones acústicas, térmicas y de sectorización cuando corresponda.

7.2. Tabiquería interior de viviendas

- Tabiquería interior mediante placa de yeso laminado sobre perfilera metálica, fábrica cerámica revestida o sistema equivalente.
- En baños y zonas húmedas, uso de placas hidrófugas o tratamientos resistentes a humedad.
- Aislamiento acústico interior en tabiques seleccionados, especialmente dormitorios, baños y separaciones con zonas de instalaciones.
- Refuerzos ocultos en tabiques para muebles suspendidos, sanitarios, lavabos, mamparas, televisores o elementos pesados cuando se definan en proyecto.

7.3. Falsos techos y registros

- Falsos techos de placa de yeso laminado en baños, distribuidores, pasillos y zonas necesarias para instalaciones.
- Registros accesibles para climatización, ventilación, llaves de corte, telecomunicaciones y elementos que requieran mantenimiento.
- Tratamiento de juntas, masillado, lijado y acabado listo para pintura.

8. CARPINTERÍA EXTERIOR, VIDRIOS, PROTECCIÓN SOLAR Y CERRAJERÍA

8.1. Carpintería exterior

- Carpintería exterior de aluminio lacado en color negro o antracita, recomendándose RAL 7016 antracita o RAL 9005 negro según definición estética final.
- Perfilera con rotura de puente térmico (RPT), juntas de estanqueidad y herrajes adecuados a dimensiones y uso.
- Sistemas practicables, oscilobatientes, correderos o elevables según hueco, apertura, ventilación y diseño de fachada.
- Sellado perimetral con espumas, cintas, siliconas neutras o sistemas homologados para garantizar estanqueidad al aire y agua.
- Color uniforme en ventanas, balconeras, remates, vierteaguas y elementos visibles de fachada.

8.2. Acristalamientos

- Doble acristalamiento tipo cámara, con composición y espesor según cálculo térmico/acústico.
- Vidrio bajo emisivo y/o control solar en orientaciones que lo requieran para mejorar eficiencia y confort.
- Vidrios de seguridad laminados en balconeras, terrazas, zonas de riesgo de impacto y barandillas, conforme a normativa.
- Posibilidad de incluir vidrio acústico reforzado en fachada a calle si el estudio acústico lo recomienda.

8.3. Persianas, oscurecimiento y protección solar

- Persianas enrollables de aluminio con lamas térmicas en dormitorios y estancias donde se defina, con cajón aislado y registrable.
- Motorización de persianas como opción.
- Preinstalación eléctrica para motorización y control domótico en huecos seleccionados, aunque el motor pueda quedar como mejora opcional.
- Sistemas de protección solar pasiva mediante vuelos, retranqueos, vidrios de control solar o soluciones equivalentes cuando proceda.

8.4. Cerrajería y barandillas

- Barandillas de terrazas, balcones y escaleras en vidrio laminado de seguridad, acero/aluminio lacado antracita o solución mixta según diseño final.
- Alturas, resistencia y separaciones conforme a normativa de seguridad de utilización.
- Elementos metálicos exteriores con tratamiento anticorrosión y pintura/lacado apto para intemperie.

9. PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS, PINTURA Y ACABADOS INTERIORES

9.1. Pavimento interior de viviendas

- Solería porcelánica de gran formato en viviendas, con acabado contemporáneo y continuidad visual entre salón, cocina, distribuidores y dormitorios.
- Color y textura de gama neutra, beige o piedra natural, limpia, luminosa y fácil de combinar.
- Colocación con adhesivo cementoso flexible, crucetas/niveladores, junta fina y rejuntado de calidad.

- Rodapié a juego con pavimento, lacado o de material equivalente según interiorismo final.

9.2. Pavimentos exteriores

- Porcelánico antideslizante apto para exterior en terrazas, patios y zonas comunes expuestas.
- Clase de resbaladidad conforme a uso, pendiente, exposición al agua y normativa aplicable.
- Tratamiento de juntas, encuentros con sumideros y remates para garantizar durabilidad e impermeabilidad.

9.3. Revestimientos verticales

- Baños revestidos con porcelánico o combinación de porcelánico y pintura técnica antihumedad en zonas no expuestas.
- Frentes de ducha revestidos con material porcelánico o pieza decorativa de mayor presencia estética.
- Cocina con frente revestido en porcelánico, compacto, cerámico o material resistente al agua y grasa en la zona de trabajo, con opción de entrega amueblada.

9.4. Pintura y acabados

- Paramentos interiores acabados con pintura plástica lisa de alta lavabilidad en color blanco roto, blanco cálido o tono neutro definido por la promotora.
- Preparación previa con masillado, lijado e imprimación cuando proceda.
- Pintura antihumedad o específica en baños, cocinas, cuartos técnicos y zonas expuestas.
- Acabado homogéneo, limpio y revisado antes de entrega de vivienda.

10. COCINA, BAÑOS Y EQUIPAMIENTO SANITARIO

10.1. Cocinas

- Preinstalaciones completas de fontanería, saneamiento, electricidad, ventilación/extracción y puntos para electrodomésticos.
- Tomas previstas para frigorífico, horno, microondas, lavavajillas, placa de cocción, campana/extractor, lavadora o lavadora-secadora según distribución.
- Cuadro eléctrico con circuitos específicos según REBT para cocina y electrodomésticos de mayor consumo.
- Extracción de humos conforme a proyecto, con conducto independiente cuando sea exigible.
- Opcional: cocina amueblada con muebles altos/bajos de líneas lisas, encimera compacta tipo cuarzo, porcelánico o similar, fregadero bajo encimera y grifería monomando.
- Opcional: Electrodomésticos integrados de alta eficiencia energética.

10.2. Baños

- Sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, de diseño actual y fácil mantenimiento.
- Inodoros de doble descarga, preferiblemente suspendidos con cisterna empotrada en baños principales, o modelos compactos de calidad equivalente.
- Platos de ducha de resina, carga mineral o porcelánico, extraplanos, antideslizantes y con válvula de gran caudal.
- Mampara de ducha de vidrio templado.
- Grifería monomando cromada o negra mate/antracita según línea estética, con aireadores de ahorro de agua.
- Muebles de baño suspendidos con espejo retroiluminado.
- Accesorios básicos: portarrollos, toallero o preinstalación/refuerzos para su colocación posterior.
- Ventilación mecánica o híbrida de baños conforme a proyecto.

11. INSTALACIONES DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y AGUA CALIENTE SANITARIA

11.1. Fontanería

- Instalación interior de agua fría y caliente mediante tubería multicapa, PEX, polipropileno o sistema equivalente homologado.
- Llaves de corte generales por vivienda y llaves de corte independientes en zonas húmedas.
- Contadores individuales de agua, centralizados o accesibles según criterio de compañía suministradora y proyecto.
- Aislamiento de tuberías de ACS para reducir pérdidas térmicas y mejorar eficiencia.
- Pruebas de presión y estanqueidad antes del cierre de rozas, falsos techos o revestimientos.
- Griferías con aireadores o sistemas de reducción de caudal para ahorro de agua.

11.2. Saneamiento y evacuación

- Red de saneamiento mediante tuberías de PVC, polipropileno insonorizado o sistema equivalente, según ubicación y exigencia acústica.
- Bajantes registrables en puntos necesarios, con abrazaderas antivibración cuando proceda.
- Separación y canalización de aguas residuales y pluviales conforme a normativa y disponibilidad de red municipal.
- Sifones, botes sifónicos o soluciones equivalentes para evitar olores y facilitar mantenimiento.
- Pruebas de estanqueidad de redes antes de cierre y entrega.

11.3. Agua caliente sanitaria (ACS)

- Producción de agua caliente sanitaria mediante sistema mixto con calentador de refuerzo en las viviendas y apoyo por paneles solares térmicos instalados en cubierta de edificio para mejora de ahorro.
- Integración con energía fotovoltaica para autoconsumo del edificio cuando sea viable técnica y legalmente.
- Depósitos, equipos y tuberías con aislamiento térmico y registros de mantenimiento accesibles.
- Válvulas de seguridad, antirretorno, llaves de corte y desagües de condensados según ficha técnica de equipos.
- Legalización, certificados y puesta en marcha conforme a instalador autorizado y normativa vigente.

12. CLIMATIZACIÓN, VENTILACIÓN Y CONFORT INTERIOR

12.1. Preinstalación de aire acondicionado

- Preinstalación de climatización por conductos o sistema partido/conductos equivalente, según distribución de cada vivienda.
- Previsión de falso techo para unidad interior, conductos, plenum, rejillas de impulsión y retorno.
- Líneas frigoríficas, desagües de condensados, alimentación eléctrica y línea de control hasta ubicación de unidad exterior.
- Ubicación ordenada de unidades exteriores en cubierta, patio técnico o zona prevista, evitando impacto visual y molestias acústicas.
- Termostato ambiente o preinstalación para control termostático en zona principal.
- Compatibilidad con futura domótica para control remoto de climatización.

12.2. Ventilación y calidad de aire interior

- Sistema de ventilación de viviendas conforme al CTE DB-HS 3, mediante ventilación híbrida o mecánica según proyecto.
- Extracción en baños, cocinas y zonas húmedas, con admisión de aire en estancias secas cuando corresponda.
- Conductos, bocas y rejillas integrados en falsos techos o paramentos, con registros para mantenimiento.

12.3. Confort acústico y térmico

- Aislamiento acústico frente a ruido exterior, medianeras, bajantes e instalaciones.
- Elección de carpinterías y vidrios coordinada con estudio térmico y acústico.
- Sellado de penetraciones, encuentros y rozas para evitar puentes acústicos.
- Control de condensaciones mediante envolvente adecuada, ventilación suficiente y correcta resolución de puentes térmicos.

13. ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN, TELECOMUNICACIONES Y DOMÓTICA

13.1. Instalación eléctrica interior

- Instalación eléctrica conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus ITC.
- Electrificación elevada recomendada por tratarse de viviendas actuales con climatización, cocina equipada y alta demanda de conectividad.
- Cuadro general de mando y protección por vivienda con interruptor general, diferenciales, magnetotérmicos y protecciones contra sobretensiones cuando proceda.
- Circuitos independientes para alumbrado, tomas de corriente, cocina, horno, lavadora, lavavajillas, termo, climatización y usos especiales según proyecto.
- Mecanismos eléctricos en acabado negro/antracita
- Tomas de corriente suficientes en salón, dormitorios, cocina, baños, terrazas y zonas de trabajo/televisión.

13.2. Iluminación

- Puntos de luz en techos y/o paredes según distribución de cada vivienda.
- Preinstalación para downlights LED en zonas de falso techo, baños, distribuidores y cocina.
- Iluminación LED en zonas comunes con detectores de presencia o temporizadores para ahorro energético.
- Alumbrado de emergencia en zonas comunes conforme a normativa.
- Luminarias decorativas no incluidas salvo definición expresa en memoria final o contrato.

13.3. Telecomunicaciones, antena y videoportero

- Infraestructura común de telecomunicaciones (ICT) conforme a normativa vigente.
- Antena colectiva para recepción de TDT/radio y previsión de servicios de telecomunicación exigibles.
- Canalizaciones para fibra óptica, telefonía/datos y televisión en viviendas.
- Tomas de TV/datos en salón y dormitorios principales, con posibilidad de ampliar en puntos estratégicos.
- Videoportero electrónico con placa exterior en portal y monitor interior por vivienda.
- Cuarto, armario o registros de telecomunicaciones según diseño de edificio y normativa ICT.

13.4. Preinstalación de domótica

- Canalizaciones y cajas previstas para permitir la futura incorporación de sistemas de domótica sin obras importantes.
- Preinstalación para control de climatización, iluminación seleccionada, persianas motorizadas, videoportero, sensores de inundación y detectores de presencia.
- Posibilidad de integrar termostatos inteligentes, control por aplicación móvil y escenas de iluminación si se contrata como mejora.
- Cuadro o registro técnico con espacio suficiente para módulos de control, actuadores o pasarelas de comunicación.
- Criterio de sistema abierto y ampliable, evitando soluciones excesivamente cerradas o difíciles de mantener.

14. ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA, EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD

14.1. Instalación solar fotovoltaica

- Instalación de paneles solares fotovoltaicos en cubierta, dimensionada según superficie disponible, sombras, orientación y potencia viable.
- Uso previsto para autoconsumo de servicios comunes y/o reparto de autoconsumo colectivo entre viviendas, según estudio técnico, normativa y decisión comercial.
- Inversor, protecciones, cableado, estructura de soporte, monitorización y legalización de instalación conforme a normativa eléctrica.
- Canalizaciones y previsión de espacios para mantenimiento de módulos, inversor y protecciones.

14.2. Medidas de eficiencia energética

- Envolvente térmica mejorada con aislamiento en fachadas, cubierta, medianeras y puntos críticos.
- Carpintería exterior eficiente con doble acristalamiento y control de infiltraciones.
- Producción de ACS mediante sistema mixto con calentador de refuerzo en las viviendas y apoyo por paneles solares térmicos instalados en cubierta de edificio.
- Iluminación LED en zonas comunes y previsión de bajo consumo en viviendas.
- Reducción de consumo de agua mediante griferías con aireadores y cisternas de doble descarga.
- Gestión de residuos de construcción y demolición conforme a normativa, priorizando separación y valorización.
- Certificado de eficiencia energética del edificio terminado y documentación de prestaciones energéticas para compradores.

15. ZONAS COMUNES, PORTAL, ESCALERA, ASCENSOR Y ACCESIBILIDAD

15.1. Portal y acceso

- Portal de acceso de pavimento porcelánico de gran formato, piedra natural, material compacto o revestimiento resistente en acceso y zonas de tránsito.
- Paramentos con pintura lavable, revestimiento decorativo, panelado técnico o combinación de materiales según diseño final.
- Puerta de acceso al edificio de seguridad de aluminio, acero o solución mixta, con cerradura de seguridad y cierrapuertas.

- Buzones integrados, placa de videoportero y señalética discreta.
- Iluminación LED cálida, detectores de presencia y diseño orientado a bajo consumo.

15.2. Escalera y zonas de distribución

- Escalera revestida con porcelánico, piedra artificial, terrazo continuo de calidad o material equivalente de alta resistencia.
- Rodapiés y remates coordinados con pavimento.
- Barandillas y pasamanos conforme a normativa de seguridad y accesibilidad.
- Paramentos lisos pintados o revestidos en zonas de mayor roce para mejorar mantenimiento.
- Puertas de paso y registros de instalaciones integrados estéticamente.

15.3. Ascensor

- Ascensor eléctrico de bajo consumo, adecuado al número de plantas y viviendas, con puertas automáticas según proyecto.
- Cabina con acabados modernos, iluminación LED, espejo, pasamanos y botonera accesible.
- Maniobra automática, sistema de rescate o comunicación de emergencia según normativa y fabricante.
- Mantenimiento y legalización inicial conforme a normativa aplicable.

15.4. Accesibilidad

- Diseño de acceso, recorridos, huecos, ascensor y elementos comunes conforme al CTE DB-SUA y normativa autonómica aplicable.
- Eliminación de barreras arquitectónicas en el acceso principal cuando sea viable conforme a rasantes y proyecto.
- Puertas, botoneras, mecanismos y elementos comunes colocados a alturas adecuadas según normativa.

16. SEGURIDAD, PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y SALUBRIDAD

16.1. Seguridad en caso de incendio

- Sectorización, recorridos de evacuación, reacción y resistencia al fuego de elementos constructivos conforme al CTE DB-SI.
- Puertas resistentes al fuego en recintos o pasos donde lo exija el proyecto.
- Alumbrado de emergencia, señalización y extintores en zonas comunes cuando corresponda.
- Sellado de pasos de instalaciones entre sectores o elementos protegidos para mantener prestaciones frente al fuego.

16.2. Seguridad de uso

- Barandillas, petos, desniveles, escaleras, pavimentos y vidrios dimensionados conforme al DB-SUA.
- Pavimentos antideslizantes en zonas húmedas o exteriores.
- Protección de huecos, patios, terrazas y cubiertas transitables según normativa.

16.3. Salubridad y protección frente a humedad

- Soluciones constructivas frente a humedad de terreno, lluvia, condensaciones y filtraciones conforme al DB-HS.
- Impermeabilización de cubiertas, terrazas, duchas, zonas húmedas y encuentros críticos.
- Ventilación suficiente de viviendas, baños, cocinas y recintos técnicos.
- Materiales aptos para zonas húmedas y exteriores, con mantenimiento sencillo.

17. CONTROL DE CALIDAD, PRUEBAS, DOCUMENTACIÓN Y GARANTÍAS

17.1. Control durante la ejecución

- Control de recepción de materiales: certificados, marcado CE, fichas técnicas y garantías de fabricante.
- Control de hormigón, acero, armaduras, recubrimientos y ensayos exigidos por la Dirección Facultativa.
- Revisión de impermeabilizaciones antes de tapado, especialmente en cubierta, terrazas, baños y patios.
- Pruebas de estanqueidad en fontanería, saneamiento, terrazas y cubiertas cuando proceda.
- Comprobación de pendientes, sumideros y evacuación de aguas en exteriores.
- Pruebas de funcionamiento de electricidad, telecomunicaciones, videoportero, ascensor, ventilación, climatización preinstalada y equipos de ACS.

17.2. Documentación técnica y legal

- Proyecto de Ejecución, licencias, certificados finales de obra y documentación exigida por Ayuntamiento y organismos competentes.
- Certificados de instalaciones: electricidad, telecomunicaciones, ascensor, térmicas/ACS, fotovoltaica y demás legalizaciones aplicables.
- Certificado de eficiencia energética del edificio terminado.
- Libro del Edificio, manual de uso y mantenimiento, garantías y documentación para comunidad de propietarios.
- Planos finales de instalaciones.

17.3. Garantías

- Garantías legales de la edificación conforme a la Ley de Ordenación de la Edificación y normativa aplicable.
- Garantías de fabricantes para equipos, carpinterías, ascensor, placas solares, mecanismos, sanitarios y demás elementos suministrados.
- Seguro decenal y documentación asociada.
- Acta de recepción de obra y protocolo de revisión previa a entrega de viviendas.

18. LIMPIEZA FINAL, ENTREGA DE LLAVES Y DOCUMENTACIÓN AL PROPIETARIO

18.1. Revisión previa a entrega

- Limpieza de obra y limpieza fina de viviendas, zonas comunes, carpinterías, vidrios, baños, cocinas y terrazas.
- Revisión de pintura, pavimentos, carpinterías, mecanismos, griferías, sanitarios, persianas, puertas y cerraduras.
- Comprobación de funcionamiento de videoportero, puntos de luz, enchufes, llaves de corte, ACS, ventilación y desagües.
- Revisión de pendientes y evacuación en terrazas y patios.

18.2. Entrega de llaves al propietario

- Entrega de juego de llaves de vivienda, portal, buzón, cuarto técnico o accesos comunes que correspondan.
- Entrega de mandos, tarjetas, claves o accesos electrónicos si existieran.
- Explicación básica de uso de llaves de corte, cuadro eléctrico, videoportero, ACS, ventilación, preinstalación de climatización y elementos comunes.

18.3. Carpeta documental para propietarios

- Manual de uso y mantenimiento de la vivienda y zonas comunes.
- Garantías de electrodomésticos/equipos si se entregan, sanitarios, griferías, carpinterías, ascensor, fotovoltaica y sistemas técnicos.
- Boletines y certificados de instalaciones que correspondan al propietario o comunidad.
- Certificado de eficiencia energética y documentación de legalización de instalaciones comunitarias.
- Normas básicas de mantenimiento: ventilación, limpieza de filtros, uso de terrazas, cuidado de porcelánico, carpinterías y siliconas.

19. CLÁUSULAS DE ADAPTACIÓN Y CARÁCTER NO CONTRACTUAL*

- Las marcas, modelos, formatos, colores y características definitivas se fijarán en la documentación contractual de compraventa y en el Proyecto de Ejecución aprobado.
- La promotora podrá sustituir materiales por otros de calidad equivalente o superior cuando existan causas técnicas, normativas, de suministro, descatalogación o criterio de Dirección Facultativa.
- Las superficies, distribuciones, imágenes, renders, precios y plazos tendrán carácter informativo hasta su aprobación documental definitiva o firma de contrato de compra venta entre ambas partes.
- Los elementos indicados como recomendación, opción o mejora no se entenderán incluidos salvo que consten expresamente en contrato o memoria comercial final.
- La ejecución final quedará condicionada a licencias, autorizaciones administrativas, acometidas, compañías suministradoras y normativa vigente en el momento de ejecución.

ANEXO I. CUADRO RESUMEN

Partida	Descripción prevista / recomendada
Estructura	Hormigón armado con cimentación según estudio

	geotécnico.
Fachada	Cerramiento eficiente con aislamiento térmico y acústico.
Ventanas	Aluminio lacado negro/antracita, doble vidrio y prestaciones térmicas.
Suelos	Porcelánico de gran formato en viviendas.
Terrazas	Porcelánico exterior antideslizante e impermeabilización técnica.
Baños	Sanitarios actuales, grifería de calidad y plato de ducha extraplanos.
ACS	Sistema eficiente, mixto termo solar.
Clima	Preinstalación de aire acondicionado.
Solar	Placas solares fotovoltaicas según proyecto.
Telecomunicaciones	ICT, antena, fibra/datos y videoportero.
Domótica	Preinstalación para vivienda inteligente.
Zonas comunes	Portal cuidado, ascensor e iluminación LED eficiente.

*La información contenida en esta memoria tiene carácter orientativo e informativo, careciendo de valor contractual o vinculante hasta su incorporación expresa a la documentación contractual correspondiente. La promotora se reserva el derecho a introducir modificaciones técnicas, constructivas o de materiales, siempre manteniendo calidades equivalentes o superiores y respetando la normativa vigente.