

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

Cimentación mediante pantallas y losa armada de hormigón armado. La estructura estará formada por pilares de hormigón armado y forjados macizos o de tipo reticular, según los casos.

CUBIERTA

La cubierta será plana, transitable, convenientemente aislada e impermeabilizada, con acabado de pavimento cerámico. El pavimento de las terrazas será de material cerámico antideslizante.

FACHADAS

Las fachadas exteriores serán combinación de fábrica de ladrillo cara vista o enfoscado de mortero pintado de color a definir por la dirección facultativa. Por la cara interior se colocará cámara de aire, lana mineral como aislamiento térmico y acústico y tabique técnico auto portante con tabiquería seca. El color y textura se definirá más adelante por la dirección facultativa.

En la fachada de los patios interiores el acabado será enfoscado de mortero pintado sobre fábrica de ladrillo perforado, cámara de aire, lana mineral como aislamiento térmico y acústico y tabique técnico auto portante interior con tabiquería seca.

Los vierteaguas y dinteles de ventanas serán de hormigón polímero de color a definir por la dirección facultativa.

TABIQUES - PAREDES INTERIORES

Las divisiones interiores entre viviendas y con zonas comunes se realizarán mediante núcleo de una hoja, trasdosado a doble cara con tabiquería seca, con capa de aislamiento térmico y acústico mediante lana mineral, todo ello soportado por estructura metálica autoportante.

El resto de las divisiones se realizarán con tabiquería seca a doble cara, sobre estructura metálica autoportante con aislamiento de lana mineral.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será maciza, con herrajes y cerradura de seguridad, mirilla óptica y complementos, lacada o semi lacada blanca por ambas caras, con pomo y herrajes en cromo.

Puertas interiores lacadas o semi lacada de color blanco, con manetas lisas acabadas en cromo. Las puertas de los baños y aseos disponen de condensa.

Armarios empotrados modulares en todos los dormitorios, puertas lacadas o semi lacada en blanco, con herrajes en cromo con forrado interior en melamina, balda maletero y barra de colgar.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Serán de aluminio lacado con rotura de puente térmico de color a decidir por la dirección facultativa, con galce preparado para recibir doble vidrio aislante con cámara de aire y con caja de persiana incorporada en dormitorios.

El vidrio será en general de luna incolora, traslúcido en baños y huecos a los patios interiores, excepto los de planta primera, que serán transparentes también en salones y pasillos. El vidrio será laminado de seguridad según zonas indicadas en proyecto.

En los dormitorios se pondrán persianas enrollables de lamas de aluminio lacadas del mismo color que la carpintería.

Las puertas de vestíbulos serán de aluminio lacado y vidrio de seguridad.

PAVIMENTOS, REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

El pavimento interior de la vivienda será de suelo laminado flotante sintético a excepción de cocinas cerradas y baños que dispondrá de pavimento.

Los rodapiés serán lacados en blanco. Todos los acabados a definir por la dirección facultativa.

En las paredes de baños y aseos el revestimiento será cerámico de color a definir por la dirección facultativa.

En cocinas se combinará las zonas pintadas con zonas revestidas con el material de la encimera.

Falso techo continuo en vestíbulos, pasillos, cocinas y baño, con registro si fuese necesario para el mantenimiento de equipos.

Las paredes y los techos del interior de las viviendas se acabarán con pintura plástica lisa de color blanco, así como las zonas comunes y escaleras.

El pavimento de los vestíbulos de planta baja será cerámico y dispondrán de espejo, revestimiento de chapado de madera, aplacado y buzones.

En los vestíbulos de ascensores, escaleras y distribuidores a vivienda el pavimento será de gres.

EQUIPAMIENTO COCINAS

Totalmente amueblada, con armarios blancos altos y bajos de gran capacidad. Con tiradores integrados para obtener un acabado liso y moderno. Sistema de cierre de cajones con amortiguación.

La encimera y frontal serán de tipo cuarzo o similar. Dispondrá de campana extractora integrada en mueble, fregadera de bajo encimera, grifería monomando de calidad, vitrocerámica, horno y microondas.

APARATOS SANITARIOS

Serán de porcelana vitrificada de color blanco, la bañera será de chapa esmaltada y los grifos serán de latón cromado, monomando. El baño principal dispondrá de conjunto de mueble y lavabo.



INSTALACIONES

CALOR-FRÍO

El sistema de climatización previsto en todas las viviendas constará de la instalación de una unidad exterior para producción de frío-calor y una bomba interior para distribución mediante conductos en salón y dormitorios.

FONTANERÍA

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) será mediante paneles de captación de energía solar térmica y acumulador con apoyo eléctrico. Sus sistemas están compuestos de captadores de alta eficiencia, acumuladores vitrificados que garantizan la protección interna y componentes de primera línea que optimizan la circulación.

Dispondrá de bote sifónico en todos los cuartos de baño para evitar olores y tuberías de bajantes y desagües insonorizadas para evitar ruidos.

Llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocinas, baños y aseos. La grifería será monomando de primera calidad.

VENTILACIÓN VIVIENDAS

Ventilación mecánica de viviendas según Código Técnico de Edificación, mediante un extractor ubicado en los lavabos.

Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas.

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

TELECOMUNICACIONES

Videoportero con cámara en el portal y monitores individualizados en cada vivienda, pantalla color panorámica, fácil sujeción del auricular.

Tomas de telefonía, antena de TV-FM, instalación de fibra óptica hasta cada vivienda y cableado de Internet con conexión en dormitorios y salón.

Sistema de televisión digital por conexión vía satélite.

Tomas de TV en salón, habitaciones y cocina.



ELECTRICIDAD

Red de baja tensión en interior de viviendas cumpliendo toda la normativa vigente actual.

Mecanismos eléctricos de primera calidad.

Iluminación LED de elementos comunes con detectores de presencia y lámparas de bajo consumo.
Escaleras con conexión independiente por plantas.

ASCENSORES

Ascensores a definir por la dirección facultativa, con capacidad para seis personas con puerta para minusválidos.

Dispondrá de 2 ascensores por portal, con acceso a cada planta, incluido el garaje de cada bloque. Las puertas serán automáticas de acero con cabina decorada con materiales de primera calidad.

Iluminación por paneles y auxilio exterior mediante conexión telefónica automática con central de seguridad de ascensores.

GARAJE Y TRASTEROS

Pavimento de hormigón fratasado mecánico y plazas señalizadas y numeradas según normativa vigente. Las paredes divisorias serán de fábrica resistente.

La puerta principal de entrada y salida del aparcamiento será metálica, automatizada y con mando a distancia.

Se realizará la preinstalación de tomas de carga para vehículos eléctricos en garaje hasta completar la conformidad de la ITC BT 52 del Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

En garaje dispondrá de ventilación forzada, detección contra incendios e iluminación de emergencia.

ZONA COMÚN

Dispondrá de una azotea de uso comunitario con zona de recreo, solárium y piscina. Contará con aseo accesible para personas discapacitadas.

El pavimento exterior en solárium será de césped artificial y gres porcelánico antideslizante.

Todos los materiales aquí definidos se han realizado sobre un proyecto básico, por lo que pueden ser objeto de modificación por la dirección facultativa.

Promueve:



T 952 06 27 82
residencialterralmar.com