

EDIFICIO DE VIVIENDAS

Rúa Cubeliños

Memoria de Calidades

PORTAL 3

Ribeira · A Coruña

EFICIENCIA · CONFORT · DISEÑO CONTEMPORÁNEO

01 Presentación de la promoción

La presente memoria recoge los materiales, equipamientos y acabados que se incorporarán a las viviendas del Portal 3 del Edificio de Viviendas de la Rúa Cubeliños, en Ribeira (A Coruña). Se trata de una promoción de obra concebida con criterios de eficiencia, confort y diseño contemporáneo.

02 Carpintería y puertas

2.1 · Carpintería exterior

Ventanas y puertas-balconeras de PVC con perfilera multicámara y refuerzo interior, en color blanco interiormente. El PVC ofrece un aislamiento térmico y acústico superior al de las soluciones convencionales de aluminio, así como una excelente resistencia a la humedad y al salitre, características particularmente adecuadas para el clima atlántico de la zona.

Acristalamiento doble tipo Climalit Plus (Saint-Gobain) con composición 4/16/4: luna float de 4 mm al exterior, cámara de aire deshidratada de 16 mm y vidrio bajo emisivo Planitherm XN de 4 mm al interior, garantizando un alto comportamiento térmico y acústico conforme al CTE-DB-HE y DB-HR.

Persianas enrollables de PVC en color a juego con la carpintería, con aislamiento interior y compacto premarco integrado, accionamiento mediante cinta.

2.2 · Carpintería interior

Puerta de entrada acorazada con cerradura de seguridad, con escudo protector del bombín y bombín de alta seguridad, manilla interior y pomo exterior. Acabado interior lacado en blanco haciendo conjunto con el resto de la carpintería.

Puertas de paso lacadas en blanco. Armarios empotrados con frente de puertas correderas lacadas en color blanco, divididos en módulos con balda maletero y barra de colgar; revestimiento interior en tono neutro.

03 Pavimentos y revestimientos

3.1 · Pavimentos interiores

Tarima laminada de la marca VarioClic, modelo Natural Sense – gama Deep, en tono roble claro, instalada en todas las zonas de uso (salón-comedor-cocina, distribuidores y dormitorios), con rodapié a juego. Especificaciones técnicas:

- **Clase de uso 33** (uso comercial intensivo), por encima del estándar habitual doméstico – apta para tránsito muy elevado.
- Resistencia a la abrasión **AC5**, el nivel máximo en clasificación de laminados.

Pavimento porcelánico en baños. Pavimento antideslizante en terrazas y balcones.

3.2 · Revestimientos de paredes

Alicatado de baños con baldosa porcelánica, combinando piezas en tono claro y tono oscuro según baño principal o secundario. En el resto de estancias, acabado de pintura plástica lisa en color arena claro.

3.3 · Techos

Falsos techos en baños, cocina y zonas técnicas para alojar instalaciones, conductos de climatización e iluminación empotrada. En el resto de estancias, techo pintado en blanco.

04 Cocina

4.1 · Mobiliario y encimera

Cocina amueblada con módulos altos y bajos lacados, con tiradores integrados o canales de aluminio según diseño. Distribución optimizada con columna para frigorífico, columna para horno y microondas, y bancada inferior con cajonera. Encimera de cerámica.

4.2 · Electrodomésticos

Electrodomésticos, con las siguientes unidades integradas si no se modifica por parte del cliente y se abona la diferencia:

- Frigorífico combi de libre instalación, acabado inox, eficiencia energética alta.
- Horno multifunción eléctrico con función pirolítica o asistida.

- Microondas con grill, integrado en columna.
- Placa de inducción de cuatro fuegos con control táctil.
- Campana extractora integrada o decorativa, con extracción al exterior.

Fregadero de acero inoxidable, con grifería monomando de caño alto en acabado cromado.

05 Baños

5.1 · Muebles y encimeras

Muebles de baño suspendidos modelo Boston, con tres cajones de cierre amortiguado, en dos acabados según la tipología:

- **Baños secundarios:** mueble Boston, en color blanco o en acabado roble natural.
- **Baños principales:** mueble Boston, en color blanco.

Encimeras extraplanas integradas según el mueble, de líneas rectas y diseño contemporáneo, con válvula click-clack en cromo de la marca Jimten para un cierre limpio sin necesidad de tirador.

5.2 · Sanitarios

Sanitarios en porcelana vitrificada blanca, de líneas rectas y diseño contemporáneo:

- **Inodoro:** pack WC compacto con cisterna de doble descarga eco, salida horizontal de evacuación y tapa amortiguada de cierre suave.
- **Bidet** modelo Formentera, a juego con el inodoro, instalado en el baño principal.
- **Lavabos** integrados en las encimeras suspendidas descritas en el apartado anterior.

5.3 · Grifería

Grifería de la marca Tarraco en acabado cromado brillo, con apertura en frío central y limitador de caudal (clase ECO) para reducir el consumo de agua sin pérdida de prestaciones:

- Monomandos Tarraco C3 en los lavabos.
- Monomando Tarraco en el bidet del baño principal.

Conjunto de ducha termostático Inca Dual de la marca Teka, con rociador superior tipo lluvia, teleducha extraíble con barra deslizante y control independiente de temperatura y caudal. El termostato garantiza la estabilidad de la temperatura del agua durante todo el uso, evitando variaciones bruscas y aportando seguridad frente a quemaduras.

5.4 · Mamparas y plato de ducha

Mamparas en vidrio templado de seguridad transparente con perfilera cromada, según la geometría del baño:

- **Baños con plato angular:** modelo Catania Pro, con sistema corredero.
- **Baños con ducha frontal:** modelos Denver Pro y Catania Pro.

Plato de ducha extraplano antideslizante, con desagüe de rejilla cromada.

5.5 · Equipamiento adicional

Toallero eléctrico programable de 400 W en color blanco, instalado en el baño principal, con control de temperatura y programación horaria – calefacción auxiliar y secado de toallas sin recurrir al sistema general de climatización.

Espejo en cada baño con iluminación LED perimetral.

06 Fontanería y agua caliente

Instalación de fontanería con tuberías de polietileno reticulado para agua fría y caliente, con sistema de llaves de corte independientes por estancia. Desagües en PVC insonorizado para limitar la transmisión de ruido.

Producción de agua caliente sanitaria mediante termo eléctrico de la marca Atlantic, modelo Welcome, con resistencia blindada de bajo consumo. Capacidad dimensionada según el número de baños y el tamaño de la vivienda: 100 litros en viviendas de un baño, garantizando suministro suficiente sin sobredimensionamiento.

07 Climatización y ventilación

Sistema de climatización mediante equipos split de aire acondicionado de pared, de la marca Midea (o equivalente de gama similar), con función frío-calor mediante bomba de calor inverter. Distribución por las estancias principales (salón y habitaciones).

Ventilación mecánica controlada con extracción en baños que no tengan acceso a ventana, conforme a las exigencias del CTE-DB-HS3, garantizando la renovación del aire interior y el confort higrotérmico.

08 Electricidad e iluminación

Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado, conforme al REBT vigente, con cuadro general de distribución con magnetotérmicos y diferencial de alta sensibilidad. Mecanismos (interruptores, conmutadores y bases de enchufe) de la marca Legrand, en acabado blanco.

Iluminación LED empotrada de bajo consumo en baños, cocina, distribuidores y vestíbulos. Plafón LED circular en dormitorios. Puntos de luz en techo en el salón-comedor.

Tomas de corriente adicionales junto a la cabecera y en zonas de trabajo.

09 Comunicaciones y seguridad

Videoportero electrónico a color con pantalla táctil de la marca Hikvision, instalado en el vestíbulo de cada vivienda, con comunicación con el portero automático del portal y función de apertura remota.

10 Zonas comunes

Portal y zaguán con pavimento de marmol y revestimiento decorativo. Iluminación LED con sensores de presencia y temporización.

Ascensor sin cuarto de máquinas, cabina amplia accesible y puertas automáticas, conforme a la normativa de accesibilidad. Parada en todas las plantas.

Escaleras con peldañado en marmol, barandilla de cristal. Buzones colectivos en zona de acceso.

11 Garaje y trastero

Plaza de garaje en sótano, con pavimento de hormigón pulido o tratado superficialmente, marcaje señalizado y numeración. Acceso mediante puerta motorizada con mando a distancia para los propietarios. Iluminación LED automatizada por presencia y ventilación forzada conforme a normativa.

Trastero individual incluido, con pavimento continuo, puerta abatible con cerradura y punto de luz interior.

12 Eficiencia energética y sostenibilidad

Vivienda diseñada para alcanzar una alta calificación energética conforme al CTE-DB-HE vigente. Carpintería de PVC con rotura de puente térmico, doble acristalamiento con cámara, iluminación LED en el 100 % de los puntos de luz y equipos de climatización con bomba de calor inverter de eficiencia A+.

Sistemas de bajo consumo en grifería (limitadores de caudal en monomandos y termostáticos clase ECO), cisternas de doble descarga y electrodomésticos de clase energética eficiente.

13 Disposiciones finales

Carácter informativo y comercial

Esta memoria de calidades tiene carácter informativo y comercial. Las marcas, modelos y referencias mencionadas podrán ser sustituidas por otras de calidad equivalente o superior por decisiones técnicas, de diseño o de disponibilidad en el mercado, debidamente justificadas por la dirección facultativa y la promotora.

El presente documento se complementa con los planos del proyecto y con las condiciones particulares del contrato de compraventa. Cualquier modificación solicitada por el comprador con respecto a lo aquí descrito requerirá acuerdo expreso por escrito y podrá conllevar ajustes económicos.