



PREMIER

Residencial

Memoria de Calidades



PREMIER

76 Viviendas de diseño con localización entre Mijas y Fuengirola, Málaga

PREMIER Residencial presenta una gran edificación plurifamiliar con 76 magníficas viviendas con amplias terrazas de 1 a 3 dormitorios con cocina amueblada. Algunas de las viviendas de planta baja tienen zonas ajardinadas de uso privativo y las situadas en planta ático ofrecen la posibilidad de instalar una piscina. Poseen un elegante diseño en el que se han tenido en cuenta todos los detalles para ofrecer la mayor calidad en materiales y acabados. En cuanto al equipamiento, cuentan con doble acristalamiento, climatización frío-calor. Un proyecto flexible, que permite al cliente la posibilidad de elegir sin coste añadido, alternativas de revestimientos interiores y elementos de baño como solados, alicatados, mobiliario cocina y posibilidad de cambiar la bañera en baño secundario. Las mejores prestaciones para quienes demandan máxima garantía y bienestar.



Exterior

Cimentación y Saneamiento

La cimentación se realizará mediante zapatas o losa de hormigón armado.

Muros de contención de hormigón armado en planta de aparcamiento.

El saneamiento se realizará mediante conducción de bajantes de PVC y colectores horizontales para evacuar por red colgada y enterrada hacia acometida a red pública.

Estructura

Se proyecta una estructura base de pórticos de pilares de hormigón armado y forjado bidireccional o losa armada.

Cubierta

Cubierta plana no transitable sobre castillete de escalera, con zona reservada para instalaciones.

Acabado en grava.

Las terrazas de los áticos contarán con cubierta plana transitable. acabado en solería cerámica antideslizante clase C3.

La separación entre terrazas, cubiertas privadas y elementos comunes, será de vidrio/muro fábrica y/o elementos metálicos en combinación, a criterio de la dirección facultativa.

Cerramientos Exteriores

Cerramiento compuesto por hoja exterior de material prefabricado de hormigón o fábrica de ladrillo cerámico perforado, aislamiento térmico, cámara de aire no ventilada y hoja interior de entramado autoportante de placas de yeso laminado sobre perfilería metálica de acero galvanizado. La hoja interior podrá ser de ladrillo cerámico a criterio de la dirección facultativa.

Terminación exterior de fachada en acabado prefabricado de hormigón o enfoscado con mortero de cemento y pintura adecuada al soporte, color a definir por la dirección facultativa.

Carpintería Exterior

La puerta peatonal de los portales de acceso al edificio incluye cerradura de seguridad y apertura automatizada mediante portero automático.

Ventanas exteriores de PVC o aluminio lacado con tonalidad a definir por la dirección facultativa, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara de aire. Incorpora sistema de persiana monoblock con aislamiento en interior de cajón. Sistema de microventilación en carpinterías de todas las estancias salvo en zonas húmedas.

Puerta de acceso a garaje motorizada.

Recinto de piscina común con vallado perimetral según normativa para mantener la seguridad de los niños.

Interior

Particiones Interiores

Fábrica de ladrillo acabada en yeso o tabiquería autoportante de placas de yeso laminado con lana mineral de espesores según su uso, sobre perfilaría metálica de acero galvanizado.

El tipo de placa de yeso se adaptará a cada uso, utilizando en las zonas húmedas, placa anti-humedad. En caso de tabiquería húmeda, en las medianeras de las viviendas se dispondrá doble hoja de ladrillo, siendo una tipo fonorresistente, con aislamiento acústico.

En caso de tabiquería seca, en las medianerías se dispondrá de fábrica de ladrillo fonorresistente o sistema de partición con chapa, incorporando trasdosado autoportante en ambas caras con aislamiento de lana mineral sobre perfilaría metálica de acero galvanizado.

Solados

Pavimento de portales y núcleos de comunicación vertical, con piedra natural nacional o solería cerámica.

Pavimento antideslizante en zonas comunes exteriores mediante solería cerámica, taquete de hormigón u hormigón impreso a definir por D.F.

En zonas comunes interiores de aparcamiento y trasteros, acabado en hormigón fratasado.

En interior de vivienda se proyecta: Tarima flotante de madera laminada estratificada tipo AC4 con rodapié en mismo material o DM lacado blanco, a elección de la dirección facultativa.

Material cerámico antideslizante en terrazas con rodapié del mismo material.



Interior

Carpintería Interior

Puerta de entrada a vivienda blindada, de madera o DM lacada en blanco con acanaladuras a definir por la dirección facultativa. Herrajes y pomos en color cromo mate.

Puertas de paso de madera o DM lacadas en blanco con acanaladuras a definir por la dirección facultativa, incorporando vidrio en cocina, distribuidor y salón. Herrajes y pomos en color cromo mate.

Los frentes de armario tendrán acabado similar a las puertas de paso y dispondrán de uñero rebajado o tirador para su apertura. Incorpora barra y balda superior.

Revestimientos

Combinación de aplacado cerámico y pintura plástica lavable en los paramentos verticales de cocinas y baños según criterio de la D.F.

Techos revestidos con yeso o placa de yeso laminado, falso techo continuo de placa de yeso laminado o escayola en distribuidores y armarios donde se requiera por paso de instalaciones.

En los baños donde se prevea instalar la unidad interior de climatización el techo será registrable mediante placa desmontable.

Pintura plástica lisa en color claro en viviendas y núcleos de escalera.



Equipamiento

Fontanería y Sanitarios

Instalación interior de agua fría y caliente en tubería de polibutileno. Se dispondrá llave de corte general de vivienda, además de en cocina y baños. Las tuberías de acs irán aisladas térmicamente.

Producción de agua caliente sanitaria mediante aerotermo, con depósito individual de acumulación de volumen adecuado al número de usuarios según CTE.

Ducha prefabricada con acabado de resina acrílica en baño principal y bañera o ducha según elección en el secundario.

En baños, se colocará un mueble con lavabo incorporado, aparatos de porcelana vitrificada en color blanco y grifería monomando de primeras marcas. Se podrá elegir el acabado de la cajonera del baño sin coste adicional en base a las opciones dispuestas por la promotora.

Saneamientos de vivienda por red separativa de aguas pluviales y residuales. Instalación en PVC aislada acústicamente según CTE.

Cocina

Las cocinas o lavaderos dispondrán de tomas de agua y desagüe para fregadero, lavadora y lavavajillas.

Las cocinas dispondrán de muebles bajos y altos, y encimera con fregadero de un seno y grifería.

Estarán equipadas con placa vitrocerámica, horno y campana extractora. Las cocinas se instalarán con la encimera seleccionada por la promotora. De manera opcional, el cliente podrá elegir otra encimera con coste adicional.



Instalaciones

Electricidad

Vivienda de grado de electrificación elevado según reglamento eléctrico de baja tensión.

Circuitos eléctricos independientes para alumbrado, tomas de fuerza, aire acondicionado y electrodomésticos, según normativa.

Mecanismos en color claro de primera marca.

Sistema de apertura mediante video-portero, en el interior de las viviendas.

Pre-instalación de carga para coche eléctrico en todas las plazas de aparcamiento.

Tomas de televisión, FM, teléfono y toma de datos TBA — banda ancha, según reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Se cumplirán las especificaciones relativas a infraestructuras común de telecomunicación en las edificaciones recogidas en el Real Decreto — Ley 1/1998 de 27-02-1.998, y Real Decreto 279/1.999.

Todo se realizará conforme a las especificaciones recogidas en el proyecto ICT.

Climatización

Instalación de aire acondicionado Inverter de bajo consumo con bomba de calor y conductos en fibra de vidrio incluyendo maquinaria interior situada en baño secundario o principal. Cada vivienda contará con unidad exterior situada en planta de cubierta.

Ahorro de Energía

Reducción de las emisiones CO₂ desde el proyecto, que cuenta con una eficiente calificación energética por la producción de ACS mediante energía aerotérmica, que aprovecha el calor ambiente como fuente de energía renovable y un buen aislamiento térmico de la envolvente del edificio. Ahorro de energía con instalación de ventanas con baja transmitancia térmica, doble acristalamiento con cámara de aire y rotura de puente térmico, y sistema de microventilación que ayuda a un mayor control de temperatura. Sistema de ventilación mecánica en vivienda, con extracción en zonas húmedas, garantizando una reducción en el consumo.

Servicios

Zonas Exteriores

Piscina comunitaria dotada de duchas, aseos accesibles separados por sexos, salvavidas y demás elementos de protección que marca el reglamento de piscinas comunitarias.

Zonas ajardinadas en patio interior, con acceso desde los núcleos de comunicación comunes.

Decoración con plantación de arbustivas, maceteros y bancos según criterio d.F.

Dotación de luminarias exteriores para alumbrado de circulación según reglamento eléctrico de baja tensión. Serán de bajo consumo y contarán con programador horario.

Parque de juegos infantil, cumplimiento con la normativa de aplicación.

Decoración de portales con espejo y combinación de pintura lisa lavable, madera o elementos pétreos que aporten elegancia y confort.

Puntos exteriores de agua para riego y limpieza de las zonas comunes.

Ascensores de comunicación desde aparcamiento hasta cubierta, de dimensiones adecuadas para personas con movilidad reducida y bajo consumo eléctrico. Capacidad para 6 personas y 450 kg. de carga.

Garaje con acceso directo desde el exterior mediante puerta automatizada, con aparcamientos y trasteros. Separado de las viviendas mediante un vestíbulo de independencia en ambos portales.

Bicicleteros en las zonas comunes de planta baja al aire libre.

Iluminación led en zonas comunes.



Nota

Opcional

En relación a la memoria de calidades el proyecto contempla diferentes opciones de mejora:

Mejoras sin Coste

A elegir entre las siguientes opciones:

Color de la tarima para el vestíbulo, salón y habitaciones.

Color de revestimientos de baños.

Color de muebles de cocina.

Cambio de bañera por placa de ducha.

Mejoras con Coste

Cocina mejorada.

Cocina mejorada con todos los electrodomésticos.