



PLAYAS DE BALERMA

## MEMORIA DE CALIDADES

### Cimentación y Estructura

- La edificación dispone de cimentación y estructura portante ejecutadas en hormigón armado, conforme al proyecto técnico original y a la normativa estructural vigente en el momento de su ejecución.

El sistema estructural está constituido por pilares, vigas y forjados de hormigón armado, dimensionados para garantizar la adecuada resistencia, estabilidad y durabilidad de la edificación frente a las cargas de uso y acciones ambientales. Se mantendrá un control técnico y de calidad de las unidades constructivas, asegurando que el conjunto de la edificación cumpla con las exigencias de seguridad estructural y normativa vigente.

### Fachadas y cubiertas

- Fachadas ejecutadas mediante cerramiento multicapa de fábrica cerámica, conforme al proyecto técnico original, compuesto por hoja exterior de ladrillo cara vista, cámara intermedia y hoja interior de cerramiento, incorporando aislamiento térmico en la cámara para mejorar el comportamiento energético y acústico de la vivienda. El acabado exterior se realiza mediante ladrillo visto en dos tonalidades, combinando piezas cerámicas de color claro y oscuro según el diseño arquitectónico de la promoción, configurando una imagen contemporánea y duradera con bajo mantenimiento.
- Los petos de terrazas y cerramientos de parcelas privadas se ejecutan igualmente en fábrica cerámica, con remates superiores de piedra o material equivalente, garantizando durabilidad y resistencia frente a los agentes atmosféricos. Su acabado se realiza mediante mortero monocapa color crema, logrando una estética moderna, duradera y armónica con el entorno.
- Cubiertas resueltas mediante cubierta plana, ejecutada conforme al proyecto técnico mediante sistema de formación de pendientes, impermeabilización y aislamiento térmico. Las cubiertas transitables correspondientes a terrazas y zonas exteriores privativas se terminarán con solado cerámico apto para exteriores, antideslizante y resistente a la intemperie. Las cubiertas no transitables dispondrán de acabado de protección mediante grava o sistema equivalente, que protege la impermeabilización y garantiza la durabilidad del sistema constructivo. Todos los



PLAYAS DE BALERMA

encuentros con petos, sumideros y elementos emergentes se ejecutarán con los correspondientes refuerzos de impermeabilización, asegurando la correcta evacuación de aguas y la estanqueidad del conjunto.

### Tabiquería y falsos techos

- Divisiones interiores de las viviendas ejecutadas mediante tabiquería de fábrica cerámica, revestida con enlucido de yeso de acabado liso y pintura plástica, proporcionando paramentos sólidos, resistentes y de fácil mantenimiento.
- Separación entre viviendas realizada mediante doble hoja de fábrica cerámica con aislamiento acústico intermedio, que mejora el comportamiento frente a la transmisión de ruido entre viviendas, garantizando la privacidad y el confort acústico de los residentes.
- Los paramentos interiores se terminarán con acabado de yeso liso preparado para pintura, proporcionando superficies uniformes y de alta calidad estética.
- Falsos techos realizados mediante placas de yeso laminado (tipo Pladur o similar) en cocinas, baños y zonas de distribución, permitiendo ocultar las instalaciones y facilitando un acabado continuo y moderno.
- En aquellas zonas donde sea necesario por razones técnicas o de instalaciones, los falsos techos podrán ser registrables, facilitando el acceso a los elementos de climatización o instalaciones para su mantenimiento.

### Solados y alicatados

- Pavimento completo interior de las viviendas mediante tarima vinílica imitación madera, de 6 mm de espesor y formato aproximado 152x23 cm, en acabado roble natural (incluso pavimento zona privada en planta semisótano). Este pavimento proporciona una estética cálida y contemporánea similar a la madera natural, ofreciendo además alta resistencia al desgaste, estabilidad dimensional y buen comportamiento frente a la humedad, así como un mantenimiento sencillo.
- El pavimento se completará con rodapié interior de PVC en color blanco, coordinado con la carpintería interior de la vivienda, proporcionando un acabado limpio y moderno en todos los paramentos.
- Revestimiento de paredes en cocinas mediante azulejo cerámico rectificado, garantizando

El resto de las partidas y materiales no definidas en esta memoria de calidades se ejecutarán según proyecto. Esta memoria de calidades se unirá al contrato para formar parte de este. Esta memoria es susceptible de variación a criterio de la Dirección Facultativa, siempre que la calidad de los materiales a emplear sea igual o superior a la aquí reflejada.

PROMUEVE  
**GESTIÓN INDALMERÍA, S.L.**





## PLAYAS DE BALERMA

durabilidad, higiene y facilidad de limpieza.

- Baños y aseos alicatados con piezas cerámicas rectificadas de gran formato, combinando modelos decorativos y piezas base según el diseño interior de cada estancia. Los formatos previstos incluyen piezas de gran tamaño (aprox. 60x120 cm, 60x90 cm y formatos alargados tipo 33x100 cm), pertenecientes a colecciones cerámicas de alta calidad equivalentes a las definidas en el proyecto de ejecución.
- Solería exterior en terrazas y espacios privativos mediante pavimento porcelánico antideslizante formato aproximado 45x45 cm, en color gris cemento, especialmente indicado para exteriores por su resistencia al desgaste y a las condiciones climáticas.
- Pavimento fratasado de hormigón en área de garaje

### Carpintería de madera

- Puerta de entrada a la vivienda tipo acorazada de seguridad marca DIERRE o equivalente, con estructura reforzada y sistema de cierre multipunto que garantiza un elevado nivel de protección frente a intrusión. El acabado exterior se realizará mediante panelado de aluminio en el mismo color que la carpintería exterior de la vivienda, integrándose estéticamente con el diseño de fachada. El acabado interior será acorde con la carpintería interior de la vivienda. 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. La carpintería interior se completará con herrajes y manillas de diseño actual, garantizando durabilidad y facilidad de uso.

### Carpintería exterior y cerrajería

- Carpintería exterior realizada en PVC color RAL 7016 (gris antracita), con sistemas de apertura corredera o abatible según el diseño del proyecto y las necesidades de cada estancia. Las ventanas y puertas balconeras dispondrán de doble acristalamiento con cámara de aire, garantizando un adecuado aislamiento térmico y acústico. El conjunto de la carpintería cumplirá con los requerimientos establecidos en el Código Técnico de la Edificación (CTE) en materia de eficiencia energética y estanqueidad.
- Escaleras interiores terminadas con barandilla de acero pintado en color blanco, de diseño acorde al conjunto arquitectónico de la vivienda. Las escaleras incorporarán pasamanos de



## PLAYAS DE BALERMA

madera de roble, en acabado similar al pavimento interior, aportando continuidad estética y calidez al espacio.

- En los antepechos exteriores de terrazas o huecos con altura inferior a 1,00 m, se instalará barandilla de vidrio laminado de seguridad, fijada mediante perfil tipo "U" de aluminio empotrado, proporcionando protección, transparencia y una estética moderna.
- Puerta seccional general 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 líneas limpias y diseño contemporáneo. Los lavabos se entregarán integrados en mueble de baño, proporcionando un espacio funcional de almacenamiento y mejorando la estética del conjunto.
- Platos de ducha extraplano de resina color blanco, que aportan comodidad, accesibilidad y una estética moderna, fabricados con materiales de alta resistencia y fácil mantenimiento.
- Griferías monomando en lavabos, bidés, bañeras y duchas, de primera calidad, que garantizan durabilidad, eficiencia en el consumo de agua y confort en el uso diario.
- Los baños dispondrán además de espejo sobre el lavabo, integrado en el diseño del espacio y preparado para su uso inmediato.

### Instalaciones

- Fontanería: ejecutada con tubería multicapa de polietileno reticulado, sistema que mejora la resistencia frente a incrustaciones de cal y reduce la transmisión de ruidos en la instalación. Los bajantes y la red de colectores se realizarán en PVC, garantizando durabilidad y un mantenimiento mínimo. Los bajantes y red de colectores serán de PVC, garantizando durabilidad y un mantenimiento mínimo.
- Agua Caliente Sanitaria (ACS): mediante equipo de aerotermia de bajo consumo con acumulador de 200 litros. Este sistema, dotado de bomba de calor, aprovecha la energía del aire ambiente para la generación eficiente de agua caliente, contribuyendo a la reducción del consumo energético de la vivienda..
- Instalación eléctrica: mecanismos BJC modelo DELTA MIRO color blanco o similar, de diseño



PLAYAS DE BALERMA

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 y tres dormitorios.
  - Previsión de instalación para fibra óptica en salón, con acceso a banda ancha, internet de alta velocidad y televisión digital, incluyendo tomas RJ45 en salón y dormitorios.
- Instalación de aire acondicionado:
  - En planta primera, instalación completa mediante consola de AACC tipo SPLIT en dormitorios.
  - En planta baja, instalación completa mediante consola de AACC tipo SPLIT en salón-cocina. Este sistema permite climatización independiente por zonas, mejorando el confort térmico y la eficiencia energética.
- Ventilación de la vivienda:

Las viviendas dispondrán de sistema de ventilación conforme a las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HS3), que garantiza una adecuada renovación del aire interior. Este sistema permitirá la extracción controlada del aire en cocinas y baños, favoreciendo la eliminación de humedad y olores, y contribuyendo a mantener un ambiente interior más saludable y confortable para los usuarios. La ventilación de la vivienda se realizará mediante conductos y elementos de ventilación adecuados, asegurando el correcto funcionamiento del sistema y el cumplimiento de la normativa vigente.

- Preinstalación de chimenea en planta semisótano

### 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 de primera calidad, resistente al tránsito y de fácil mantenimiento, asegurando una imagen coherente y de alta calidad en todo el conjunto residencial.

El resto de las partidas y materiales no definidas en esta memoria de calidades se ejecutarán según proyecto. Esta memoria de calidades se unirá al contrato para formar parte de este. Esta memoria es susceptible de variación a criterio de la Dirección Facultativa, siempre que la calidad de los materiales a emplear sea igual o superior a la aquí reflejada.

PROMUEVE  
**GESTIÓN INDALMERÍA, S.L.**

