

MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL TERRAZAS 360. GRAO DE CASTELLÓN

Residencial “**Terrazas 360**” se compone de 22 viviendas con garaje y trastero. En planta baja y primera planta, se ubican los garajes y trasteros. En las plantas 2^a a 5^a, se ubican 20 viviendas, cinco por planta y la planta 6^a se ubican dos áticos con terrazas en planta y solárium.

Las viviendas son de 2 y tres habitaciones y todas ellas disponen de amplias terrazas de uso privado. Las viviendas se diseñan con parámetros sostenibles para certificar una construcción energéticamente eficiente.

Zaguán de entrada recayente a la calle El Palmeral, con escalera y ascensor para el acceso a las viviendas, garaje y trasteros. En el zaguán se sitúan los cuartos para instalaciones (agua, electricidad y basuras).

En la cubierta del edificio se ubica una zona para tendederos y zona para la instalación de las máquinas exteriores de aire acondicionado de cada una de las viviendas y placas solares comunitarias.

Estructura

Sopores de hormigón armado y forjados reticulares de hormigón, nervios realizados in situ y bovedillas de hormigón, según normativa vigente. Forjado sanitario ventilado.

Fachadas

De fábrica de ladrillo cerámico, con trasdosado de placa de yeso interior y aislamiento de lana mineral, para revestir con mortero hidrófugo y pintura. El acabado de fachada se resuelve, según diseño de proyecto, en diferentes zonas con revestimiento de gres porcelánico.

Tabiquería

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo de hormigón acústico con trasdosado por ambas caras de placas de yeso laminado con aislamiento acústico interior de lana mineral.

Las particiones interiores de las viviendas serán de tabiquería de placas de yeso laminado con aislamiento interior de lana mineral.

Pavimentos y alicatados

El pavimento interior de las viviendas será de laminado de SPC (compuesto polimérico de polvo mineral) con efecto madera en todas las estancias. Este material presenta unas excelentes propiedades de aislamiento acústico y térmico (dos modelos a elegir).

En las terrazas se colocarán pavimentos de gres porcelánico.

El revestimiento de los baños será de parámetros verticales laminados de CPS (dos modelos a elegir) en baños y aseos con SPC (Dos modelos a elegir).

Techos

Falso techo con placa de yeso laminado para obtener un mejor confort acústico y versatilidad para el paso de instalaciones. En cocina, baños y zonas húmedas placa de yeso laminado hidrófuga. En baños se instalarán registros o falso techo modular desmontable para facilitar el acceso a los equipos que requieran mantenimiento y que se alojan en estas dependencias.

Cubiertas

Cubierta transitable con pavimentos exteriores gres porcelánico. Casetones de escaleras con cubierta no transitable de gravas.

Carpintería interior

Puerta de entrada principal blindada, interior blanco, con tres puntos de anclaje, bisagras anti-palanca y mirilla panorámica y pomo.

Las puertas interiores de paso son abatibles lisas de DM lacadas en blanco, con manillas acabadas en color acero. Puertas correderas de DM lacadas en blanco.

Armarios empotrados sistema monoblock, con puertas a juego con la carpintería interior y revestidos interiormente con altillo y barra para colgar.

Carpintería exterior

PVC acabado en RAL a definir por la Dirección Facultativa de la obra en combinación con la fachada, con persiana incorporada y cajón monoblock, rotura de puente térmico, para recibir doble acristalamiento y cámara interior.

Electricidad, telefonía y datos

Tomas de TV en todos los dormitorios y salón. Instalación eléctrica conforme con reglamento y grado elevado. Mecanismos eléctricos de primera calidad. Video portero con conexión a smartphone. Se disponen placas fotovoltaicas en cubierta.

Instalación de ACS y agua fría

Sistema de producción de agua caliente sanitaria por aerotermia de Alta Eficiencia Energética. La red de tuberías incorpora llaves de corte general de entrada en vivienda, en baños y cocina.

Climatización y ventilación

Instalación frío-calor mediante bomba de calor, unidad interior con distribución por conductos de panel de lana de roca con rejillas regulables en habitaciones y comedor-salón-cocina. Sistema de ventilación mecánica individual mediante extractor en falso techo, conductos horizontales, rejillas y salida a cubierta.

Sanitarios y griferías

- Lavabo encastrado con mueble acabado en blanco
- Inodoros modelo Emma Square de Roca o similar.
- Ducha con plato de resina acrílica extraplano.

- Grifería monomando.

Cocina

Cocina equipada con muebles altos y bajos, revestidos de melamina, con dos modelos a elegir. Encimera de trabajo horizontal en cuarzo compacto acompañado en vertical con frente del mismo material hasta mueble alto en zona de cocción. Cocina equipada con fregadero de acero inoxidable tipo bajo encimera con grifería monomando de primeras marcas, placa de inducción, horno situado en columna, horno microondas y campana extractora.

Pintura

Las viviendas se entregarán pintadas en liso color blanco, en paredes y techos.

OBSERVACIONES

La descripción de la presente memoria de calidades tiene carácter de avance o reseña, siendo los arquitectos autores del proyecto y directores de obra, los que, por razones técnicas, interpreten o diriman sobre posibles variaciones y normas de ejecución, y siempre sin mengua de las calidades determinadas.

La dimensión de los pilares en los planos de planta es la sección media, pudiendo variar la misma en más o menos, según la altura de la planta, pudiendo aparecer nuevas mochetas no reflejadas en los planos. Debido a la afección de las instalaciones, podrán aparecer nuevos elementos salientes, con sus mochetas no reflejadas en los planos.

Con el fin de velar por el buen desarrollo de las obras, y la adecuada coordinación de los gremios, la parte compradora no podrá introducir en las obras de las viviendas o de los garajes objeto de esta compraventa, a operario o gremio no contratado por la parte vendedora, con anterioridad a la entrega de las llaves y al otorgamiento de la Escritura Pública de Transmisión.