

MEMORIA DE CALIDADES

Cimentación y Estructura

- Cimentación y estructura ejecutadas en hormigón armado, conforme al Código Estructural (RD 470/2021) y al CTE DB-SE (incluyendo DB-SE-AE y DB-SE-C).

El sistema estructural ha sido diseñado para ofrecer la máxima solidez, durabilidad y confort, empleando hormigones de resistencia adecuada y aceros B500S, con recubrimientos y clases de exposición definidos según el entorno.

La ejecución se someterá a un estricto control de calidad, garantizando un comportamiento óptimo frente a cargas estructurales y condiciones ambientales.

Fachadas y cubiertas

- Fachada compuesta por cerramiento cerámico multihoja, con aislamiento térmico y acústico mediante paneles de lana de roca de 50 mm de espesor y densidad 28 kg/m³, y barrera de vapor que asegura el confort interior durante todo el año.

El acabado combina mortero monocapa color crema marca WEBER o similar, con paños decorativos aplacados en cerámica, logrando una estética moderna, duradera y armónica con el entorno.

- Cubiertas transitables tipo invertido, con lámina asfáltica impermeabilizante APP de 4 kg/m² reforzada con armadura de poliéster, protección con geotextil y aislamiento térmico de poliestireno extrusionado de 6 cm (densidad 32 kg/m³).

El acabado en gres cerámico garantiza estanqueidad, resistencia y una imagen elegante en cubiertas y azoteas privativas.

- Cubiertas no transitables tipo invertido, con lámina asfáltica polimérica LBM-FP de 4 kg/m², refuerzos, protección geotextil y aislamiento térmico de 6 cm de poliestireno extrusionado (densidad 32 kg/m³). Se rematan con capa de grava de 5 cm, asegurando la durabilidad y el mínimo mantenimiento.

Tabiquería y falsos techos

- Divisiones interiores de las viviendas mediante ladrillo cerámico, revestidas de yeso de acabado liso y pintura blanca, garantizando solidez, aislamiento y una estética limpia y uniforme, conforme al CTE.
- Divisiones entre viviendas mediante doble tabique cerámico con base intermedia de paneles de aglomerado de poliuretano flexible de densidad 80 kg/m³, para aislamiento acústico y térmico, ABSORDAN PREN 80 o similar, revestidos con yeso liso y pintura blanca, ofreciendo un elevado confort acústico y privacidad.
- Falsos techos de placas de yeso laminado (Pladur o similar) en toda la vivienda, asegurando un acabado moderno y funcional. Estos serán registrables en baños en los que se aloje la climatización.

Solados y alicatados

- Solería interior de planta baja en gres porcelánico rectificado de primera calidad, resistente y de fácil mantenimiento.
- Solería interior de planta alta en gres porcelánico rectificado en baños y tarima flotante laminada sintética de primera calidad en dormitorios y distribuidores, aportando calidez y confort.
- Revestimiento de paredes en baños y cocina con cerámica de pasta blanca rectificada de primera calidad, que garantiza durabilidad, resistencia a la humedad y fácil limpieza.
- Aislamiento acústico a ruido aéreo y de impacto en forjados. Suministro e instalación de lámina de aislamiento acústico para suelos flotantes tipo Impactodan (o equivalente). Colocación flotante directamente sobre el forjado, incluyendo el forrado de encuentros perimetrales con paramentos verticales mediante tiras del mismo material (o desolidarizador perimetral específico) para evitar puentes acústicos, mejorando el confort sonoro y el aislamiento entre viviendas.

Carpintería de madera y armarios

- Puerta de entrada a la vivienda blindada de seguridad, con acabado exterior panelado color RAL 7016 con tratamiento protector para exteriores e interior lacado en blanco.
Dispone de cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y burlete de estanqueidad, marca DIERRE o similar.
Ofrece un excelente aislamiento y una estética cuidada acorde con el diseño de la vivienda.
- Puertas de paso interiores lacadas en blanco, con junta de estanqueidad en galce, aportando uniformidad, luminosidad y un cierre suave y silencioso. Dispone de bisagras ocultas y picaporte magnético.

Carpintería exterior y cerrajería

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico o PVC, con apertura abatible o corredera según la estancia, acabado gris antracita y perfiles homologados sellados con cordón de silicona, asegurando la estanqueidad y el cumplimiento de las exigencias térmicas y acústicas del CTE.
- Persianas enrollables motorizadas de lamas de aluminio extrusionado, del mismo color que la perfilaría de las ventanas, aportando uniformidad estética y durabilidad.
- Acristalamiento termoacústico con cámara de aire formado por vidrios de seguridad laminados, que proporcionan un óptimo aislamiento frente al ruido y la temperatura.
- Escaleras interiores con estructura de hormigón armado, peldaños en laminado sintético, barandilla de vidrio de seguridad 6+6 fijadas mediante perfil de acero U pintado de líneas rectas, combinando diseño, resistencia y funcionalidad.
- Puerta seccional para vehículos, motorizada y con accionamiento remoto, que ofrece comodidad y seguridad en el acceso al garaje.

Aparatos Sanitarios y Griferías

- Sanitarios y lavabos de porcelana vitrificada color blanco, de primera calidad, de líneas limpias y modernas.
- Platos de ducha extraplanos de resina color blanco, de primera calidad, que aportan comodidad, accesibilidad y un diseño contemporáneo.
- Griferías monomando en lavabos, bidés, y duchas, de primera calidad, garantizando durabilidad, eficiencia y confort en el uso diario.

Instalaciones

- Fontanería: ejecutada con tubería multicapa de polietileno reticulado, sistema que mejora la resistencia frente a incrustaciones de cal y reduce ruidos.
Los bajantes y red de colectores serán de PVC, garantizando durabilidad y un mantenimiento mínimo. Red de bajantes con codos y desvíos específicamente insonorizados mediante revestimiento termoacústico, amortiguando el ruido de impacto del agua.
- Agua Caliente Sanitaria (ACS): mediante equipo de aerotermia de bajo consumo de 200 litros de acumulación.
Este sistema, dotado con bomba de calor, aprovecha la energía del aire de la vivienda para la generación eficiente de agua caliente, reduciendo el consumo energético.
- Instalación eléctrica: mecanismos NIESSEN modelo Alba color blanco o similar, de diseño moderno, funcional y duradero.
- Interfonía: videoportero electrónico a color, que aporta seguridad y comodidad en el control de accesos.
- Telefonía, antena TV y datos: toma de teléfono en salón; tomas de televisión en salón, cocina, tres dormitorios; previsión de instalación para fibra óptica en salón para poder acceder a banda ancha, internet de alta velocidad, televisión y demás servicios digitales con tomas de datos RJ45 en salón, dormitorios y sótano.
- Preinstalación de aire acondicionado:
 - En planta primera, sistema por conductos con control zonificado mediante Airzone, previsto para la instalación de una máquina en falso techo de baño.
 - En planta baja, preinstalación mediante consola de AACC en salón-cocina. Este sistema permite climatización independiente por zonas, mejorando el confort térmico y la eficiencia energética.

Zonas Comunes

- Iluminación en zonas comunes mediante focos empotrados o balizas tipo LED, ofreciendo bajo consumo, larga durabilidad y una iluminación cálida y uniforme.
- Pavimentos exteriores en zonas comunes acabados en gres porcelánico rectificado de primera calidad, resistente al tránsito y de fácil mantenimiento, asegurando una imagen coherente y de alta calidad en todo el conjunto residencial.