

RESIDENCIAL  
ACEA DA MÁ  
MEMORIA DE  
CALIDADES



VIVIENDA  
CONFORT

# CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

El Complejo Residencial contará con una cimentación ejecutada mediante una losa de hormigón armado. La estructura estará compuesta por **pilares y losas de hormigón armado**, proporcionando una solución sólida y resistente que cumple con los más altos estándares de calidad constructiva.

# FACHADA Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

## FACHADA

El Complejo Residencial ACEA DA MA estará dotado de una **fachada ventilada** de alta calidad que combina diseño moderno, funcionalidad y eficiencia energética. Esta solución constructiva estará compuesta por los siguientes elementos, dispuestos de exterior a interior:

- **Revestimiento exterior:** Paneles de aluminio **composite**, formados por dos capas de aluminio con núcleo mineral incombustible, que aportan durabilidad y estética contemporánea.

- **Cámara de aire:** Diseñada para mejorar la ventilación y regular la temperatura.

- **Aislamiento termoacústico:** Lana de roca de 12 cm de espesor, que garantiza confort térmico y acústico.

- **Fábrica de termoarcilla:** Capa de 16 cm con propiedades termoacústicas, recubierta con mortero hidrófugo para mayor protección frente a la humedad.

- **Acabado interior:** Enlucido de yeso que proporciona un acabado liso y preparado para la decoración.

Este diseño asegura una óptima **eficiencia energética, confort térmico** y un excelente **aislamiento acústico**, además de eliminar puentes térmicos, contribuyendo a la sostenibilidad y calidad del proyecto.

# CARPINTERÍA EXTERIOR

Las viviendas del Complejo Residencial estarán equipadas con una carpintería exterior de alta calidad que combina diseño funcional y eficiencia energética.

- **Perfilería de aluminio:** Ventanas con **sistema oscilobatiente**, permitiendo una ventilación eficaz y un uso práctico. Las puertas de salida a las terrazas serán abatibles o correderas según diseño.

- **Rotura de puente térmico:** Incorporada en toda la carpintería para evitar condensaciones y mejorar el aislamiento térmico.

- **Acristalamiento:** **Doble** luna de vidrio con **cámara de aire** intermedia, diseñada para proporcionar un excelente **aislamiento térmico y acústico**, garantizando el confort en el interior de las viviendas.

- **Acabado:** Lacado en **blanco** tanto en el interior como en el exterior, aportando una estética limpia y moderna.

- **Persianas:** Todas las ventanas de dormitorios y salones incluirán persianas tipo **monoblock**, integradas y funcionales.

Este conjunto de soluciones asegura una óptima eficiencia energética, confort acústico y un diseño actual.

# CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior de las viviendas ha sido diseñada para ofrecer una combinación de seguridad, funcionalidad y estética moderna.

- **Puerta de acceso:** Blindada, con cerradura de seguridad, acabado vinílico liso en blanco y mirilla óptica, proporcionando protección y elegancia a la entrada.

- **Puertas de paso:** Con acabado vinílico liso en **blanco**, que aporta un diseño contemporáneo y luminoso, armonizando con el conjunto de la vivienda.

- **Armarios modulares:** Con puertas **abatibles**, excepto en los casos en que se requiera el sistema corredero para mejorar la funcionalidad. Todos los

armarios están acabados en vinílico liso blanco, que proporciona un acabado uniforme y sofisticado.

• **Interior de armarios:** Los armarios de los dormitorios contarán con un acabado interior de **melamina de imitación textil**, con una distribución funcional que incluye **estantes, barra de colgar** y espacio para **maletero**, optimizando el almacenamiento.

• **Armarios de distribuidores y recibidores:** Revestidos interiormente con melamina de imitación textil, también con división para maletero, estantes y barra de colgar, asegurando una distribución eficiente del espacio.

• **Herrajes y manillas:** De **acero inoxidable mate**, ofreciendo un toque de modernidad y resistencia.

Este diseño de carpintería interior asegura un ambiente elegante, funcional y duradero.

## ACABADOS INTERIORES

### VESTÍBULOS, SALONES, DORMITORIOS Y PASILLOS

Los acabados interiores de las estancias comunes y privadas han sido seleccionados para garantizar durabilidad, confort y un diseño sofisticado.

• **Pavimento:** En vestíbulos, salones, dormitorios y pasillos se instalará un **pavimento vinílico** de lamas con alma de **SPC** (Stone Plastic Composite), un material que destaca por su alta resistencia, estabilidad y durabilidad. Este núcleo ofrece ventajas significativas, como mayor resistencia a la humedad y mayor longevidad del acabado.

• **Acabados y tonalidades:** Los propietarios podrán elegir entre **dos** tonalidades de **acabado**, adaptándose a sus preferencias de estilo. El pavimento se rematará con un rodapié de vinílico liso en blanco, aportando un acabado limpio y moderno.

• **Techos:** Se instalará un **falso techo** de placa de yeso laminado en todas las estancias, con un acabado de pintura plástica lisa. El falso techo en los baños será resistente a la humedad, garantizando la durabilidad y protección frente a la condensación.

• **Terrazas:** El solado de las terrazas será de **pavimento porcelánico antideslizante**, asegurando un espacio exterior seguro y funcional.

Estos acabados están pensados para ofrecer un ambiente moderno, duradero y de fácil mantenimiento, optimizando la estética y la funcionalidad de cada espacio.

## BAÑOS Y ASEOS

Los baños y aseos del Complejo Residencial han sido diseñados para ofrecer un espacio elegante, funcional y confortable, utilizando materiales de alta calidad que garantizan durabilidad y facilidad de mantenimiento.

• **Revestimientos de suelos y paredes:** Tanto los baños principales como los secundarios estarán revestidos con **placas de gres porcelánico** de alta calidad. Los propietarios podrán elegir entre **4 modelos de acabado**, adaptándose a sus preferencias de estilo.

• **Grifería y sanitarios:** Se instalarán griferías **monomando** de acabado **cromado** en los lavabos, y en las duchas. Los sanitarios serán de color blanco, marca **ROCA**, garantizando un diseño contemporáneo y resistencia.

• **Baño principal:** Este baño contará con una **encimera** de madera de alta calidad con acabado en **roble**, sobre la cual se instalará un lavabo sobre encimera. Se incluirá un **plato de ducha de resina antideslizante** con grifería y teleducha.

• **Baño secundario:** Estará equipado con un **mueble** de un cajón y un estante abierto en la parte inferior, con **lavabo integrado** y plato de ducha de resina antideslizante.

Estos acabados han sido seleccionados para maximizar el confort y la estética, creando un ambiente de baño relajante y elegante.

## TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las soluciones constructivas para las divisiones interiores y separaciones entre viviendas se han elegido para maximizar la eficiencia en términos de confort y privacidad.

• **Divisiones interiores:** Se utilizará **fábrica de ladrillo cerámico** para las divisiones entre estancias, con enlucido de yeso en ambos lados, asegurando una estructura sólida y duradera.

• **Separación entre viviendas:** La tabiquería que separa las viviendas estará compuesta por **dos hojas de ladrillo cerámico**, una de ellas semimaciza con propiedades termoacústicas. Entre las dos hojas se instalará **aislamiento termoacústico** de lana de roca de 10 cm de espesor, evitando la transmisión de ruidos molestos entre viviendas colindantes y garantizando una excelente protección acústica.

• **Separación entre viviendas y zonas comunes:** La solución empleada será la misma que la utilizada entre viviendas, garantizando la misma efectividad en el aislamiento acústico y térmico.

• **Acabados de paredes:** Las paredes estarán acabadas con **pintura plástica lisa**, proporcionando un acabado limpio y moderno.

Estas soluciones constructivas aseguran un alto nivel de confort y privacidad, mejorando la calidad de vida de los residentes.

## COCINA

Las cocinas han sido diseñadas para ofrecer funcionalidad, estilo y confort, utilizando materiales de alta calidad que garantizan durabilidad y un uso eficiente del espacio.

• **Pavimento y alicatado:** Las cocinas cerradas se pavimentarán con **placas de gres porcelánico**, con **dos tonalidades** disponibles para elegir, adaptándose a los gustos de los residentes. Las cocinas abiertas al salón estarán pavimentadas con el mismo pavimento vinílico de lamas que el resto de la vivienda, asegurando continuidad y armonía en el diseño. Las paredes se alicatarán con cerámica blanca rectificada, proporcionando un acabado limpio y moderno.

• **Mobiliario:** Las cocinas estarán **completamente amuebladas** con muebles altos y bajos de gran capacidad, fabricados con materiales de alta calidad para garantizar resistencia y funcionalidad.

• **Equipamiento:** La cocina estará equipada con una placa de **vitrocerámica**, **campana extractora**, **horno eléctrico**, **microondas y fregadero**, todo ello acompañado de **grifería monomando** de alto rendimiento y diseño contemporáneo.

• **Encimera:** La encimera será de **porcelánico de 1,2 cm de espesor**, una solución robusta y estética que complementa el diseño de la cocina. Además, se instalará una **regleta de luz indirecta** en el bajo de los muebles altos, proporcionando una iluminación suave y ambiental.

• **Instalaciones:** Las cocinas estarán dotadas de una **toma** de agua para **lavavajillas**, mientras que en el lavadero se instalará una toma de agua adicional para la **lavadora-secadora**.

## INSTALACIONES

### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones se diseñan para ofrecer la máxima calidad y eficiencia, garantizando un alto nivel de confort y optimizando el rendimiento energético de la vivienda.

• **Instalaciones eléctricas:** Las viviendas estarán equipadas con tomas de corriente y puntos de luz distribuidos según el **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT)**, asegurando una instalación segura y funcional. Todos los mecanismos eléctricos utilizados serán de primera calidad, garantizando fiabilidad y durabilidad.

• **Videoportero:** Cada vivienda contará con un sistema de videoportero automático, con **conexión Wifi**, para mayor comodidad y seguridad de los residentes.

• **Servicios de telecomunicaciones:** La vivienda estará preparada con los servicios contemplados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones. Contará con tomas de **telefonía, datos, TV y FM** en los **dormitorios, salón y cocina**, proporcionando acceso a una variedad de servicios de comunicación y entretenimiento.

• **Terrazas de áticos:** Las terrazas de los áticos estarán equipadas con **toma de televisión**, toma de corriente para usos diversos y una o varias **luminarias**, dependiendo de las dimensiones de la terraza, para ofrecer funcionalidad y ambiente en estos espacios exteriores.

Con estas instalaciones, se asegura que la vivienda cumpla con los estándares más altos de calidad, confort y conectividad.

## FONTANERÍA Y SANITARIOS

• **Tomas de agua:** Las terrazas estarán equipadas con una toma de agua, proporcionando comodidad adicional para riego u otros usos.

• **Llaves de corte:** Las viviendas dispondrán de una llave de **corte general**, así como llaves de **corte independientes** en cada cuarto húmedo, lo que facilita el mantenimiento y gestión del sistema de fontanería.

• **Saneamiento:** La instalación de saneamiento se realizará con **tuberías de PVC** de alta calidad, equipadas con bajantes insonorizadas. Esto garantiza la

mínima transmisión de ruidos, contribuyendo al confort de los residentes.

Calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS)

- **Caldera centralizada:** La producción de **ACS y calefacción** será mediante caldera centralizada de gas, con contadores individuales por vivienda, permitiendo un control eficiente del consumo energético.

- **AEROTERMIA:** Se instalará un sistema de **energía renovable** basado en aerotermia, híbrido con la caldera de gas, favoreciendo el ahorro energético y ofreciendo una solución ecológica y económica para la climatización del hogar.

- **Radiadores:** Las viviendas estarán dotadas de radiadores de **aluminio** en todas las estancias, con un **termostato** ambiente en el **salón** y válvulas termostáticas en los radiadores de los dormitorios, permitiendo un control personalizado de la temperatura en cada habitación. Además, los baños estarán equipados con radiadores toalleros, proporcionando un extra de confort térmico.

## ZONAS COMUNES

Las zonas comunes del complejo se han diseñado con especial atención al detalle, buscando crear un entorno agradable, funcional y de alta calidad para todos los residentes.

## PORTALES, ESCALERAS Y PASILLOS

- **Diseño de portales:** Los portales estarán equipados con falso techo y delimitados al exterior mediante un cerramiento perimetral, proporcionando mayor seguridad y privacidad a la comunidad.

- **Sistema de iluminación:** El alumbrado de las zonas comunes será accionado mediante detectores de presencia, optimizando la eficiencia energética al discriminarse por zonas y plantas, lo que permite un consumo más económico.

• **Ascensores:** Los ascensores estarán diseñados conforme a la normativa de accesibilidad, garantizando un acceso cómodo desde el garaje a todas las plantas de vivienda. Las cabinas estarán equipadas con **puertas automáticas de acero inoxidable**, y cada ascensor contará con sistema de alarma y servicio de telefonía, asegurando la máxima seguridad y comodidad de los usuarios.

## URBANIZACIÓN INTERIOR



• **Sala Gastroteca:** El complejo contará con una sala Gastroteca equipada con mobiliario de comedor y cocina, que incluye horno, placa vitrocerámica, microondas y frigorífico, ofreciendo un espacio ideal para actividades sociales y comunitarias.



• **Carga de coche eléctrico:** Se incluirá una preinstalación para la carga de coches eléctricos, sujeta a las condiciones particulares de la compañía suministradora, apoyando la sostenibilidad y la movilidad eléctrica.



• **Aparcamiento para bicicletas:** Habrá una zona acondicionada específicamente para el aparcamiento seguro de bicicletas, promoviendo hábitos saludables y sostenibles.



• **Zona de juegos infantil:** Se habilitará una zona de juegos infantil, diseñada para el disfrute y seguridad de los más pequeños.



• **Piscina:** El complejo contará con una piscina para el disfrute de los residentes, brindando un espacio de relajación y recreo.

## GARAJE Y ACCESO

• **Puertas de garaje automáticas:** Las puertas de entrada y salida de los garajes serán automáticas, equipadas con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia, facilitando el acceso y mejorando la seguridad en el complejo.

Este diseño de urbanización y las instalaciones asociadas están pensados para ofrecer un entorno funcional, seguro y cómodo, integrando elementos modernos y accesibles para una mejor calidad de vida.

## SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

• **Póliza de garantía decenal:** En cumplimiento con la normativa vigente, se contratará una póliza de garantía decenal con una aseguradora de primera línea, que cubrirá la estabilidad y solidez del edificio durante los primeros diez años.

• **Organismo de Control Técnico:** Para garantizar el cumplimiento de los más altos estándares de calidad, se contará con un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases, asegurando que se cumplan todas las normativas y especificaciones.

• **Controles de calidad:** Durante todo el proceso de construcción, se llevarán a cabo rigurosos controles de calidad tanto en los materiales empleados como en las instalaciones, con pruebas y análisis realizados por un laboratorio independiente homologado.

• **Modificaciones de calidades:** El promotor se reserva el derecho a realizar modificaciones en las calidades ofertadas solo cuando sean necesarias por imperativos legales, técnicos o de mercado. Sin embargo, se compromete a mantener siempre el nivel de calidad definido en esta memoria.

• **Información adicional:** Toda la información adicional a la que hace referencia el RD. 515/89 está disponible para los interesados en nuestras oficinas centrales, ubicadas en la calle Ramón Cabanillas, 6, Bajo, Culleredo.

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA "A"

CONSUMO  
Y EMISIONES





**VIVIENDA**  
**CONFORT**

## **Sede central**

Adelaida Muro, nº 1, bajo, 15002. A Coruña  
981 90 50 50  
[viviendainfo@viviendaconfort.es](mailto:viviendainfo@viviendaconfort.es)

## **Oficina de ventas**

Avda. Ramón Cabanillas, 6, O Burgo.  
682 281 338  
[aceadama@viviendaconfort.es](mailto:aceadama@viviendaconfort.es)