

SOLDADOS Y ALICATADOS

La solería de la vivienda será porcelánica de gran formato en los salones y cocinas de 75x75 y en el resto de la vivienda en 60X60 en tonos claros o grisáceos claros-salvo el baño principal de la marca RAGNO o similar. Está solería será también la que se use en su versión anti deslizante en las terrazas y porches cubiertos.

Los baños irán en un porcelánico acabado tipo madera, de dimensiones 20x120cm y gres porcelánico acabado tipo petreo, de dimensiones 30x60cm Este mismo material será utilizado en pared para aplacado.

En las zonas comunes de ascensor, escaleras, pasillos, etc. se utilizará un porcelánico de dimensiones máximas de 45X45 en tonos un poco más oscuros que en el interior de las viviendas y con una textura y sensación al tacto más rugosa.

El rodapié será del mismo material de la solería en todos los casos.

En el acceso a los apartamentos se colocará un felpudo de bienvenida integrado en la solería e igual para todas las unidades.

En las zonas exteriores comunes (camino peatonales, zona de piscina, tumbonas, etc.) se jugará con materiales antideslizantes y que dibujarán patrones de diseño acordes con el paisajismo elaborado.

Los caminos peatonales serán de adoquín de cemento en tonos grises, piedra y material cerámico.

Los aplacados de baños comunes serán resueltos en cerámica o porcelánico según el caso.

Se contará con aislamiento acústico en suelos. (Lámina tipo impacto-damm)

FONTANERÍA

Realizada con tubería de polietileno reticulado (PEX)/y Polietileno de alta densidad (PE100) en redes exteriores.

Todas las tuberías irán forradas mediante coquilla de Armaflex (tuberías de agua fría y agua caliente).

Llaves de corte general en armario de

instalaciones en interior de vivienda. Llaves de corte por dependencia. Se dispondrán de aljibes de agua, riego y contraincendios. Totalizadores / contadores generales de piscina, agua potable, riego, contraincendios.

Baterías de contadores de viviendas y llaves tipo Gatell.

Acumulador comunitario –capacidad según cálculos de fontanería- por bloque y termo eléctrico independientes de 150 l. Para cada apartamento.

APARATOS SANITARIOS

Todos los aparatos sanitarios irán a suelo y con cisterna empotrable en baño principal marca y pulsador de GROHE o similar.

Todos los asientos llevarán sistema soft-close.

Los lavabos irán suspendidos formando una unidad independiente del resto de las piezas del baño. Las encimeras serán de Corian, o similar, en color blanco mate separado del cuerpo de los cajones que será opcional para el cliente.

En el caso de lavabos dobles para los cuartos de baño principales estos serán de un solo seno de 1,10 mts. de largo aproximadamente y dos grifos.

Los espejos en baño principal irán suspendidos y separados de la pared mediante ángulo de aluminio con tira de leds cálidos para retro iluminarlos.

Ajustando su tamaño al ancho de la encimera y al despiece del aplacado del baño.

GRIFERÍA

Las griferías de lavabos y bidets serán monomando en cromo brillo marca Ritmonio o similar.

Las griferías de las duchas irán a juego con las de los lavabos. Conjunto de monomando, flexo y rociador superior en baños principales y conjunto de monomando y flexo en el baño secundario.

NEW LIVING EXPERIENCE



The Residences

MARBELLA - ESTEPONA

The Residences

Venta y Marketing



fmconsulting.es

Desarrollado por



SYZYGYbyFM.com

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

La cimentación se diseñará con losa de hormigón armado (bloque 4) y cimentación profunda mediante pilotes.

ESTRUCTURA PORTANTE y HORIZONTAL

El sistema estructural se compone de pilares de hormigón armado de sección rectangular sobre los que apoyan placas de forjado reticular o losa maciza. Se prevé la posibilidad de tener la presencia de vigas de cuelgue debido las luces a salvar.

FACHADA

En líneas generales formadas, en su cara exterior por fábrica de ladrillo perforado de ½ pie de espesor enfoscados interiormente y exteriormente e=2 y 1,5 cms. respectivamente, con cámara y aislamiento de espuma de poliuretano proyectado de 5 cms. y 35 kg/m3 de densidad y en su cara interior por tabiquería seca de yeso laminado. Entre perfiles se dispondrá de aislamiento de lana de roca de 5 cms.

Las placas que den a espacios húmedos tales como cocinas o baños serán de características especiales de resistencia a la humedad.

CUBIERTA

Las cubiertas transitables y no transitables sobre espacios habitables dispondrán de pendiente del 1% al 5% y estarán compuestas por; barrera de vapor -en caso necesario-,formación de pendientes de mortero de cemento, geotextil como elemento separador de diferentes materiales, aislamiento, geotextil, impermeabilización mediante lámina de betún modificado, capa de protección de mortero de cemento M-5, fratasada, preparada para solado con baldosa antideslizante según usos.

Para el caso de terrazas y porches dispuestas sobre espacios no habitables se utilizará: impermeabilización realizada con lámina impermeable adherida con imprimación previa al soporte de mortero de cemento

de formación de pendiente (del 1% al 5%), acabado fratasado, y protegida con capa separadora de geotextil y capa de protección de mortero de cemento, fratasada, preparada para solado.

Para el caso de las terrazas cubiertas transitables sobre espacios no habitables, resolución igual a las cubiertas sin aislamiento.

TABIQUERÍA

La separaciones interiores de la vivienda se resolverán con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico acústico en el interior. El sistema dispondrá de banda elástica en los apoyos con en suelo-pared y techo.

Se resolverán las medianeras entre vivienda estos elementos mediante fábrica de ladrillo perforado fonoresistente (1/2 pie) recibido con mortero y trasdosado autoportante en ambas caras formado por placas de yeso laminado, atornillada a una estructura de chapa galvanizada, anclada a suelo y techo sobre juntas estancas en zona inferior y de fieltro en la superior. Aislamiento térmico a base de panel de lana de roca desnudo, para el aislamiento acústico y térmico colocada en la zona de perfiles.

REVESTIMIENTOS

Los revestimientos exteriores serán continuos y constituidos con enfoscados con morteros tradicionales hidrófugos armados y reforzados en los cambios de material con malla (e= 2 cms tanto en verticales como horizontales).

Vierteaguas enfoscados e impermeabilizados mediante masilla de caucho acrílico.

Algunos paños exteriores (especiales) se aplacarán con piedras artificiales o naturales o cerámica.

Falso techos de yeso laminado en toda la vivienda. En caso de porche cubierto se prevé falso techo suspendido con estructura metálica formado por una placa de cemento acabado con pasta de terminación.

SANEAMIENTO

Las tuberías serán insonoras.

Red de pluviales independiente de la red de residuales. Colectores con tubo de PVC color teja. Válvula antiretorno a la salida a la red general. Botes sifónicos en baños y aseos.

Desagües y gárgolas de seguridad en terrazas.

ASCENSORES

De primera marca nacional con revestido interior a definir.

ELECTRICIDAD

El mecanismo será de la Marca GIRA, o similar, en color blanco.

El cuadro eléctrico estará situado en el interior del armario de instalaciones en interior de los apartamentos con un espacio reservado para equipos domóticos. (solo pre-instalación)

La potencia máxima admisible para los apartamentos será de 9.200 w, en distribución monofásica (230v).

CLIMATIZACIÓN, AIRE ACONDICIONADO

Sistema aire-aire de una unidad por apartamento, de la marca DAIKIN o similar.

Conductos rectangulares de fibra de vidrio forrado interior y exteriormente con lámina de aluminio tipo Climaver plus.

Rejillas de doble deflexión tanto en impulsión como retorno con regulación.

TELECOMUNICACIONES

Puntos de teléfono con tomas RJ-45 situados en salón-cocina y dormitorios de la misma marca de los mecanismos de la vivienda.

Puntos de datos con tomas RJ-45 situados en salón y dormitorio principal, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda.

Antena para satélites.

Antena terrestre para canales de TV Y FM

Tomas de TV. RF.+RI. en salón-cocina y dormitorios, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda.

Tomas sin servicio previsto en dormitorios secundarios y armario de instalaciones, de la misma marca de los mecanismos de la vivienda.

Video portero con intercomunicador exterior y video terminal en interior de viviendas de similares características y misma marca.

DOMÓTICA Y ALARMA

Preinstalación de domótica con armario de domótica ubicado en armario de cortesía.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada principal de seguridad en DM chapada en madera.

Las puertas de paso interiores y frentes de armario en DM lacadas en color.

Estos últimos con interior plastificado (sin vestido interior de armario, solo forrado con balda maletero y barra de colgar).

CARPINTERÍA EXTERIOR

Toda la carpintería exterior de la vivienda en aluminio lacado en color a definir y con rotura de puente térmico marca CORTIZO o similar –serie en función del sistema y tamaño-. Persianas únicamente en dormitorios y con motorización. (Salvo en las ventanas que hagan esquina).

PINTURAS

En interiores, pintura plástica en paramentos verticales y horizontales. Pintura de esmalte en cerrajería, después de imprimación de minio. Pintura plástica sobre techos de locales húmedos.

VIDRIOS

Vidrios PLANITHERM 4S 6/12/6, 4+4/12/6, 4+4/12/4+4, 4+4/12/5+5 y 4+4/12/6+6 (vidrios tipo climalit de espesores diferentes en función del tamaño)

Barandillas de seguridad laminado con espesor en función del tamaño y sistema de anclaje a fábrica tipo Q-railing Easy Glass o similar.

AJARDINAMIENTO

Ajardinamiento de la parcela a base de semillado de césped, arbolado de gran porte, zonas decorativas arbustivas de pequeño porte y sistema de riego, de acuerdo a proyecto paisajístico.

PISCINA

Piscina de 18,0x6,0m y 6,0x6,0m de tamaño de lamina de agua, con skimer. Profundidad máxima de 1,35 m. Con vestuarios y zona de tumbonas anexas a las piscinas.

Sistema de iluminación subacuática a base de focos.

COCINAS

Cocinas totalmente equipadas con muebles bajos y altos (no incluida la isla) con acabado blanco estratificado combinado con roble barrica y encimera de cuarzo de acuerdo a la distribución de los planos de cada vivienda.

Incluidos los siguientes electrodomésticos Siemens o similar: Horno multifunción, placa de inducción de 60cm, frigorífico/ congelador, lavadora, lavavajillas y campana extractora.

EXTRAS NO INCLUIDOS EN EL PRECIO

Paquete extra baño secundario: Mampara, mueble inferior lavabo con cajones y espejo retroiluminado.

Paquete extra baño principal: Grifería de lavabos y ducha empotradas, puerta vidrio en mampara. Cajones de gran capacidad, aplacado completo, suelo radiante, rociador empotrado.

Paquete extra iluminación LED: Juego de tabicas y candilejas en falso techo para iluminación mediante tiras de LED en salón y dormitorios.

Opción de Bidé: Posibilidad de incluirlo en baño principal.

Opción gran encimera en baño principal: Encimera de Corian o similar con lavabo pequeño y una única grifería.