

PROMOCION DE 13 VIVIENDAS EN CALLE SANTA FE, 3/5 DE TORREMOLINOS, MALAGA.

MEMORIAS DE CALIDADES

Hemos diseñado esta promoción, “RESIDENCIAL MARVESA” con un perfecto equilibrio entre arquitectura, funcionalidad y acabados, con 13 viviendas de 1,2 y 3 dormitorios.

Todas las estancias de las viviendas cuentan con un excelente soleamiento a fachadas exteriores, careciendo la edificación de patios y todas las viviendas, gozan de amplias terrazas que constituyen una estancia más de la vivienda, desde la que disfrutar las bondades climáticas de la costa del sol.

Se trata de un edificio de cinco plantas sobre rasante, todas ellas destinadas al uso residencial. Cuenta con amplias zonas privadas, con ajardinamientos y piscina comunitaria y con una dotación de plaza de garaje y trastero por vivienda. Existe la posibilidad de contar con más de una plaza de garaje por vivienda.

Se expone a continuación la memoria de calidades, que le ofrece este conjunto residencial.

1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA.

Realizada en hormigón armado según normativa vigente con aislamientos acústico entre pisos.

2. FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES.

■ Fachadas.

Las fachadas se han diseñado con el objetivo de conseguir una imagen atractiva, actual.

Se plantean con doble fábrica de ladrillo, cámara de aire con aislante térmico y acústico de 7 cm de espesor, dotando a la vivienda de un gran confort y con el consiguiente ahorro de energía. El acabado exterior es a base de morteros mono capa, con los cambios de color que se recogen en las imágenes virtuales del conjunto y con aplacado en las partes inferiores del edificio.

■ Tabiquería y aislamiento.

En cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda hemos optado por un sistema de tabiquería de fábrica de

ladrillo con enfoscado de mortero de cemento en zonas alicatadas y de yeso en zonas pintadas.

La separación entre viviendas y entre estas y las zonas comunes se realizan con doble hoja de fábrica de ladrillo con aislamiento acústico interior, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

En la separación de las viviendas con las colindantes en pisos inferiores y superiores se incluye la colocación de aislamientos acústico.

3. ACABADOS INTERIORES.

- Vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos.

El pavimento será con baldosa de gres porcelánico.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa.

Se colocará falso techo de escayola terminado también en pintura plástica lisa en los vestíbulos y pasillos.

- Baños y aseos.

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica en zonas húmedas y pintura plástica lisa en el resto.

- Cocinas.

Las cocinas tendrán suelos y revestimiento de paredes con baldosa de gres porcelanito.

Cocina amueblada, muebles lacados blanco, con encimera, horno, extractor y placa inducción.

- Carpintería interior.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada y dispondrá de mirilla óptica.

Puertas interiores lisas en DM lacado en blanco, con herrajes de acero inoxidable.

Armarios con puertas de DM lacada en blanco, interior con balda maletero, barra perchero, un estante siempre adaptándose al proyecto.

■ Carpintería exterior.

Para ventanas y puertas de salida a terrazas en PVC modelo IDEAL 4000. Las ventanas serían oscilo batientes y doble acristalamiento en climalit 4-8-4.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, que mejora también el aislamiento térmico.

Se colorarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico interior en dormitorios.

4. INSTALACIONES.

Respecto a las instalaciones les ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

■ Calefacción.

Preinstalación de aire acondicionado y calefacción, la instalación se haría por conducto oculto y salida a todas las estancias por rejillas motorizadas en aluminio.

Instalación en placas solares individuales para el agua sanitaria de cada vivienda.

■ Instalación de fontanería y saneamiento.

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, cocinas, lavadora, secadora y lavavajillas.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamientos será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

■ Aparatos sanitarios y grifería.

Los aparatos sanitarios serían de primera calidad modelo ROCA, griferías mono mando marca ROCA.

Baño principal llevaría lavabo con mueble de madera.

■ Instalación eléctrica.

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

■ Instalación de renovación de aire.

Las viviendas constarán con una instalación de renovación de aire en cocinas y cuartos de baño.

■ Instalación de TV.

Todos los dormitorios, salones-comedor y cocinas, llevarán tomas de televisión, FM y teléfono.

5. ZONAS COMUNES.

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

■ Portales, escaleras y pasillos comunes.

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada.

Los suelos irán acabados en baldosa porcelánica.

Llevarán falso techo de escayola con pintura plástica.

6. EDIFICIO ECOEFICIENTE.

El alumbrado será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

El ascensor con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

Se dotará de instalación de video portero de comunicación de las viviendas con los portales.

7. SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD.

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.