

Memoria de Calidades

Abril 2025

Estructura

La estructura del edificio se ha previsto de hormigón armado mediante un sistema de losas, muros, pilares y forjados reticulares. Su ejecución será realizada conforme a la normativa vigente y supervisada por un Organismo de Control independiente para garantizar la máxima durabilidad.

Las terrazas con dimensiones suficientes dispondrán de estructura reforzada compatible con la instalación de jacuzzi o spa al aire libre.

Cubiertas

Las cubiertas serán de tipología plana ejecutadas sobre la estructura mediante formación de pendientes, un sistema de impermeabilización asfáltica multicapa, capa de protección de la impermeabilización, aislamiento termoacústico, protección del aislamiento y finalmente una capa de terminación, la cual será de grava en zonas no transitables o previstas para mantenimiento y mediante pavimento de material porcelánico en zonas transitables y terrazas de las distintas viviendas.

Fachadas

La fachada constituye un elemento fundamental de la envolvente del edificio y será ejecutada mediante un cerramiento compuesto por hoja exterior mediante citara de ladrillo cerámico perforado, aislamiento termoacústico mediante poliuretano proyectado, cámara de aire, hoja interior de ladrillo cerámico gran formato de 7cm y revestimiento interior de perliyeso maestreado.

El acabado previsto en fachadas será de mortero de cemento terminado con pintura elastomérica blanca, o bien mediante aplacado de piedra natural, según corresponda.

Divisiones entre Viviendas

Los cerramientos entre cada una de las viviendas serán ejecutados mediante sistema multicapa compuesto por doble hoja de ladrillo cerámico tipo gran formato separado por aislamiento acústico, todo ello realizado además sobre soporte flexible para minimizar la posible transmisión de ruidos o vibraciones entre vecinos.

Los elementos horizontales entre viviendas contarán con losa flotante de mortero autonivelante sobre capa flexible, gracias a la cuales se obtienen los máximos valores de aislamiento acústico y confort.

Tabiquería

Los elementos de división en el interior de cada vivienda serán ejecutados mediante fábrica de ladrillo cerámico tipo gran formato y revestido con el acabado que corresponda en cada caso.

Todo tabique estará apoyado sobre banda flexible, garantizando de esta manera un óptimo aislamiento acústico entre las distintas estancias de la vivienda.

Carpintería Exterior

La carpintería exterior se ejecutará con perfiles de aluminio con rotura de puente térmico, marca CORTIZO o equivalente, lacados en color gris antracita, dotados de vidrios de altas prestaciones con cámara y lámina de control solar.

Los ventanales acristalados de tamaño superior, debido a su peso elevado, se han previsto mediante correderas elevables para mayor confort del usuario. Las ventanas de menor tamaño serán abatibles y oscilobatientes en general, existiendo alguna de tipo corredera en casos donde sea preciso.

Todas las ventanas de salones y dormitorios contarán con persianas motorizadas de aluminio del color de la carpintería, con aislamiento térmico y acústico incorporado, siendo dicha persiana de seguridad tipo autoblocante en aquellos salones de planta baja donde se ha considerado preciso.

Carpintería Interior

Las puertas interiores serán de madera acabadas en color blanco, con manillas lisas satinadas en color cromo, dotadas de burletes, marco, taconillo y tapajuntas de madera lacados.

Los armarios que se hayan previsto como empotrados, generalmente en el dormitorio principal, serán modulares, con puertas correderas de madera acabadas en color blanco y herrajes lisos, forrados con tablero de aglomerado rechapado en melamina y revestidos interiormente con balda para maletero, barra para colgar y cajonera.

Puertas de Acceso a Viviendas

La puerta de entrada a las viviendas con acceso desde zonas comunes será de blindada de madera con acabado plafonado, cerradura de seguridad y herrajes de acero inoxidable.

Las viviendas de planta baja con acceso directo desde el jardín privado dispondrán de puerta de acceso de aluminio con vidrio de seguridad, dotada de persiana tipo veneciana regulable.

Acabado Paramentos

Las paredes interiores de las viviendas contarán con un acabado mediante revestimiento continuo de perliyeso maestreado. El acabado será mediante pintura color claro (RAL 9010).

En baños se ha previsto alicatado de gres porcelánico de grandes dimensiones marca Marazzi o similar, considerando modelo diferente decorativo en fondo de duchas.

Pavimentos

Los distintos pavimentos se ejecutarán sobre losa flotante para mejorar el aislamiento acústico y minimizar el ruido de impacto y/o vibraciones.

El pavimento interior de las viviendas se ejecutará mediante suelo vinílico con acabado tipo madera, con aislamiento anti-impactos incorporado y dotado en su perímetro de aislamiento y rodapié de tablero MDF hidrófugo lacado en blanco.

Los baños y terrazas privadas contarán con pavimento de baldosa de gres porcelánico de grandes dimensiones marca Marazzi o similar, siendo el modelo de terraza antideslizante apto para uso exterior.

Escaleras Interiores

Se ejecutarán de hormigón armado y quedarán terminadas igualmente con suelo vinílico con acabado tipo madera, instalado sobre aislamiento anti-impactos.

La barandilla será de fábrica de ladrillo de gran formato acabado mediante revestimiento continuo de perliyeso maestreado y pintado.

Falsos Techos

Toda la vivienda dispondrá de falso techo liso de paneles de yeso laminado continuo, acabados con dos manos de pintura color claro (RAL 9010), equipado además con formación de candileja para iluminación indirecta mediante tira de led y formación de cortinero a todo el frente de fachada del salón.

En baños y zonas donde se haya instalado maquinaria de climatización y ventilación, se ejecutará un sistema desmontable o accesible para su mantenimiento.

Sanitarios y Grifería

Los baños cuentan con sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, con inodoro suspendido Duravit sobre bastidor Geberit o similar y lavabo integrado en mueble de madera.

Todos los grifos serán Hansgrohe o similar con acabado cromado con accionamiento monomando y economizadores de chorro, siendo la grifería de la ducha de tipo termostática con rociador y flexo.

El plato de ducha será de carga mineral de color blanco, con mampara de vidrio compuestas por sistema fijo o corredero, según la disposición de sanitarios en el baño.

Como accesorios adicionales se entregan los espejos de los baños con iluminación y sistema anti-vaho, e igualmente se instalará toallero eléctrico en cada baño donde las dimensiones lo permitan.

Iluminación

Las viviendas se entregarán con iluminación led mediante focos empotrados, iluminación mediante tira led oculta en candileja de salón y apliques de pared en exteriores. Dicha iluminación será regulable en salón y dormitorio principal.

En el dormitorio principal se prevé igualmente punto de luz para luminaria colgante con interruptor independiente sobre cada una de las mesas de noche.

Producción de Agua Caliente

Todas las viviendas contarán con un equipo individual de producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia con depósito acumulador en función de las necesidades de cada tipo de vivienda, consiguiendo así unos valores óptimos de eficiencia energética.

Climatización y Renovación de Aire

Se ha previsto la instalación de sistema de climatización frío-calor de alta eficiencia energética oculta sobre falso techo de baño o trastero, según corresponda.

La distribución del aire acondicionado es a través de conductos con rejillas de impulsión y de retorno en salón y dormitorios. El control de la temperatura se realiza mediante un termostato regulable ubicado en la estancia principal.

Todas las viviendas dispondrán de un sistema mecánico de renovación de aire individualizado mediante extractor oculto sobre falso techo del baño y sistema de tuberías y rejillas en baños y cocina.

Electricidad y Telecomunicaciones

Las estancias cuentan con mecanismos en color blanco de primera calidad (Modelo Simon 270 de tecla estrecha). En las terrazas se ha previsto una toma eléctrica estanca y aplique de iluminación.

Las viviendas dispondrán de tomas de televisión, FM y teléfono, así como posibilidad de fibra óptica de máxima capacidad. Así mismo, se dispone de videoportero electrónico para la apertura de las puertas de acceso exteriores e instalación de antena parabólica comunitaria para la correcta recepción de canales satélite.

Cocinas

La vivienda estará equipada con una cocina de categoría superior tipo PREMIUM, compuesta por electrodomésticos integrables SIEMENS o similar, mobiliario de madera con tecnología de bandas de canto láser, puertas con tirador oculto Palma Touch (PET), bisagras y mecanismos con freno incorporado, encimera porcelánica, iluminación de encimera tipo LED, placa de inducción y campana extractora de grandes prestaciones.

Jardines Privados

Las viviendas que cuenten con jardín privado dispondrán de relleno de terreno natural y acabado capa de tierra vegetal, con acceso a viviendas mediante paso japonés de hormigón prefabricado.

Garajes y Trasteros

El edificio cuenta con garaje para acceso de vehículos con puerta automática accionada con mando a distancia. Desde las viviendas se accede al garaje y trasteros directamente desde el ascensor o escalera comunitaria, a través de vestíbulos de seguridad.

El garaje contará con pavimento de hormigón fratasado en general y hormigón impreso en la rampa de acceso, disponiendo además de preinstalación para recarga de vehículo eléctrico según exigencias de la normativa vigente.

Los trasteros se entregan con acabado de mortero de cemento en paredes y pintados en color claro, y pavimento de hormigón pulido o baldosa cerámica, según proceda. Contarán además con puertas dotadas de rejillas de ventilación y sistema mecánico de renovación de aire donde exija la normativa.

Calificación Energética

Gracias a un gran diseño arquitectónico y soluciones constructivas adecuadas, el edificio cuenta con la máxima calificación energética A, por lo que dispone de una eficiencia energética óptima.

Zonas Comunes

En el interior de los portales, así como en las zonas de tránsito exterior, nos encontramos con una cuidada combinación de materiales, solado porcelánico de gran formato y una selección de detalles que confiere a las zonas comunes un agradable espacio de acceso a las viviendas.

Ascensor

El edificio dispondrá de ascensor eléctrico para la conexión de las distintas plantas de acceso a viviendas con los sótanos. Dicho ascensor contará con puertas automáticas de acero inoxidable y será apto para su utilización por parte de personas con movilidad reducida.

Piscina comunitaria

Se ha previsto una piscina comunitaria totalmente equipada para el disfrute de los propietarios de ambos edificios, la cual contará además con duchas exteriores, vestuarios y sala de estiramiento.

El acabado del vaso y pavimento de la zona de playa será de material porcelánico de gran formato de primera calidad, con cerramiento de vidrio de seguridad en el perímetro del área de la piscina.