EDIFICIO CORAL 2

Octubre 26

MEMORIA DE CALIDADES ESTÁNDAR

Memoria de calidades, elementos y materiales a utilizar en la construcción del Bloque 2 del conjunto Residencial Coral, frente a la playa de Cabanes (Castellón). El edificio Coral 2 cuenta con 77 apartamentos, todos ellos con terraza, estando el conjunto en primera línea de playa.

Todos los apartamentos cuentan con plaza de aparcamiento en plantas semi-sótano y baja.

La primera planta alberga una zona peatonal y de expansión para residentes, con salón social, piscina con zonas diferenciadas para adultos y niños, y 2 spas de hidromasaje. Además, hay un pet corner para el cuidado y lavado de las mascotas.

Acceso al edificio a través de zaguán en planta baja, que comunica planta semi-sótano y planta primera (zonas comunes) y plantas de viviendas. Se prevén, además, escaleras auxiliares de evacuación de planta semi-sótano y planta baja a cota de calle. El zaguán del edificio cuenta con vestíbulo, 2 ascensores, escaleras principal y secundaria.

El conjunto se compone de apartamentos de 2 y 3 dormitorios con 2 baños (1 en suite en el dormitorio principal), cocina abierta al salón comedor, lavadero (según tipología) y terraza.

Se ofrece la opción de adquirir trasteros, situados en plantas baja y semi-sótano, así como plazas de garaje extra hasta agotar disponibilidad.

MEMORIA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO

· Cimentación calculada y dimensionada según normativa vigente siguiendo las indicaciones del estudio geotécnico del terreno y las directrices técnicas.

· Estructura hormigón armado apta para ambiente cercano al mar, con vigas y forjado unidireccional de viguetas prefabricadas.

· Cerramiento-fachada exterior de altas prestaciones, con materiales y acabados adecuados al diseño arquitectónico del edificio, garantizando el cumplimiento de la normativa vigente en materia de aislamiento térmico y acústico, estanqueidad, durabilidad y seguridad.

· Aislamiento acústico en paredes medianeras entre viviendas. Para poder vivir con tranquilidad las viviendas llevan una lámina anti-impacto en forjados intermedios.

· Cubiertas planas transitables acabadas con loseta cerámica (no transitables, con capa de protección de grava).

· Barandillas exteriores en terrazas de aluminio y vidrio doble de seguridad.

· Revestimiento continuo o enlucido de yeso y pintura, según zonas, en corredores y elementos comunes (escalera, vestíbulos y accesos).

· Elementos decorativos de gres porcelánico y panel wall en zaguanes.

· Pavimento de gres porcelánico en zaguanes y cerámico en corredores y elementos comunes.

- En el interior de cada zaguán se dispone un jardín acristalado que aporta frescura, elegancia y un toque natural al espacio, transformando el lobby en una zona más acogedora y visualmente atractiva.
El jardín contará con una puerta de acceso con cerradura, para su mantenimiento y limpieza.

· Red de saneamiento separativa de aguas fecales y pluviales con tuberías de PVC.

· Sistema de ventilación de vivienda con extracción mediante conductos con aspiración superior forzada y rejillas interiores en las tomas en baños y cocina, que permite la renovación del aire interior de la vivienda y manteniéndolo libre de contaminantes.

· Preinstalación para carga de vehículos eléctricos en varios puntos del aparcamiento. Además, se instalará una bandeja metálica a lo largo del techo de garaje que podrá utilizarse para conducir las instalaciones necesarias para dotar de puntos de carga todas las plazas de aparcamiento.

· Internet comunitario por fibra y wifi incluido en todas las viviendas. Durante los 2 primeros años la promotora se hará cargo del contrato de mantenimiento, pudiéndose subrogar en el mismo la comunidad de propietarios a partir del tercer año. El coste aproximado del mantenimiento del wifi será de 3 euros al mes por vivienda.

MEMORIA CONSTRUCTIVA APARTAMENTOS

· Tabiquería interior de ladrillo cerámico, o bien mediante sistemas ligeros de placas de yeso sobre perfilería metálica.

· Enlucido de yeso en ladrillo cerámico en pared interior (excepto si se instalan sistemas ligeros de placas de yeso sobre perfilería metálica).

· Pintura plástica lisa en el interior de los apartamentos.

· Enlucido de yeso y pintura plástica lisa en techo de dormitorios y salón (salvo falseos para paso de instalaciones).

· Falso techo y pintura plástica lisa en pasillo, baños y cocina.

· Pavimento de gres porcelánico o SPC (Stoner plastic composite) en interior de viviendas, siendo en las terrazas cerámico antideslizante.

· Revestimiento cerámico o SPC en paredes de baños y en los planos verticales frontal y laterales que quedan entre la encimera y los muebles altos de la cocina.

· Carpintería exterior de aluminio y doble acristalamiento. Todas las ventanas de salones y dormitorios tienen persianas de aluminio con aislamiento acústico y térmico incorporado en el cajón de persiana.

El doble acristalamiento con cámara de aire reduce notablemente el intercambio de energía frío-calor y el ruido exterior asegurando un buen confort en el interior.

· Persianas de aluminio perfilado, enrollables y motorizadas en salón comedor y dormitorios.

· Carpintería interior de madera en puertas de paso y armarios, acabada en color blanco.

· Armarios de suelo a techo con cuerpo modular monobloc, forrados interiormente. Interior con cajonera, baldas y barra de colgar.

· Cocina amueblada, con armarios altos y bajos, encimera de cuarzo o similar, y fregadero de 1 seno con escurridor de acero inox.

· Instalación de agua fría y agua caliente.

· Cada vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independiente en cada cuarto húmedo.

· Implementación de medidas de ahorro hídrico que ayudan a proteger el planeta y suponen un menor desembolso para el propietario en materia de suministros, como son los inodoros de doble descarga y el uso de atomizadores en la grifería.

· Pavimento de hormigón fratasado en zona de garajes y trasteros.

· Instalación de aparatos sanitarios de porcelana vitrificada, en color blanco, con inodoro con tapa sistema soft o ABS, lavabo y plato de ducha en ambos baños.

Instalación de ducha higiénica de inodoro, con agua caliente y fría, en baño de dormitorio principal.

· Columna de ducha en ambos baños y mampara en baño principal.

· Grifería monomando.

· Unidad compacta de aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) instalada en el interior de vivienda, cuya bomba de calor aprovecha eficientemente la energía procedente de una fuente renovable tan común como el aire.

La aerotermia está considerada como energía renovable por el Código Técnico de la edificación.

· Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

· Aire Acondicionado frío-calor con Split en salón-comedor.

· Toma TV en todas las estancias de la vivienda, incluyendo la terraza.

· Toma de teléfono en todas las estancias.

· Videoportero inteligente en cada vivienda.

· Puerta de entrada blindada con mirilla digital incorporada.

EQUIPAMIENTO: ELECTRODOMÉSTICOS

Cocina con electrodomésticos de bajo consumo:

· Frigo combi acabado inox. con congelador independiente.

· Placa de cocina de inducción de 3 fuegos.

· Horno multifunción empotrado con acabado inox.

· Microondas encastrado en armariada superior.

· Campana extractora inox. integrada en armariada superior.

· Lavavajillas acabado inox.

· Lavadora/secadora acabado inox.

EQUIPAMIENTO: AMUEBLAMIENTO

Mobiliario de exterior en terrazas compuesto por:

· Mesa de terraza y 4 sillas.

En el interior de los apartamentos:

- Estores en salón-comedor y habitaciones.

En el baño principal:

· Mueble, espejo iluminado y accesorios (perchas, toalleros, escobilleros, portarrollos y papelera).

EQUIPAMIENTO: ILUMINACIÓN

· Luminaria de exterior en terraza y galería (según tipos).

· Luminaria en zona de entrada y zona de estar.

· Lámpara o similar en zona de comedor (según tipología).

· Dormitorio principal: 2 luminarias.

· En cada dormitorio secundario, 1 luminaria.

· Luminaria en baños (según tipología).

· 2 apliques o similar en cocina (según tipología).

· Luminaria en pasillo (según tipología).

Memoria sujeta a cambios por la dirección facultativa debido a necesidades normativas técnicas o de mejor adecuación.

Mobiliario y elementos decorativos carentes de valor vinculante, pudiendo ser reemplazados por otros de similares características, calidades y/o colores.

Si en el momento de la instalación de algún elemento descrito en esta memoria de calidades no estuviese disponible, sería sustituido por otro de similares características.