

MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL SOHO SANTJOAN

39 APARTAMENTOS EN SAN JUAN DE ALICANTE

ESTRUCTURA

- La estructura existente, está formada por forjados reticulares o unidireccionales según zona, con pilares de hormigón armado, permite sobrecargas de uso superiores a las establecidas para los edificios de viviendas convencionales.

FACHADA

- Está formada por doble hoja, la exterior de ladrillo o bloque, revestida con mortero monocapa como el resto del edificio y enfoscado hidrófugo al interior, aislamiento según Código Técnico, cámara de aire y hoja interior de tabiquería seca sobre estructura metálica con panel de lana mineral para aislamiento térmico y acústico.

CUBIERTAS

- Las cubiertas son del tipo plana invertida.
- Aislamientos térmicos e impermeabilización en todas las zonas con uso vividero inferior.

DIVISIONES INTERIORES

- Las divisiones interiores de la vivienda se resuelven mediante sistema de tabiquería seca, compuesto de placas de yeso laminado sobre estructura metálica, incorporando según los casos aislamiento termoacústico. En aquellas zonas que limiten con cuartos húmedos las placas serán antihumedad.
- Las separaciones entre viviendas se resolverán también con tabiquería seca, y el aislamiento necesario para cumplir sobradamente el Código Técnico.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- Pavimentos laminados en zonas de estar y dormitorios, rematado con un rodapié terminado en blanco.
- En baños, alicatado en zona húmeda combinado con zonas de pintura plástica y pavimento de baldosas cerámicas de gres de primera calidad.
- En zonas comunes pavimento de baldosas cerámicas de gres para tránsito peatonal intenso.
- En las terrazas exteriores, se mantendrá el mismo material existente.

TECHOS

- En toda la vivienda se dispondrá sistema de yeso laminado continuo y/o escayola, según zonas para el revestimiento de techos. En baños, o las estancias que alberguen instalaciones registrables bajo falso techo, se dispondrá el registro correspondiente.

PINTURAS

- Pintura plástica lisa en paredes blanca o de color suave y techos en color blanco a definir por la DF.
- Pintura pétreo o al silicato en paramentos verticales exteriores según zonas
- Pintura al esmalte en cerrajerías

CARPINTERIA EXTERIOR

- Realizada en aluminio lacado con rotura de puente térmico como mejora al aislamiento térmico. El sistema incluye persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico. Dispone de doble acristalamiento con atenuación acústica para mayor eficiencia energética y mejora del bienestar.
- En los apartamentos de planta baja los espectaculares ventanales de multihoja tienen partes practicables y parte fija. Su extraordinario tamaño está proyectado para iluminar el doble espacio interior. Se dispone en la parte baja de estos ventanales una reja metálica de protección, con barras horizontales,
- Las puertas de entrada, no menos espectaculares, por su diseño, y dimensión, están lacadas en diferentes colores personalizados para cada una de las viviendas.

CARPINTERIA INTERIOR

- En viviendas de planta primera, puerta de entrada de seguridad con placa de acero intermedia y terminación en tablero liso lacado en ambas caras. Bisagras anti palanca y cierre de seguridad, mirilla y tirador.
- Las puertas de paso interiores normalizadas chapadas en madera con acabado lacado blanco, y herrajes en acero. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejen ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización. En baños, dotadas de condensa con sistema de apertura desde el exterior.
- Los armarios con frentes de hojas correderas, aprovechando al máximo el espacio. También terminados con acabado lacado en blanco. El interior estará revestido, con división de maletero y con barra de colgar.
- En la mayoría de viviendas de planta baja la cámara inferior será registrable.

COCINA

- El amueblamiento de cocina, incluye mobiliario y acabado con encimera según planos. Incluye placa vitrocerámica, campana extractora de humos, fregadero con grifería monomando, horno, frigorífico bajo, lavavajillas y lavadora.

BAÑOS

- Los cuartos de baño se resolverán con aparatos sanitarios de diseño actual acabados en color blanco, marca Roca ó similar. Dispondrá de inodoro, lavabo sobre encimera o mueble según modelo de vivienda y platos de ducha con mampara, salvo en los baños en los que la ducha es del tipo cabina y lleva ya de serie el plato incorporado.
- Todas las griferías serán monomando tipo TRES, Roca o similar.

INSTALACIONES

ILUMINACION

- Se dispondrán luminarias en porches y terrazas exteriores acorde con el diseño del conjunto, la iluminación general comunitaria se resolverá con sistema LED como mejora de consumo energético.
- Se balizará la zona peatonal dentro de la calle privada para facilitar la visualización de los diferentes recorridos.
- En el interior de los apartamentos, se dejará la pre-instalación de un punto de luz en cada estancia para la futura colocación de la luminaria.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE/CLIMATIZACIÓN

- El aporte de agua caliente sanitaria, se establece mediante la instalación individual de bomba de calor aerotérmica según Código Técnico.
- La distribución de aire en el modo climatización se realizará mediante consolas murales calor-frío con mando a distancia conectadas a la unidad exterior, con regulación de temperatura, incorporando frío y calor.
- El refrigerante utilizado en el sistema es ecológico.

FONTANERÍA

- Red interior de agua caliente sanitaria y agua fría en polietileno reticular y desagües de PVC homologados con sistema anti-ruido en los puntos necesarios.
- Tomas de agua en terrazas.
- En las zonas comunes, se instalará un sistema de riego automático por goteo para las jardineras.

VENTILACIÓN

- A fin de garantizar la calidad del aire en el interior, se proyecta una ventilación continua en las viviendas con un sistema homologado, según Código Técnico

ELECTRICIDAD y COMUNICACIONES

- La vivienda está dotada con los servicios regulados por Reglamento Infraestructuras de Telecomunicaciones (ICT) y su instalación eléctrica tendrá el grado de electrificación conforme a las Normas vigentes.
- Todas las viviendas, tendrán toma de televisión, teléfono, internet y fibra óptica.
- Los mecanismos eléctricos de las viviendas serán SIMON, LEGRAND o similar.
- Cada vivienda tendrá incorporado un videoportero con pantalla a color y se establecerá una conexión con la placa exterior.
- Todas las terrazas y solárium disponen tomas de corriente para uso exterior.

ZONAS COMUNES

- Calle privada, tratada con pavimento de hormigón impreso y mobiliario urbano de diseño. Esta zona común interior se configura con paseos peatonales en forma de galerías, con pérgola ajardinada, según proyecto paisajístico, a base de trepadores y/o buganvillas como elemento principal.
- Cuarto comunitario,
- Cuarto de bicicletas
- Cuartos de instalaciones
- Recinto cerrado común. Solárium
- Tendedero comunitario.

GARAJES

- Cada vivienda dispone de una plaza garaje en sótano. El acceso rodado se realiza desde dos calles Tomás Capelo y Moleta, con puertas mecanizadas existentes, con maniobra mediante mando a distancia. Trasteros opcionales
- El pavimento del sótano es de hormigón fratasado mecánicamente y tiene sistema contraincendios con control de niveles de CO2 y alumbrado temporizado.

ASCENSORES

- Para el acceso a las viviendas de planta primera se dispone un ascensor con capacidad para 6 personas, con puertas automáticas de apertura telescópica, con características energéticas eficientes.

*La Dirección Facultativa y Pinares 98 SL, de reservan el derecho de sustituir los materiales reseñados en esta Memoria de Calidades, por motivos técnicos ó falta de suministro, cambiándolas por otros de similar calidad.
Este documento es meramente orientativo*