



RESIDENCIAL “ LAS ROSAS”

C/ RUSIA (CIUDAD REAL)

MEMORIA DE CALIDADES

Este documento resume las principales calidades previstas para la promoción. Su objetivo es facilitar una lectura rápida y clara, destacando el confort, la eficiencia y la durabilidad de los materiales, manteniendo a la vez los criterios técnicos y de equivalencia.

Puntos destacados

- Aerotermia como sistema eficiente y renovable para calefacción y producción de ACS.
- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico y doble acristalamiento para mayor aislamiento.
- Pavimento porcelánico imitación madera de primera calidad en zonas principales.
- Puertas interiores lacadas en blanco y armarios empotrados modulares en las estancias indicadas en planos.
- Iluminación LED y mecanismos de primera calidad, conforme a normativa vigente.
- Zonas comunes pensadas para el disfrute y la calidad de vida con piscina.

PERSONALIZACIÓN

Se ofrece un sistema de personalización de acabados de materiales y distribución de dependencias interiores de la vivienda.

CIMENTACIÓN

Base del edificio dimensionada con criterios de seguridad y durabilidad.

- Se ha realizado un estudio geotécnico del terreno por un laboratorio homologado, necesario para el cálculo y dimensionado de la cimentación.
- La cimentación se ejecutará mediante zapatas aisladas de hormigón armado, conforme al CTE. Un Organismo de Control Técnico (OCT) independiente supervisará la correcta ejecución, que además está cubierta por el seguro decenal.

ESTRUCTURA

Estructura robusta y supervisada, con garantías y control externo.

- La estructura se ejecutará mediante muros de carga de termoarcilla de 24 cm y forjado de placa de hormigón.
- Un OCT independiente supervisará la correcta ejecución de la estructura, que además está cubierta por el seguro decenal.

FACHADAS

Envolvente térmica pensada para mejorar el confort interior y la eficiencia energética.

- La fachada del edificio, de imagen e identidad contemporánea, se resuelve mediante fábrica de termoarcilla de 24 cm, con enfoscado de mortero de cemento hidrófugo en la cara interior, aislamiento térmico y acústico en cámara de aire y trasdosado interior con ladrillo de gran formato.
- Con esta solución se mejora la envolvente térmica del edificio, conforme a los cálculos y normativa vigente.

CUBIERTAS

Cubiertas con solución invertida para mayor protección y estanqueidad.

- Cubierta plana de tipo invertida, tanto en terrazas transitables como no transitables, con formación de pendientes, impermeabilización y aislamiento térmico, conforme a los cálculos y normativa vigente.

TABIQUERÍA

Distribuciones interiores con soluciones que mejoran el aislamiento acústico.

- Las divisiones interiores entre estancias de una misma vivienda se ejecutarán con ladrillo de gran formato de 7 cm, revestido por ambas caras con enlucido de yeso.
- La ejecución se realizará mediante sistemas constructivos tipo SILENSIS® o similar, con el fin de mejorar el aislamiento acústico y la planeidad de los paramentos.



SOLADOS Y ALICATADOS

Acabados actuales y resistentes, con opciones de personalización.

- Solado general de la vivienda con baldosa porcelánica imitación madera de primera calidad, con rodapié lacado en color blanco.
- Alicatados de cocina y baños con gres cerámico de primera calidad, a elegir por el cliente según las opciones de personalización de acabados ofrecidas por la promotora.

CARPINTERÍA INTERIOR

Detalles interiores cuidados: puertas lacadas y armarios empotrados.

- Puertas interiores de madera lacada en color blanco, con manivela lisa tipo roseta y acabado en acero inoxidable.
- Armarios empotrados modulares con puertas en color blanco, interior forrado, con maletero y barra de colgar, y herrajes de diseño elegante y funcional.
- En armarios de ancho inferior a 100 cm, las puertas serán practicables. Se instalarán en las dependencias reflejadas en planos.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinterías de altas prestaciones para reducir pérdidas térmicas y mejorar el confort.

- Puerta de entrada metálica lacada en color gris (según proyecto). Hoja compuesta por dos chapas de acero de 1 mm y núcleo de poliuretano; marco de acero.
- Accesorios acabado inox: cerradura de 3 puntos, escudo de seguridad, cilindro antibumping/antitaladro, 3 bisagras antipalanca, cortavientos, mirilla y manilla.
- Ventanas y puertas balconeras de aluminio lacado con rotura de puente térmico, que proporciona un elevado aislamiento térmico y minimiza la condensación en el marco.
- Las ventanas de salón y dormitorios disponen de persianas de aluminio del mismo color que la carpintería, con aislamiento térmico y acústico incorporado.
- Las características de la carpintería exterior contribuyen al ahorro energético y al confort de los usuarios.

TECHOS

Falsos techos con soluciones adecuadas para zonas húmedas y pasos de instalaciones.

- El falso techo se ejecutará con placas de yeso laminado (hidrófugas en zonas húmedas) en pasillos, vestíbulos y donde proceda, según criterio de la Dirección Facultativa.

VIDRIOS

Acristalamientos para mejorar aislamiento térmico y acústico.

- Doble acristalamiento con cámara de aire, que reduce el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior, mejorando el confort interior.
- Colocación de vidrios de seguridad en las zonas inferiores de puertas balconeras.

PINTURA

Acabado interior listo para entrar a vivir, con tonos claros y luminosos.

- Pintura plástica lisa en paramentos verticales, en color suave a elegir.
- Pintura plástica blanca en techos.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS E ILUMINACIÓN

Instalación moderna y eficiente, preparada para el uso cotidiano.

- Las viviendas cuentan con mecanismos de diseño y tomas de fuerza/corriente para lavadora, secadora, lavavajillas, frigorífico, horno, campana extractora y el resto de puntos necesarios, conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT).
- Sistema de videoportero en color, manos libres, marca Fermax o similar, para el control de accesos a viviendas y zonas comunes.
- Iluminación LED en pasillos, cocinas y baños.

TELECOMUNICACIONES

Vivienda preparada para conectividad, conforme a la normativa ICT.

- Conforme al Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT).
- En salón, cocina y dormitorios se dispone de toma Ethernet tipo RJ45, que permite transmisión de datos (red local y acceso a internet) y voz (telefonía), así como la conexión de Smart TV.
- Tomas de antena (RTV) para recepción de canales TDT e instalación de antena parabólica en cubierta del edificio para la visualización de canales vía satélite, en salón, dormitorios, cocina y terraza.

INSTALACIONES DE ABASTECIMIENTO Y EVACUACIÓN DE AGUAS

Redes diseñadas para un funcionamiento fiable y silencioso.

- Conforme a la normativa vigente, la instalación de abastecimiento se realizará con tubería de polietileno reticulado (PEX) y llaves de corte individuales en cocinas y baños.
- Instalación de tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas, con el fin de aprovechar el agua caliente.
- Las instalaciones de evacuación de aguas se realizarán en PVC.

SANITARIOS Y GRIFERÍA

Equipamiento funcional y de calidad con diseño actual.

- El baño principal cuenta con mueble bajo lavabo de diseño, con cierre progresivo y extracción total, y espejo.
- Sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, modelo THE GAP de Roca o similar, y platos de ducha lisos texturados de diseño actual.
- Griferías con acabado cromado y accionamiento monomando, marca Roca o similar, con economizadores de caudal; cisternas con sistema de doble descarga para favorecer el ahorro de agua.

INSTALACIONES DE CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE ACS

Climatización eficiente mediante aerotermia para mayor ahorro y confort.



- Sistema de aerotermia como energía renovable para climatización de la vivienda (calefacción y refrigeración) y producción de agua caliente sanitaria (ACS), conforme a normativa vigente.
- La aerotermia permite reducir el consumo energético y mejorar el confort térmico.

PISCINA

Espacio de disfrute en temporada, pensado para relajarse y desconectar.

- Piscina ejecutada mediante gunitado de hormigón, con equipo de depuración.

ELEMENTOS COMUNES. CALIDAD DE VIDA

Zonas comunes con criterios de uso, confort y accesibilidad.

- El edificio y sus zonas comunes exteriores se han diseñado para el disfrute familiar, incluyendo piscina descubierta para los meses de verano.

ENTREGA DE LA VIVIENDA

Entrega con documentación y garantías habituales de la promoción.

- A cada propietario se le entregará un Manual de Mantenimiento de la vivienda y copia de los boletines y certificados de las instalaciones correspondientes.



CONDICIONES DE PREVENTA

La presente memoria de calidades es un documento informativo.

- Por motivos técnicos, normativos, de disponibilidad o por indicación de la Dirección Facultativa, los materiales y sistemas podrán ser sustituidos por otros de calidad y prestaciones equivalentes o superiores.
- Las marcas y modelos citados tienen carácter orientativo. La configuración final puede variar en función del proyecto y de la evolución de la obra.
- El mobiliario, decoración, elementos de atrezzo y jardinería mostrados en imágenes o infografías no tienen carácter contractual.