

## 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 in situ 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.

## FACHADA

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** – Combinación de Ladrillo visto modelo Navarra de ½ pie y revestimiento cerámico de alta calidad modelo Terrancina Umber 60x120 de **Tau Cerámica**, que proporciona resistencia, durabilidad y una estética moderna y elegante.

**Aislamiento térmico** - Poliuretano proyectado de alta densidad (35 kg/m<sup>3</sup>), 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.

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.

## CUBIERTA

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.

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

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

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

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

**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.

## REVESTIMIENTOS

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**, colocadas con adhesivos cementosos de altas prestaciones y rejuntado con morteros específicos resistentes a la humedad.

En caso de que alguno de los modelos de revestimiento cerámico indicados en la presente memoria o en los folletos publicitarios de la promoción quedara descatalogado, éste será sustituido por otro de características técnicas, formato y prestaciones equivalentes o superiores, garantizando en todo momento una calidad igual o superior a la inicialmente prevista.

## CARPINTERIA 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. El diseño presenta un acabado bicolor, combinando estética y funcionalidad:

Exterior: marrón ral 8014, 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.

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

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.

Instalación de **Tubo Solar** en techo de escalera que proporciona de luz natural toda la estancia.

## CARPINTERIA 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 herrajes de colgar de seguridad y cerradura de tres puntos, 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 melamina 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

La vivienda incorpora un sistema integral de aerotermia que proporciona calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria (ACS), garantizando un confort constante y eficiencia energética:

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

**Alta eficiencia energética**, con 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** de 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

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 de 80 cm en baño 1, acompañado de espejo a juego, aportando integración estética y funcionalidad en el espacio.

**Lavabos suspendidos** en baño de planta baja y baño 2, que favorecen la sensación de amplitud y facilitan la limpieza del pavimento.

En baño 2 Bañera de chapa en color blanco, equipada con grifería cromada monomando y flexo de ducha, combinando confort y diseño clásico.

En baño 1 y baño de planta baja, 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:

**Instalación de energía solar fotovoltaica** 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.

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

**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.

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.

## 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 plástica lisa tipo "Buena-Vista", en dos colores a elegir (un único color por estancia).

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

## EFICIENCIA ENERGÉTICA

La vivienda tiene prevista **calificación energética 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.

## CERRAMIENTO 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 40 cm de altura, sobre el cual se fijan postes de tubo metálico de 1,50 m para la colocación de valla plegada, ofreciendo delimitación clara de los espacios.

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.

**Puerta de garaje** enrollable motorizada, fabricada en lamas de alta resistencia y equipada con sistema de apertura automática para un uso cómodo, rápido y silencioso.

## ZONAS COMUNES

La promoción cuenta con una **amplia zona común situada en el corazón de la parcela**, un espacio concebido para el disfrute y la tranquilidad de todos los residentes. Desde el **jardín trasero de cada vivienda** se accede directamente a este entorno exclusivo, donde se ubica una **elegante piscina comunitaria**.

Un espacio pensado para relajarse, socializar y disfrutar del aire libre sin salir de casa.

## PERSONALIZACIÓN

La promoción ofrece a cada cliente la posibilidad de acceder a un **exclusivo programa de personalización**, diseñado para adaptar la vivienda a sus gustos y necesidades. Bajo un **presupuesto adicional** y siempre dentro de una selección cuidadosamente definida por la Dirección Facultativa, el comprador podrá elegir entre diversas opciones de acabados y configuraciones interiores.

Este proceso garantiza que todas las alternativas cumplen estrictamente las prestaciones técnicas del proyecto, manteniendo intactos los estándares de calidad, eficiencia y durabilidad previstos. Una oportunidad única para crear un hogar verdaderamente propio, combinando flexibilidad estética con la solidez técnica que caracteriza a la promoción.

*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.*