

## 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 (incl. DB-SE-AE y DB-SE-C). Cimentación profunda mediante pilotes de hincapié, dimensionados según Estudio Geotécnico y verificados mediante pruebas de carga e integridad. Estructura principal de pilares y forjados bidireccionales (reticulares o losa maciza según zonas). La estructura de forjados bidireccionales permite crear espacios amplios, confortables y libres de vibraciones, ofreciendo un mayor confort acústico y estructural a los residentes. Empleo de acero B500S y hormigones de resistencia adecuada, con recubrimientos y clases de exposición definidos en proyecto (en su caso, ambiente marino), y programa de control de calidad de recepción y ejecución conforme a normativa.

### Fachadas y cubiertas

- Fachada formada por cerramiento cerámico multicapa con aislamiento térmico y acústico continuo y barrera de vapor, garantizando un elevado confort interior y el cumplimiento del CTE DB-HE y DB-HR. El acabado exterior combina mortero monocapa color arena con placas cerámicas imitación madera, que aportan durabilidad y resistencia a la intemperie.
- Cubiertas transitables tipo invertido, con lámina impermeabilizante de altas prestaciones, protección con geotextil y aislamiento térmico continuo, acabadas en gres cerámico imitación madera en terrazas y azoteas privativas, asegurando estanqueidad, confort térmico y una estética moderna.
- Cubiertas no transitables tipo invertido, con las mismas capas de impermeabilización y aislamiento, rematadas en grava estabilizada para garantizar la durabilidad y el mínimo mantenimiento.

### Tabiquería y falsos techos

- Divisiones interiores ejecutadas con ladrillo cerámico, revestido de yeso proyectado acabado liso y pintado en color blanco, cumpliendo con el CTE. Este sistema garantiza paredes sólidas, resistentes y de acabado elegante y uniforme.
- Separaciones entre viviendas mediante doble tabique cerámico con aislamiento acústico intermedio, revestido con yeso liso y pintura blanca, asegurando el cumplimiento de las exigencias del CTE DB-HR y ofreciendo a los residentes una máxima privacidad y confort sonoro.
- Falsos techos de placas de yeso laminado (Pladur o similar) en baños y pasillos distribuidores, que permiten un acabado moderno y continuo. En baños se instalan falsos techos registrables, facilitando el acceso a la instalación de climatización y garantizando tanto la funcionalidad técnica como la comodidad en el mantenimiento.

### Solados y alicatados

- Solería interior completa de viviendas mediante pavimento flotante de vinilo Linkfloor TOWN Natural de PORCELANOSA, con lámina incorporada IXPE y formato de 22.8X180 cm. Clase de uso de área comercial, combinando resistencia y fácil mantenimiento. Acabado superficial con textura sincronizada, lo que proporciona un ambiente cálido y elegante, además de un excelente aislamiento frente a ruidos aéreos y de impacto entre viviendas.

- Revestimiento de paredes en baños y cocina mediante cerámica en pasta blanca rectificada de primera calidad, que aporta durabilidad, higiene y un acabado estético de líneas rectas y contemporáneas.
- Zonas comunes exteriores con solados en hormigón impreso, de alta resistencia al tránsito y mínimo mantenimiento, que garantizan la longevidad y la integración estética con el conjunto residencial.
- Jardines privados acabados con césped artificial de última generación, resistente a la intemperie y de aspecto natural, que ofrece una zona verde de bajo mantenimiento y disfrute durante todo el año.

#### Carpintería de madera

- Puerta principal de acceso a la vivienda, blindada, con hoja maciza de 44 mm de espesor reforzada con chapa de acero interna, ofreciendo una máxima seguridad y resistencia. Equipada con cerradura de seguridad de 3 puntos de anclaje embutida, bombillo antibumping, bisagras anti-palanca, junta de estanqueidad en galce y burlete escamoteable inferior, que garantizan un hogar protegido, silencioso y confortable. Acabada en lacado satinado blanco, con diseño pantografiado en ambas caras, incorpora herrajes en acero inoxidable con manilla interior modelo ZB y pomo exterior estándar, aunando elegancia y durabilidad.
- Puertas de paso interiores de hoja semimaciza de 35 mm de espesor, con acabado en lacado satinado blanco con diseño pantografiado en ambas caras, que aportan luminosidad y uniformidad estética en toda la vivienda. Incorporan sistema para uniones limpias entre galce y tapajuntas, picaporte magnético para un cierre suave y silencioso y junta de estanqueidad en galce para mejorar el aislamiento acústico entre estancias. Los herrajes de acero inoxidable y la manilla modelo ZB completan un conjunto de calidad y diseño contemporáneo.
- Frentes de armarios empotrados (según tipología de vivienda), con puertas lacadas en blanco pantografiadas, e interiores revestidos, incluyendo balda maletero y barra de colgar, ofreciendo una solución práctica, organizada y elegante de almacenamiento.

#### Carpintería exterior y cerrajería

- Carpintería exterior en aluminio con rotura de puente térmico o PVC, en color estándar RAL 7016, con aperturas abatibles o correderas según estancias y diseño de proyecto. Los perfiles, perfectamente homologados y sellados, aseguran una máxima estanqueidad al aire y al agua, además de un óptimo aislamiento térmico y acústico.
- Persianas enrollables de lamas de aluminio con espuma de poliuretano inyectada, en el mismo color que la perfilaría, aportando mayor confort, durabilidad y eficiencia energética.
- Acristalamiento termo-acústico de seguridad en puertas, ventanas y balconeras accesibles, compuesto por varias láminas de vidrio con cámara de aire intermedia, que garantiza aislamiento frente al ruido exterior, ahorro energético y mayor protección.
- Barandillas exteriores en vidrio de seguridad 8+8, fijadas mediante perfiles de aluminio anodizado, que aportan seguridad, transparencia y un diseño elegante y moderno.  
Barandillas interiores de escaleras en vidrio de seguridad 6+6 con perfilaría de acero lacado, y barandillas exteriores de zonas comunes en acero galvanizado pintado, ofreciendo robustez y estética contemporánea.

- Cerramientos de lavaderos mediante celosías de aluminio lacado en RAL 7016, que permiten ventilación natural y privacidad.
- Cerramientos de jardines privativos mediante panel de malla Hércules de 4 mm en color verde, con revestimiento vegetal artificial de doble cara, logrando un efecto visual más natural y mayor privacidad.

### Aparatos Sanitarios y Griferías

- Sanitarios y lavabos en porcelana vitrificada blanca, modelo The Gap de ROCA o equivalente, con líneas modernas y de fácil limpieza. En el baño principal se incorpora un lavabo de doble seno, que aporta comodidad y funcionalidad en el día a día.
- Equipamiento de baño compuesto por bañera de acero esmaltado y platos de ducha extraplanos de resina en color blanco, que combinan resistencia, diseño contemporáneo y confort de uso.
- Griferías monomando para lavabos, bidés, bañeras y duchas, de la marca ROCA o similar, que aseguran durabilidad, eficiencia en el consumo de agua y un manejo suave y preciso.

### Instalaciones

Todas las viviendas están diseñadas para optimizar el consumo energético y ofrecer una alta eficiencia, contribuyendo a una elevada calificación energética.

- Climatización: preinstalación de aire acondicionado por conductos en toda la vivienda, con previsión para la colocación de máquina en falso techo de baño. Incluye preinstalación de sistema de zonificación tipo AIRZONE o equivalente, que permite un control independiente de la temperatura en cada estancia, aumentando el confort y optimizando el consumo energético
- Agua caliente sanitaria (ACS): producción mediante sistema de aerotermia de bajo consumo, modelo Ecomaxi VB 120 mural o similar (viviendas de 2 dormitorios) o Ecomaxi VB 200 zócalo o similar (viviendas de 3 dormitorios). Estos equipos, dotados de bomba de calor, aprovechan la energía del aire para generar ACS, asegurando máxima eficiencia energética, confort y ahorro en el consumo.
- Fontanería: instalación ejecutada con tubería multicapa de polietileno reticulado, que ofrece mayor resistencia frente a incrustaciones de cal y reducción de ruidos en el uso diario. Bajantes y red de colectores en PVC de alta durabilidad, garantizando un sistema fiable y de bajo mantenimiento.
- Instalación eléctrica: mecanismos de la marca NIESSEN modelo Zenit en color blanco o similar, que destacan por su diseño discreto, fiabilidad y facilidad de uso.
- Interfonía: videoportero electrónico a color FERMAX VEO WIFI o similar con telefonillo de planta y control de acceso, que permite gestionar cómodamente las visitas y accesos incluso a través de dispositivos móviles.
- Telecomunicaciones: viviendas equipadas con tomas de TV en salón, cocina, dormitorios y sótano, junto con preinstalación para fibra óptica en salón y tomas de datos RJ45 en salón y dormitorios, ofreciendo internet de alta velocidad, televisión digital y servicios online con total conectividad en todo el hogar.

- Iluminación: zonas comunes dotadas con luminarias LED empotradas, que aportan eficiencia energética, larga durabilidad y bajo mantenimiento.
- Extracción y ventilación: sistema de Ventilación Mecánica Controlada (VMC) mediante grupo higrorregulable, de perfil bajo y funcionamiento silencioso, que asegura una renovación continua del aire interior, mejorando la calidad ambiental y la salubridad de la vivienda.

### Zonas Comunes

- Urbanización exterior cerrada y privada, con acceso tanto desde la calle como desde las propias viviendas, que garantiza seguridad y privacidad a los residentes. Dispone de zonas ajardinadas diseñadas por especialistas en jardinería, con especies vegetales seleccionadas para aportar frescura, color y bajo mantenimiento durante todo el año. Un entorno privado que combina seguridad, ocio y bienestar para toda la familia
- Área infantil equipada con mobiliario de juegos homologado, pensada para el ocio seguro de los más pequeños en un entorno controlado y accesible.
- Conjunto de piscina exterior, formado por una gran piscina para adultos, diseñada con zonas diferenciadas en altura para baño recreativo, nado y relax, rodeada de solárium con espacio para tumbonas. Este espacio se convierte en un auténtico centro de encuentro y disfrute social dentro de la urbanización.
- Planta sótano terminada con solera fratasada en color gris, señalización de viales y plazas, e instalaciones de ventilación, detección de incendios y protección contra incendios, cumpliendo estrictamente con la normativa vigente en materia de seguridad. Asimismo, se ha previsto, conforme a normativa, la infraestructura necesaria mediante bandejas y conductos para el futuro trazado eléctrico hasta cada plaza, facilitando a los propietarios la posibilidad de instalar estaciones de carga para vehículos eléctricos de forma sencilla y adaptada a sus necesidades.