

Edificio de 17 viviendas, garajes, trasteros y piscina comunitaria

MEMORIA DE CALIDADES

Cimentación

La cimentación se realiza con una losa de hormigón armado, cumpliendo con las recomendaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente, para asegurar estabilidad y durabilidad.

Estructura

La estructura está compuesta por pilares y forjados reticulares de hormigón armado. Losas macizas en escaleras y elementos singulares. Todo el sistema cumple con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

Cubierta

Cubierta plana transitable en el solárium comunitario, con formación de pendientes para el drenaje, impermeabilización, aislamiento térmico, y acabado en gres antideslizante o césped artificial, según diseño.

Fachada

Fachada compuesta por hoja exterior de ladrillo cerámico, aislamiento térmico-acústico, según especificaciones del CTE DB-HR y DB-HE, y trasdosado interior con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, acabado interior con pintura plástica lisa.

Revestimiento exterior mediante mortero monocapa en color blanco, y aplacados de gres porcelánico de gran formato imitación madera, según diseño de fachada.

Tabiquería y Aislamiento

Separación entre viviendas realizada con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico de lana de roca, de acuerdo a las especificaciones del CTE DB-HR.

Tabiquería interior de la vivienda realizada con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico de lana de roca en su interior.

Falso techo continuo en el interior de vivienda, según diseño y trazado de la preinstalación de climatización por conductos, realizado mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado. En el baño, falso techo registrable de placas de escayola con perfilería metálica vista para mantenimiento de la unidad interior de climatización.

Lo suelos entre viviendas dispondrán de aislamiento acústico a ruido de impacto, según especificaciones del CTE DB-HR.

Revestimiento Interior

Paredes con acabado mediante pintura plástica lisa, color según diseño, en dos capas sobre placa de yeso laminado.

Revestimientos verticales en baños de gres porcelánico de gran formato texturizado, decorativo y liso.

Techos acabados mediante pintura plástica lisa, color según diseño, en dos capas.

Pavimento Interior y Exterior

Pavimento de gres de alta calidad en el interior de la vivienda, acabado imitación madera, y rodapié a juego.

Pavimento de gres antideslizante en zonas de exterior: acceso al edificio, patios, terrazas, cubierta y solárium.

Carpintería y Acristalamiento Exterior

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad y mirilla. Acabada en la cara exterior con tablero hidrolacado en el mismo color que las carpinterías, en viviendas de planta baja, y madera en el resto de viviendas.; acabado interior con la misma terminación que las puerta de paso interiores.

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico de altas prestaciones acabado en negro, de dimensiones y apertura según viviendas y diseño. Balconeras correderas en salones-terrazas. Dormitorios con ventanas correderas, y baños con ventana oscilobatiente con vidrio translucido. Vidrios climalit de baja emisividad térmica de doble acristalamiento con cámara de aire y vidrio de seguridad en las balconeras. Persianas enrollables de aluminio lacado en el mismo color que las carpinterías exteriores y aislamiento térmico interior, en salón y dormitorios.

Terrazas según diseño del edificio con peto de fábrica y barandillas ligeras mediante vidrio laminar de seguridad. Separadores de terrazas mediante perfiles de lamas verticales metálicas termolacadas blancas e imitación madera, según diseño de fachada.

Reja metálica de seguridad en balconeras y ventanas en viviendas de planta baja.

Carpintería Interior

Puertas de paso interiores lacadas, con hojas de 210 cm de altura, correderas y abatibles, según distribución interior, manillas y tiradores acabados en color negro.

Armarios empotrados con puertas correderas a juego con la carpintería interior, forrados interiormente con melanina, altillo, barra para colgar, cajoneras, baldas y luz led interior.

Baño

Sanitarios de porcelana vitrificada blanca (lavabo suspendido e inodoro) y plato de ducha de resina acrílica de dimensiones variables, con mampara fija de vidrio de seguridad.

Grifería monomando de color negro, de alta calidad, eco-eficientes y con apertura en frío. Espejo con iluminación led integrada indirecta e iluminación led empotradas en falso techo sobre lavabo.

Ventilación en toda la vivienda, baño y cocina, mediante conductos para extracción forzada

Cocina

Totalmente amueblada con armarios altos y bajos, muebles altos hasta el techo y cajones auto-freno. Iluminación tipo led bajo muebles altos. Bancada y encimera de trabajo de cuarzo tipo Silestone, Compac o similar.

Electrodomésticos: Placa de inducción, grupo filtrante extractor de humos y pre-instalación para lavavajillas y lavadora (en terraza). Preinstalación y previsión de puntos de conexión para horno y frigorífico. Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de alta calidad, eco-eficientes y apertura en frío.

Revestimiento porcelánico entre muebles altos y bajos, combinado con pintura plástica lisa.

Agua Caliente Sanitaria

Agua caliente sanitaria (ACS) producida mediante aerotermo compacto de alta eficiencia energética (ubicado en terrazas o cubierta del edificio, según caso) y acumulación de agua caliente, con apoyo puntual de resistencia eléctrica.

Electricidad

Instalación interior con mecanismos de primeras marcas. Tomas de televisión en salón y todos los dormitorios. Tomas de datos RJ-45 en salón y todos los dormitorios.

Climatización y Calefacción

Pre-instalación de climatización por conductos en toda la vivienda. Unidades exteriores sobre plataforma técnica en cubierta del edificio, en espacio específico para ello. Unidad interior sobre falso techo del baño. Rejillas de impulsión en salón-comedor y dormitorios.

Calefacción mediante suelo radiante eléctrico en baños.

Telecomunicaciones

Instalación de equipos de captación de señales de televisión internacional.

Núcleo de Comunicación: Zaguán, escalera y Ascensor.

Zaguán de acceso amplio e itinerario accesible dotado con una plataforma elevadora para personas con movilidad reducida, hasta el núcleo de comunicación del edificio.

Núcleo de comunicación del edificio con escalera y ascensor, que comunican todas las plantas del edificio, desde los sótanos de aparcamiento y las plantas de vivienda hasta la cubierta-solarium.

Ascensor de motor eléctrico de bajo consumo, puertas automáticas, conexión telefónica, iluminación led y cabina accesible para usuarios en sillas de ruedas y capacidad hasta 6 personas.

Aparcamientos

Plazas de aparcamiento y trasteros ubicados en las 2 plantas de sótano del edificio.

Los sótanos de aparcamiento disponen de rampa de acceso para vehículos, con puerta motorizada con mando a distancia. Acceso peatonal y comunicación directa con el resto de plantas de edificio mediante escalera y ascensor.

Aparcamientos con previsión de paso de instalaciones para futura implantación de punto de carga para vehículos eléctricos. Aparcamiento para bicicletas en planta sótano.

Cerramiento del sótano mediante muro de hormigón armado e impermeabilización. El pavimento interior para circulación de vehículos se resuelve con una solera de hormigón fratasado.

Solarium-Piscina

Zonas de solárium y piscina en la cubierta del edificio. De acceso directo a través del núcleo de comunicación mediante escalera o ascensor desde cualquier planta del edificio.

Pavimento mediante gres porcelánico de gran formato antideslizante y césped artificial según diseño. Acompañado de iluminación y vegetación. Barandilla con peto de fábrica y vidrio laminar de seguridad que permite una vista directa al mar.

Zona de Piscina: A dos niveles, piscina y solárium dotado de aseo, ducha y espacio para tumbonas. Jardineras con vegetación e iluminación, y cierre perimetral con barandilla de vidrio. Piscina de 22,5m2 aproximadamente (7,50m de largo y 3,00m de ancho) con iluminación interior.

Solariums Privados: Se disponen 4 espacios de solarium de uso privativo, en primera línea y con vistas directas al mar. Zona solada con pavimento antideslizante y césped artificial para reducir su mantenimiento. Iluminación y vegetación en jardineras.