



MEMORIA DE CALIDADES

Promoción de 10 viviendas, locales comerciales y trasteros
Calle Peligro, 9, Torremolinos

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Para la cimentación del residencial hemos optado por un sistema de losa.
La estructura del edificio es de hormigón armado con forjados reticulares.
Un Organismo de Control Técnico independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura y cimentación, que además quedará cubierta por un seguro durante un periodo de diez años.

FACHADA

La fachada del edificio se resuelve mediante tabique cerámico macizo al exterior, enfoscado interiormente, cámara de aire y aislamiento acústico de lana mineral. Para garantizar un confort térmico óptimo, se trasdosará interiormente con trasdosado autoportante de placa de cartón-yeso.
La fachada será enfoscada mediante mortero blanco hidrófugo proyectado, acabado con pintura pétreo de distintos colores.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

Cubiertas planas transitables, se resuelven mediante capa impermeabilizante, aislamiento térmico-acústico y acabado transitable.

TABIQUERIA INTERIOR

La separación entre viviendas sistema de placas de cartón-yeso que garantice el aislamiento acústico con doble capa de lana mineral en su interior.
Las divisiones interiores entre diferentes estancias de una misma vivienda tienen placa de cartón-yeso a cada lado, con aislamiento acústico en el interior de la cámara. En baños y cocinas, la placa es anti-humedad, para poder revestir con azulejo porcelánico o pintura plástica.
Como garantía de tranquilidad y silencio, las viviendas llevan una lámina anti-impacto en los forjados intermedios.

CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior es de aluminio lacado en color blanco, corredera, con rotura de puente térmico. El doble acristalamiento con cámara interior de aire deshidratado reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor, asegurando un buen confort interior, eficiencia energética y mejora de la envolvente térmica del edificio. Los dormitorios y salón tienen persianas de aluminio del color de la carpintería.

CARPINTERIA INTERIOR

La puerta de entrada a la vivienda es blindada, acabada en lacado color blanco y dotada de cerradura de seguridad, mirilla y pomo. Para guardar el diseño de líneas actuales, las puertas interiores lacadas en color blanco, con manivelas y herrajes en color cromo. Se incorpora junta de goma perimetral anti-impacto.

Los armarios con puertas correderas están acabados en laca lisa color blanco, a juego con el resto de la carpintería de la vivienda, revestidos en su interior revistiéndolos con tablero de aglomerado y dotándolos de balda para maletero y barra de colgar.

PAVIMENTOS

El suelo de la vivienda es de pavimento porcelánico de gran formato y rodapié del mismo material.

Las terrazas están soladas con cerámica porcelánica antideslizante.

PARAMENTOS VERTICALES Y FALSOS TECHOS

Las paredes del hall, salón y dormitorios, están acabadas en pintura plástica lisa de color blanco.

Los baños están alicatados con azulejo porcelánico rectificado de 1ª calidad.

Las cocinas, entre los frentes de armarios inferior y superior, irán acabadas en cuarzo o similar, idéntico al de la encimera.

Los falsos techos, donde sea necesario, están realizados con una placa de cartón-yeso laminado o placa lisa de escayola, suspendida de perfiles metálicos a distintas alturas, o placa lisa de escayola, para facilitar el paso de instalaciones, así como elementos de iluminación y decoración.

MOBILIARIO E INSTALACIONES DE COCINA

La cocina, en cuyo diseño se ha cuidado al máximo la funcionalidad, se entrega con muebles bajos, campana y escurreplatos alto, con acabado en color blanco, con formas actuales y líneas horizontales. La encimera es de material cuarzo o similar, en color que contraste con el mobiliario y con fregadero de acero encastrado.

El equipamiento de electrodomésticos incluye: campana extractora, placa de vitrocerámica de inducción, horno eléctrico, microondas, lavavajillas y frigorífico con acabado inox y grifería monomando de bajo caudal, con diseño actual.

SANITARIOS Y GRIFERIA

El baño se entrega, según tipología, con lavabos de sobre-encimera, realizada a medida, sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco, así como plato de ducha o bañera, de la marca Roca, Noken (Porcelanosa) o similar.

Todas las griferías tienen acabado cromado con accionamiento monomando y economizadores de agua de la marca Hansgrohe, Grohe o similar.

CLIMATIZACIÓN Y AGUACALIENTE SANITARIA

Para conseguir la máxima eficiencia energética, emplearemos una bomba de calor para aire frío-caliente, los equipos serán de primer marca. La distribución se realiza a través de conductos con rejillas de impulsión y de retorno en salón y dormitorios, con

control de la temperatura mediante termostato ubicado en la estancia principal y regulación manual de los difusores de cada estancia.
Se utiliza termo eléctrico individual para agua caliente.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica en las viviendas se realiza en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con grado de electrificación suficiente según cada vivienda, para satisfacer la potencia necesaria.

Las estancias cuentan con mecanismos de primera calidad. En las terrazas se ha previsto una toma eléctrica estanca y preinstalación de apliques.

Todas las estancias, incluidas las cocinas independientes, cuentan con conexión telefónica y TV, excepto en baños.

Disponen de acceso a telecomunicaciones preparado para la incorporación de televisión por cable y digital,. Se dispone de video portero electrónico con cámara para la apertura de la puerta de acceso.

Pre-instalación de alarma en vivienda.

FONTANERIA Y SANEAMIENTO

La red general de la vivienda y la distribución interior de la vivienda de polietileno reticulado. Dicho material es resistente a todo tipo de corrosión, no se producen residuos calcáreos en sus paredes, no modifica las propiedades del agua y tiene un bajo coeficiente de conductividad, lo que reduce las pérdidas calóricas

Cada una de las vivienda cuenta con llave general de corte en el interior.

Para evitar filtraciones y malos olores, la evacuación de aguas residuales se realiza con sistema integral en PVC y bajantes insonorizadas.

ZONAS COMUNES

La escalera común y zonas comunes serán de mármol nacional de primera calidad.

PORTALES Y ASCENSORES

La escalera común y zonas comunes serán de mármol nacional de primera calidad.

Cuenta con ascensor de 6 plazas.

La iluminación de las zonas comunes será led y contará con detectores de presencia.

TRASTEROS

El residencial cuenta zona de trasteros. Desde las viviendas se accede a la zona de trasteros directamente desde el ascensor, a través del vestíbulo. La terminación del pavimento es de hormigón pulido al cuarzo o solería de primera calidad.

NOTA: TODOS LOS ACABADOS O ELEMENTOS DESCRITOS PUEDEN SUFRIR MODIFICACIONES O SER SUSTITUIDOS POR ELEMENTOS DE IGUAL CALIDAD O SUPERIOR POR DECISIONES TÉCNICAS, CAMBIOS DE MODELOS DE FABRICACIÓN, CRITERIOS TÉCNICOS O CAMBIO DE NORMATIVA A APLICAR.