



MEMORIA DE CALIDADES

El conjunto residencial ha sido concebido bajo criterios de calidad constructiva, eficiencia energética, confort y durabilidad, integrando materiales de primeras marcas y soluciones técnicas actuales que garantizan el bienestar del usuario y el valor a largo plazo de la vivienda.

ESTRUCTURA

La vivienda se desarrolla sobre una estructura resistente de hormigón armado, concebida para garantizar solidez, durabilidad.

La estructura portante se compone de pilares y vigas de hormigón armado, conformando un sistema robusto capaz de soportar las cargas permanentes y accidentales de la edificación, asegurando la máxima seguridad y estabilidad a largo plazo.

Los forjados unidireccionales, ejecutados con semiviguetas de hormigón insitu y bovedilla cerámica, ofrecen un equilibrio óptimo entre resistencia y funcionalidad, aportando elevada resistencia mecánica.

Aislamiento térmico eficiente entre plantas y exterior, contribuyendo al confort interior de los ocupantes.



FACHADAS

La vivienda se caracteriza por fachadas de estética contemporánea, diseñadas para combinar durabilidad, eficiencia térmica, junto con un alto nivel de acabado visual. La envolvente se compone de sistemas constructivos cuidadosamente seleccionados:

Fábrica exterior

Ladrillo visto de $\frac{1}{2}$ pie, que proporciona resistencia, durabilidad y una estética moderna y elegante.

Aislamiento térmico

Poliuretano proyectado de alta densidad (35 kg/m^3), garantizando eficiencia energética, reducción de puentes térmicos y mejora del confort interior.

Cámara interior

Tabique de ladrillo sencillo de gran formato, que contribuye al aislamiento acústico y a la estabilidad estructural de la envolvente.

Chapado cerámico

Tau Ceramica decorativo, seleccionado por su calidad y diseño, que aportan un valor estético diferencial.

Esta solución constructiva integrada asegura alto rendimiento térmico, optimizando la eficiencia energética de la vivienda y reforzando la percepción de calidad y confort en todos los espacios interiores.

CUBIERTAS

La vivienda incorpora una cubierta plana invertida de altas prestaciones, diseñada para proporcionar estanqueidad, aislamiento térmico y durabilidad a largo plazo, cumpliendo con los más altos estándares constructivos.

El sistema se compone de capas funcionales que aseguran tanto la protección estructural como el confort interior:

Máxima fiabilidad

Este conjunto de soluciones asegura máxima fiabilidad, resistencia y longevidad de la cubierta, contribuyendo al confort y seguridad de la vivienda a lo largo del tiempo.

01

Pendientes

Realizadas con hormigón celular aligerado, que facilitan el correcto drenaje del agua y reducen la carga sobre la estructura.

02

Impermeabilización

Doble lámina aislante asfáltica, garantizando la impermeabilidad total frente a filtraciones y condiciones meteorológicas adversas.

03

Protección

Lámina geotextil protectora, que protege la impermeabilización frente a posibles daños mecánicos durante la ejecución del resto de capas.

04

Aislamiento

Aislamiento térmico, colocado para optimizar la eficiencia energética y minimizar pérdidas de temperatura.

05

Acabado

Acabado final en grava tipo china, que protege las capas inferiores de la radiación solar y las inclemencias climáticas, además de ofrecer una estética homogénea y natural.



TECHOS

Los paramentos superiores de la vivienda se resuelven atendiendo a criterios de acabado, funcionalidad y durabilidad, diferenciando entre zonas húmedas y estancias principales:

Cocinas, baños, aseos y pasillos

Se ejecuta un falso techo continuo de yeso laminado, que permite la instalación oculta de luminarias, conductos y elementos técnicos, asegurando al mismo tiempo una terminación lisa y uniforme, de alta calidad estética y durabilidad.

Resto de estancias

Los techos se entregan mediante guarnecido y enlucido de yeso, proporcionando superficies planas y listas para la aplicación de pintura, generando un ambiente interior elegante y confortable.

SOLADOS Y ALICATADOS

En el presente proyecto, los acabados de solados y alicatados han sido definidos con el objetivo de garantizar una adecuada combinación entre calidad técnica, durabilidad, coherencia estética y posibilidad de personalización por parte del cliente.

Los pavimentos de las estancias principales de la vivienda se ejecutarán mediante baldosas cerámicas de gres porcelánico **TAU Cerámica**, adecuadas para uso residencial.

Los paramentos verticales de baños, aseos y zonas de trabajo en cocina se revestirán con piezas cerámicas de la marca **TAU Cerámica**, de primera calidad, colocadas con adhesivos cementosos de altas prestaciones y rejuntado con morteros específicos resistentes a la humedad.

- ❏ **Personalización exclusiva:** El cliente podrá personalizar los acabados de solados y alicatados eligiendo entre una cuidada selección de opciones propuestas por la dirección facultativa, asegurando siempre el cumplimiento de los formatos, espesores y prestaciones técnicas definidas en el proyecto. Esta posibilidad supone un valor añadido exclusivo, permitiendo adaptar los espacios al gusto y estilo del cliente sin comprometer la calidad ni el rendimiento de la obra.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La vivienda incorpora carpintería exterior de aluminio con sistema abatible y rotura de puente térmico, garantizando un óptimo comportamiento frente a las pérdidas energéticas y contribuyendo al confort interior.

Diseño bicolor

Exterior: gris oscuro, resistente a la intemperie y de alta durabilidad.

Interior: blanco, aportando luminosidad y armonía con los interiores.

El sistema incluye doble acristalamiento bajo emisivo, que mejora la eficiencia térmica de la vivienda. En las puertas de paso y vidrios de grandes dimensiones el doble acristalamiento será laminar.

Automatización y confort

En las ventanas de dormitorios y baños se incorporan **persianas de aluminio bicolor motorizadas**, asegurando comodidad y facilidad de manejo.

Para los espacios de mayor uso, como salón y cocina, se contempla la preinstalación eléctrica para la motorización de estores, facilitando futuras adaptaciones.

Puerta de garaje seccional automatizada en chapa bicolor.

Este conjunto de soluciones garantiza una carpintería de alta gama, con un equilibrio perfecto entre rendimiento energético, seguridad, confort y diseño estético, consolidándose como un elemento diferencial dentro de la vivienda.

CARPINTERÍA INTERIOR

La vivienda incorpora sistemas de carpintería de alta calidad, seleccionados para garantizar seguridad, confort, funcionalidad y estética armonizada con el conjunto de los acabados:



Puerta de entrada a la vivienda

Hoja de chapa de acero con relieve, inyectada con espuma de poliuretano de alta densidad, y cerco del mismo material, proporcionando aislamiento térmico, acústico y elevada resistencia frente a intrusión. La puerta se entrega con acabado lacado bicolor (interior blanco, exterior gris oscuro, en tonos similares a la carpintería exterior) e incluye herrajes de colgar y cerradura de seguridad, asegurando protección y diseño uniforme con la envolvente de la vivienda.



Puertas de paso interiores

Hojas pantografiadas y lacadas en blanco, con precerco de madera de pino preparado para instalación contra cerco, completadas con molduras tapajuntas a juego. Están provistas de manillas de apertura y cierre de alta calidad, ofreciendo durabilidad y un acabado cuidado que aporta elegancia a los espacios interiores.



Armarios empotrados

Interiores completamente forrados en melanina blanca, equipados con baldas maletero y barra de colgar, garantizando funcionalidad, orden y acabado estético homogéneo en todas las estancias.

Este conjunto de soluciones asegura una carpintería interior de primer nivel, con un equilibrio óptimo entre resistencia, confort, estética y funcionalidad, contribuyendo a la percepción de calidad integral de la vivienda.

FONTANERÍA, CLIMATIZACIÓN Y ACS

Sistema integral de aerotermia para calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria, garantizando un confort constante y eficiencia energética.

Suelo radiante refrescante y calefactable - Asegura una distribución homogénea de la temperatura en todas las estancias, favoreciendo el bienestar interior.

Alta eficiencia energética - Optimización del consumo eléctrico gracias a la tecnología de aerotermia, contribuyendo a la sostenibilidad de la vivienda y a la reducción de costes energéticos.

Redes de tubería PEX - Alta durabilidad, resistentes a la corrosión y a las presiones de trabajo, garantizando la fiabilidad y larga vida útil del sistema.

Este sistema integral combina innovación, confort y eficiencia, constituyendo un elemento diferenciador que mejora significativamente la calidad de vida en la vivienda.



SANITARIOS Y BAÑOS

Los espacios de baño de la vivienda se equipan con sistemas sanitarios de alta calidad, pensados para ofrecer durabilidad, confort y estética armoniosa:

- Sanitarios en porcelana vitrificada de color blanco en baños y aseo, con grifería cromada monomando, garantizando facilidad de uso, limpieza y resistencia al desgaste.
- Lavabo encastrado en mueble decorativo en el baño 2, acompañado de espejo a juego, aportando integración estética y funcionalidad en el espacio.
- Lavabos suspendidos en baños 1 y 3, que favorecen la sensación de amplitud y facilitan la limpieza del pavimento.
- Lavabo de pie en aseo de planta sótano.
- Bañera de chapa en color blanco, equipada con grifería cromada monomando y flexo de ducha, combinando confort y diseño clásico.
- Ducha prefabricada de resina, que garantiza durabilidad, seguridad y fácil mantenimiento, con acabados de alta calidad y superficie antideslizante.

Este conjunto de soluciones asegura acabados funcionales, seguros y elegantes, contribuyendo a la percepción de calidad y confort integral en los espacios de higiene de la vivienda.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La vivienda se entrega con instalaciones de última generación, diseñadas para garantizar seguridad, conectividad, confort y eficiencia energética:

Energía Solar Fotovoltaica

Instalación con paneles ubicados en cubierta, preparada para generación de electricidad con conexión a red; el sistema no incluye baterías de almacenamiento.

Instalación Eléctrica Completa

Bajo tubo, con mecanismos normalizados que garantizan seguridad, durabilidad y facilidad de mantenimiento.

Conectividad Multimedia

Tomas de teléfono y televisión en dormitorios, salón y cocina, asegurando conectividad y acceso a servicios multimedia.

Red Ethernet

Tomas de red Ethernet en dormitorios y salón, para una conectividad digital de alta velocidad.

Antena de TV Individual

Con cobertura óptima en todas las estancias.

Video Portero Automático

Ofreciendo control de accesos y seguridad en la vivienda.

Preinstalación Aire Acondicionado

En salón, preparada para posterior instalación de unidad Split (máquina no incluida).

Estas soluciones permiten que la vivienda esté preparada para los estándares tecnológicos actuales y futuros, combinando eficiencia, seguridad y confort en todos los sistemas de instalaciones.

DOMÓTICA Y CONTROL INTELIGENTE



La vivienda incorpora una solución domótica básica, diseñada para facilitar el control eficiente de los sistemas principales desde dispositivos móviles y mejorar el confort de los ocupantes:

Este sistema proporciona una introducción al hogar inteligente, permitiendo al usuario disfrutar de mayor confort, ahorro energético y control remoto de los principales servicios de la vivienda, con posibilidad de futura ampliación a otras funciones domóticas.

Control de climatización mediante termostato inteligente

Optimizando el consumo energético y garantizando una temperatura homogénea en las estancias.

Gestión de iluminación en dormitorio principal y salón

Con posibilidad de encendido y apagado programable, ofreciendo comodidad y eficiencia energética mediante horarios y escenas personalizables.

PINTURAS

Los paramentos interiores y exteriores de la vivienda se entregan con acabados de pintura de alta calidad, combinando estética, durabilidad y posibilidades de personalización:

Interiores

Paredes terminadas con pintura lisa tipo "Buena-Vista". Posibilidad de elegir colores adicionales, bajo presupuesto.

Techos

Los techos de cocina, baños y aseos se rematan con pintura plástica lisa en color blanco, garantizando uniformidad, limpieza y fácil mantenimiento.



CERRAMIENTO DE PARCELA

La vivienda cuenta con sistemas de cerramiento exterior y división de parcelas diseñados para garantizar seguridad, privacidad y estética coherente con la arquitectura:



Valla delantera

Realizada mediante fábrica de ladrillo visto, con machones de ladrillo visto rematados superiormente con albardilla de piedra caliza, aportando solidez estructural, durabilidad y un acabado estético de alta calidad.



Cerrajería metálica

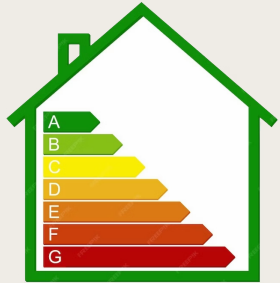
Lacada sobre previa mano de imprimación, garantizando protección frente a la corrosión y mantenimiento sencillo, al mismo tiempo que armoniza con los acabados exteriores de la vivienda.



Divisiones de parcela

Ejecutadas mediante murete de hormigón armado de aproximadamente 50 cm de altura, sobre el cual se fijan postes de tubo de acero lacado de 1,50 m para la colocación de malla plegada lacada en el mismo color, ofreciendo delimitación clara de los espacios y resistencia frente a agentes externos.

Estas soluciones aseguran cerramientos duraderos, seguros y estéticamente integrados con la vivienda y su entorno, cumpliendo con los estándares de calidad, resistencia y funcionalidad previstos en el proyecto.



EFICIENCIA ENERGÉTICA

La vivienda cuenta con una calificación energética prevista A

Que asegura bajo consumo energético y altas prestaciones térmicas, reflejando un diseño constructivo orientado a la eficiencia, el confort y la sostenibilidad.

Este nivel de eficiencia se logra gracias a la integración de sistemas de aislamiento de última generación, carpinterías de altas prestaciones, cubierta y fachadas optimizadas, así como instalaciones energéticamente eficientes, garantizando una vivienda confortable, respetuosa con el medio ambiente y con menores costes de operación a lo largo de su vida útil.



PISCINA

Con el fin de ofrecer un mayor grado de personalización y confort en el uso de los espacios exteriores de la vivienda, el constructor contempla la posibilidad de ejecución de piscina privada en parcela, configurada como un elemento opcional y no incluido en el precio base de la vivienda.

La realización de la piscina estará sujeta a la aceptación expresa por parte del cliente y a la correspondiente valoración económica adicional, que será definida en función de las características finales elegidas y formalizada mediante presupuesto independiente.

Asimismo, su diseño y ejecución deberán ajustarse a Limitaciones urbanísticas vigentes, retranqueos y ocupación de parcela, Condiciones técnicas del proyecto y viabilidad constructiva.

El cliente podrá elegir el acabado concreto exclusivamente dentro de la selección propuesta por el constructor, sin que ello suponga modificación de las prestaciones técnicas previstas.

Cualquier modificación o ajuste que resulte necesario durante la ejecución de la obra se realizará garantizando que las calidades finales sean equivalentes o superiores a las descritas en la presente memoria, siempre bajo la supervisión y conforme a las indicaciones de la Dirección Facultativa.

