



EDIFICIO  
**ANDÉN 51**

# Memoria de Calidades

Junio 2026



# Memoria de Calidades



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Muros de hormigón armado en sótano, estructura de pilares y forjados de hormigón armado, realizados con hormigones de HA-25 y acero B-500-S. Se realizarán ensayos de calidad según normativa vigente, y se ejecutará conforme al estudio geotécnico del terreno y en cumplimiento del Código Estructural (CE-21).



## CERRAMIENTOS Y FACHADAS

Cerramiento exterior en fachada principal, compuesto por medio pie de ladrillo visto, y zonas de citara de ladrillo hueco, cámara de aire con aislamiento térmico-acústico de 8cm compuesta por lana de roca y poliestireno extruido, más un trasdosado de tabiquería seca (pladur o similar) por el interior para pintar.

En planta baja se revestirá la fachada de gres porcelánico, según diseño de alzados.



## DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán con sistemas de tabiquería seca, incluyendo aislamiento térmico y acústico en su interior; con acabos en pintura o alicatado, según las estancias.

Separación de zonas comunes y medianerías entre viviendas se realizará con citara de ladrillo hueco más trasdosado de pladur o similar, con aislamiento térmico acústico definido en proyecto, y según código técnico de la edificación



## CUBIERTAS

### Cubiertas transitables:

Compuesta por poliestireno extruido, hormigón celular en formación pendientes y lámina impermeabilizante de 5kg mínimo de densidad, terminada con solera de gres antideslizante.

### Cubiertas no transitables:

Cubierta no transitable, formada por pendientes de hormigón celular, lámina impermeabilizante de doble armadura, aislamiento térmico acústico de paneles de poliestireno extruido de alta densidad más terminación en capa grava que mejora el aislamiento y ventilación.



## SOLERIAS

La solería del interior de la vivienda se realizará mediante gres porcelánico de formato acabado a determinar por la DF, con rodapié del mismo material.

El solado de las terrazas se realizará con baldosas de gres porcelánico antideslizante, con zócalo-rodapié del mismo material.

Zonas comunes interiores, y escaleras en gres porcelánico. Portal decorado según diseño de D.F.

La promotora facilitará a los clientes la posibilidad de la elección de la solería y alicatados de la vivienda, entre tres posibles opciones o modelos.



## PARAMENTOS INTERIORES Y ALICATADOS

La vivienda contará con falsos techos de panel tipo pladur en toda la vivienda, y será de placas desmontables/registrables en su caso, en baños y/o aseos.

Pintura plástica lisa en paredes y techos de dormitorios, salón comedor y cocina, terminación color blanco mate. Pintura plástica blanco mate, en techos de baños y aseos.

Las paredes de baños y aseos irán según diseño alicatadas en gres porcelánico de suelo a techo.



## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada, en madera para lacar con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje con blindaje de acero, cerco y tapajuntas, bisagras anti palanca, pomo y mirilla de acero.

Puertas de paso interiores de la vivienda, lisas lacadas en color blanco, con bisagras, manivelas de acero con condena y desbloqueo en baño y aseos.

Puertas con paños de cristal impreso en cocinas y salones.

Se dispondrán armarios empotrados modulares en las estancias indicadas en el plano comercial. Los armarios contarán con puertas lacadas en color blanco, con uñero o tirador. Los armarios irán forrados en su interior en melamina tipo madera y dispondrán de balda maletero, barra para colgar.

Nota: Esta memoria de calidades corresponde a la fase de redacción del proyecto y es susceptible de ser modificada por la dirección técnica. Queda sujeta a las variaciones necesarias que resulten del proyecto definitivo. La dirección facultativa podrá modificar o sustituir, por fundadas razones, las características expuestas por otras análogas o similares.



### CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior de la vivienda será de aluminio con rotura de puente térmico, de primeras marcas y de acabado a definir por la DF.

El acristalamiento se realizará con vidrios bajo emisivos tipo climalit o similar.

Algunas ventanas pueden contar con paños fijos en su parte inferior, según diseño de alzados.

La barandilla de las terrazas será de vidrio de seguridad, y/o de elementos de fábrica revestida en consonancia con el resto del diseño de la fachada.

Persianas de aluminio en ventanas y balconeras de salón y dormitorios. Se colocarán rejas en ventanas de fachada de planta baja.



### FONTANERÍA

Instalación de fontanería en agua fría y caliente, con tubería estanca y protegida, según el Código Técnico de Edificación. Distribución interior de suministro de agua de las viviendas en polietileno reticulado (PEX). Las conducciones de agua caliente estarán aisladas térmicamente.

La red vertical de saneamiento de residuales será de PVC insonorizado. Las terrazas y cubiertas contarán con desagües mediante cazoletas sifónicas de PVC y red horizontal de PVC.

Aparatos sanitarios en porcelana blanca vitrificada de la marca Roca o similar, en baño principal y aseos. Colocación platos de ducha de resina en cuartos de baño según diseño de las viviendas.

Grifería monomando en cocina, baños y aseos.



### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT). Se realizará instalación de telecomunicaciones para internet y telefonía, en salón, cocina y dormitorio principal, y pre-instalación en el resto de dormitorios en su caso.

Mecanismos eléctricos de primera calidad de diseño, moderno y elegante de primeras marcas.

Instalación de antena colectiva con tomas de FM, TV, Internet, en salón, cocina y dormitorio principal.

Video portero en puerta para control de acceso al edificio, conectado individualmente con pantalla en cada vivienda.

Todas las terrazas contarán con puntos de luz.



### AIRE ACONDICIONADO Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de climatización centralizada en la vivienda, compuesta por bomba de calor y frío; instalación por conductos de fibra aislada y rejillas en salón y dormitorios, con instalación de maquinaria en el techo de baño o aseo según la tipología de vivienda.

Termostato centralizado en salón.

Para la producción de agua caliente, la vivienda contará con un equipo de Aerotermia individual por vivienda.



### ASCENSORES

Se dispondrá de ascensor eléctrico en portal, con puertas automáticas en cabina con espejo, que conectara todas las plantas desde el garaje hasta las viviendas.

Ascensor monta-coches que conecta el acceso desde la calle con las dos plantas de sótano-parking.



### GARAJE

El edificio cuenta con dos plantas de garaje parking, para aparcamiento de los vehículos, totalmente equipados con instalación contra incendios, iluminación, detección de CO2 y extintores.



### MUEBLES DE COCINA Y ELECTRODOMÉSTICOS

Las viviendas se entregaran equipadas con muebles de cocina encimera y contra-encimera tipo Silestone o similar, además irán equipadas con los siguientes electrodoméstico: vitrocerámica, lavavajillas, fregadero, frigorífico y campana de extracción de humos.



### PERSONALIZACIÓN DE VIVIENDAS

La promotora pondrá a disposición de los clientes, un equipo de decoradores y técnicos especializados en diseño y decoración para realizar presupuestos de personalización y/o de mejoras para aquellos clientes que lo soliciten.

Nota: Esta memoria de calidades corresponde a la fase de redacción del proyecto y es susceptible de ser modificada por la dirección técnica. Queda sujeta a las variaciones necesarias que resulten del proyecto definitivo. La dirección facultativa podrá modificar o sustituir, por fundadas razones, las características expuestas por otras análogas o similares.