

MEMORIA DE CALIDADES ALBORADA A CHAVE ARTEIXO

(Adaptada a CTE vigente, redacción comercial clara y promoción residencial de nivel alto)

1/ ESTRUCTURA

Cimentación

Cimentación mediante zapatas aisladas de hormigón armado, vinculadas por vigas centradoras y de atado. En zonas de sótano, muros perimetrales de hormigón armado con zapatas continuas, todo ello conforme a normativa estructural vigente.

Estructura portante

Estructura de hormigón armado según normativa EHE y CTE, con forjados aligerados mediante bovedillas de hormigón y/o losa maciza, garantizando resistencia, durabilidad y estabilidad del conjunto del edificio.

2/. ENVOLVENTE Y AISLAMIENTO

Fachadas

Fachada principal ejecutada como FACHADA VENTILADA de diseño contemporáneo. La composición combina volúmenes limpios y líneas rectas, alternando zonas macizas con amplios huecos acristalados y terrazas voladas.

El acabado exterior se resuelve mediante un sistema de fachada ventilada con revestimiento cerámico y paneles de acabado continuo en tonos claros, combinados con elementos decorativos verticales de lamas de madera técnica o madera tratada para exterior, que aportan calidez, protección solar y una imagen arquitectónica singular.

La fachada incorpora cámara de aire ventilada continua, aislamiento térmico de lana de roca de altas prestaciones y hoja interior de fábrica de ladrillo, garantizando un excelente comportamiento térmico y acústico, así como la eliminación de puentes térmicos y una mayor durabilidad del edificio.

Las terrazas se integran en la fachada como elemento protagonista, con barandillas acristaladas de vidrio de seguridad, aportando transparencia, luminosidad y continuidad visual. Los frentes de forjado y elementos horizontales se rematan con soluciones constructivas que refuerzan la estética moderna del conjunto.

Los huecos de fachada se resuelven con carpintería exterior de aluminio de altas prestaciones, favoreciendo la entrada de luz natural y la relación interior-exterior de las viviendas.

Vidrios

Acristalamiento doble con cámara tipo Climalit, con vidrio bajo emisivo y control solar, optimizando el aislamiento térmico y acústico conforme a CTE DB-HE.

Puerta de acceso al edificio y portal con acristalamiento de seguridad mediante vidrio laminar tipo Stadip.

Aislamiento térmico y acústico

El edificio dispondrá de aislamiento térmico reforzado en toda la envolvente, mediante poliestireno extruido y lana de roca, garantizando el cumplimiento y mejora de los valores exigidos por el CTE en sus documentos DB-HE y DB-HR.

Cubierta

La cubierta estará compuesta por:

Forjado inclinado de hormigón armado

Aislamiento térmico continuo de alta densidad

Capa separadora geotextil

Lámina impermeabilizante bicapa adherida

Acabado final con material de cobertura según diseño arquitectónico

3/. DISTRIBUCIÓN INTERIOR Y ACABADOS

Tabiquería

Separación entre viviendas y zonas comunes mediante sistema de doble hoja de fábrica de ladrillo H.D., con cámara intermedia y aislamiento acústico, cumpliendo exigencias de aislamiento acústico entre unidades de uso.

Distribuciones interiores de viviendas mediante tabiques de ladrillo H.D. de 8 cm, guarnecidos con yeso o enfoscados con mortero hidrófugo en zonas húmedas.

Carpintería interior

Puertas interiores lisas lacadas en blanco, con herrajes metálicos de diseño contemporáneo.

Puerta de acceso a vivienda blindada, con cerradura de seguridad multipunto.

Armarios empotrados forrados interiormente.

Solados y revestimientos

Zonas comunes con pavimento de gres porcelánico o piedra natural antideslizante.

Viviendas con pavimento de tarima de madera natural o técnica, compatible con suelo radiante-refrescante.

Cocinas, baños y tendederos con pavimento porcelánico de primera calidad.

Revestimientos cerámicos en cocinas y baños, de gran formato y diseño actual, a elegir por la Dirección Facultativa.

Terrazas

Las terrazas se ejecutarán con pavimento de gres porcelánico específico para exterior, resistente a la intemperie y antideslizante. Incorporarán zonas revestidas con madera tratada para exterior, aportando calidez y durabilidad. Los cerramientos de terrazas serán acristalados, garantizando luminosidad, protección climática y confort.

Pinturas y falsos techos

Pintura plástica lisa, acabado mate y tratamiento antimoho en viviendas. En zonas comunes, pintura plástica lavable.

Falsos techos de escayola o placa de yeso laminado en vestíbulos, pasillos, cocinas y baños, con altura libre mínima de 2,20 m.

4/. COCINAS

Cocinas totalmente amuebladas con mobiliario de diseño actual, muebles altos y bajos de gran capacidad, encimera integrada y fregadero encastrado.

Equipamiento completo de electrodomésticos: placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora, frigorífico, lavavajillas integrado y microondas.

5/. ZONAS COMUNES

Portal representativo con acabados de alta calidad.

Videoportero en todas las viviendas.

Iluminación de zonas comunes mediante luminarias LED de bajo consumo con detección de presencia.

6/. INSTALACIONES

Sistema de aerotermia (calefacción, refrigeración y A.C.S.)

El edificio dispondrá de un sistema de aerotermia individual en cada vivienda, considerado una energía renovable según el CTE, que proporcionará calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria con un alto nivel de eficiencia energética y reducción del consumo.

La climatización interior se realizará mediante suelo radiante-refrescante frío/calor en todas las estancias, permitiendo un confort térmico uniforme, silencioso y saludable.

Cada vivienda contará con termostatos independientes por zonas para un control personalizado de la temperatura. El sistema cumplirá con los requisitos de eficiencia energética establecidos en el CTE DB-HE, contribuyendo a una elevada calificación energética del edificio.

Fontanería y saneamiento

Instalaciones ejecutadas con materiales de alta calidad, tuberías de polipropileno o similares, con llaves de corte generales e independientes por estancias húmedas. Red de saneamiento en PVC insonorizado.

Telecomunicaciones

Infraestructura común adaptada a normativa ICT, con tomas de televisión y datos por fibra óptica en salón, cocina y dormitorios.

Ascensor

Ascensor eléctrico de última generación, sin cuarto de máquinas, con acceso desde garaje a todas las plantas, cabina con acabados en acero inoxidable y sistemas de seguridad conforme a normativa vigente.

NOTA FINAL

La presente Memoria de Calidades tiene carácter informativo y podrá ser objeto de modificaciones por necesidades técnicas, normativas o de proyecto, manteniendo siempre un nivel de calidad equivalente o superior