

Memoria

de calidades



Cimentación

Losa de 70 cm.



Estructura

- Se combinan dos tipos de forjado:
 - Forjado unidireccional: De bovedilla de hormigón y viguetas de hormigón armado, ejecutados in situ.
 - Forjado bidireccional: De casetón perdido, ejecutado in situ.



Sótano

- Acabado de solera/losa: Hormigón pulido.
- Techos y paredes: Pintados en blanco con franja y zócalo de color.
- En el caso de muros a una cara que no se puedan impermeabilizar, se instalará una cámara bufa de chapa metálica (registrable simplemente desatornillando la chapa) en la zona de aparcamiento y trasdosado de ladrillo hueco simple, enfoscado y pintado en la zona de trasteros.



Trasteros

- Solería: Gres.
- Paredes: Ladrillo de gran formato con pintura rugosa.
- Techos: En bruto pintados.
- Puerta: Doble de chapa con rejilla de ventilación.
- Iluminación: Punto de luz.



Divisiones Verticales

- Cerramiento exterior tipo Capuchina:** Compuesto por hoja exterior de 1/2 pie de ladrillo macizo revestido al exterior con mortero monocapa a dos colores, embarrado interior, aislamiento de lana de roca/vidrio de 50 mm, trasdosado autoportante de 46 mm, y placa de cartón yeso de 15 mm. Espesor total: 26 cm.
- Zonas comunes:** 1/2 pie de ladrillo con yeso en ambas caras (sótanos enfoscados). Espesor total: 15/18 cm.
- Zonas comunes con viviendas:** 1/2 pie de ladrillo macizo, yeso en zona común, aislamiento de lana de roca/vidrio de 50 mm, trasdosado autoportante de 46 mm, y placa de cartón yeso de 15 mm. Espesor total: 20 cm.
- División entre viviendas:** 1/2 pie de ladrillo macizo, aislamiento de lana de roca/vidrio de 50 mm en ambas caras, trasdosado autoportante de 46 mm, y placa de cartón yeso de 15 mm en ambas caras. Espesor total: 23,5 cm.
- División entre estancias:** Tabique autoportante de 46 mm, aislamiento de lana de roca/vidrio de 50 mm, y placa de cartón yeso de 15 mm en ambas caras. En núcleos húmedos, la estructura metálica será de 70 mm para albergar instalaciones, y la placa debe ser hidrófuga. Para tabiques con altura mayor a 2,80 m, la estructura metálica será de 70 mm o la separación de verticales cada 40 cm.
- Peto de cubierta:** 1 pie de ladrillo hueco doble con mortero monocapa.



Divisiones Horizontales

- Planta de viviendas sobre suelo: Sobre forjado, aislamiento XPS de 8 cm, recrecido de 8 cm, y cerámico imitación madera (espesor total del paquete de solería: 18 cm).
- Planta de viviendas sobre garaje: En techo de garaje, aislamiento farbo de 3/4 cm proyectado y sobre forjado: recrecido de 7 cm, aislamiento reflexivo de 1 cm, y cerámico imitación madera. Espesor total del paquete de solería: 10 cm.



Divisiones Horizontales

- Entre plantas de viviendas: Lámina antiimpacto de 1 cm + recrecido de 8 cm + cerámico imitación madera (espesor total del paquete de solería: 10 cm).
- Planta cubierta transitable: Formación de pendientes (espesor medio de 6/7 cm) + imprimación asfáltica + doble tela asfáltica de 4 kg + geotextil + protección a base de mortero de 2 cm + panel XPS de 100 mm + geotextil + presolera de cemento de 5 cm + solería de gres antideslizante.



Techos

- General vivienda: Enlucido de yeso.
- Entradas, pasillos, cocinas y baños: Falso techo de yeso laminado, resistente al agua en la zona de cocina.
- Baños con equipo de aire acondicionado: Falso techo de yeso laminado, desmontable y resistente al agua.
- General zonas comunes: Falso techo de yeso laminado para exteriores.
- Cajas de escalera: Enlucido de yeso.



Revestimientos y acabados: Suelos

- Suelos: Porcelánico imitación madera en toda la vivienda y rodapié de DM lacado en blanco de 7 cm donde proceda (color claro). Formato de baldosa rectangular de 1,30 x 0,22 cm de ancho.
- Terrazas: Gres porcelánico antideslizante, igual al solado interior de viviendas.
- Pinturas y acabados: Pintura lisa (3 colores a elegir por el cliente). Falso techo en cocinas, pasillos y baños. En el resto de estancias, según necesidades de las instalaciones.
- Zonas comunes: Plaqueta de gres antideslizante (galerías).
- Escaleras: Peldaño de gres antideslizante.
- Alféizares y albardillas: Pieza de piedra caliza natural de 3 cm con goterón a ambos lados.



Cocinas

- Suelo: Porcelánico imitación madera igual al resto de la vivienda.**
- Cocina: Realizada con materiales de alta calidad respetuosos con el medio ambiente:**
 - Cocina completamente equipada con electrodomésticos de gama premium, almacenamiento de altas prestaciones, diseño minimalista y realizada por especialistas en diseño de estos espacios, formando parte esencial del hogar, combinando belleza y practicidad.
 - Puertas y costados: Acabado laminado color liso nude o blanco latte para muebles bajos y murales. La apertura de las puertas se realiza mediante tiradores gola ocultos. Interior y armazones en laminado gris volcano, en contraste con las puertas de los muebles, y en consonancia con la encimera.
 - Lavavajillas: Integrable de 45 cm para 9 cubiertos.
 - Vitrocerámica: Con tres zonas de inducción rápida y segura, de 60x60 cm.
 - Horno/Microondas: Encastrable con acabado de cristal negro de 43 litros, con fácil limpieza.
 - Vivienda 1: Horno de 72 litros con limpieza pirolítica clase A+ y microondas encastrable con acabado de cristal negro. Fregadero negro con acabado similar a granito.
 - Grifo: Monomando lacado en negro con cartucho cerámico con mezclador.
- Revestimiento en frentes de cocina del mismo material que la encimera:**
 - Encimera tipo porcelánico (reducir al máximo el espesor).
 - Electrodomésticos completos: Horno-microondas en la misma unidad, lavadora-secadora en la misma unidad, lavavajillas y frigoríficos, campana de extracción, placa de inducción y fregadero.
 - Electrodomésticos panelados en el mismo material que el resto del mobiliario de cocina.
 - Conexión de grifería para frigorífico americano.

Memoria

de calidades



Baños

- Solado: Porcelánico imitación madera.
- Revestimiento: Cerámico en todos los paramentos hasta su altura total.
- Lavabos: Suspendidos o en porcelana vitrificada en color blanco. Inodoro suspendido.
- Inodoro: De tanque bajo con asiento de bisagra amortiguada (Soft Close). Cisterna de doble descarga con caudal efectivo de 4,5/3 L para reducir el consumo de agua.
- Mueble de baño: Suspendido con dos cajones en melanina blanca.
- Ducha en baño principal y secundario: Plato de ducha color gris oscuro con mampara de perfilera negra. Incluye espejo retroiluminado y todos los accesorios en color negro (toallero).
- Ducha: Incluye barra de ducha con soporte, teleducha con 1 función y flexible recubierto en PVC antitorción, monomando externo baño/ducha. Las duchas estarán a ras de la solería del baño con mampara de vidrio, rociador en el techo con efecto lluvia y ducha de mano.
- Griferías: En color negro, monomando de bajo caudal con aireador de 5 l/min en lavabos, grifería termostática de bajo caudal con estrangulador de < 9 l/min en duchas.



Carpintería Interior

- Puerta de acceso: Blindada con terminación en madera lacada (tres puntos de cierre, bisagras antipalanca, mirilla telescópica).
- Puertas de paso: Macizas de DM chapadas en madera lacada en blanco (dimensiones: 72,5 x 203 x 35 mm) con aireadores (microventilación). Condena en baños, herrajes cromados, tiradores en negro.
- Armarios empotrados: Puertas abatibles lisas y acabadas en laca blanca, similares a las puertas de paso de la vivienda. Interior del armario vestido con balda, maletero y barra de colgar.



Carpintería Exterior

- Carpintería de ventanas y puertas: PVC color gris antracita con doble acristalamiento.
- Acristalamiento: Doble, bajo emisivo, con cámara de aire deshidratado, tipo Climalit o similar.
- Capialzado compacto: Incorporado a la carpintería con persianas de lamas de PVC mecanizadas en todas las habitaciones, en el mismo color que la carpintería.
- Cortineros: En dormitorios y salón-cocina.
- Puertas balconeras: Sistema corredera.
- Ventanas: Sistema oscilobatiente.



Producción de Agua Caliente y Climatización

- Energía renovable: Mediante sistema híbrido de expansión directa para climatización calor/frío y producción de agua caliente sanitaria (ACS), utilizando un sistema de aerotermia con equipo hidrokít con acumulador.
- Sistema de aerotermia: Extrae energía ambiental contenida en la temperatura del aire y la transfiere a la habitación o al agua corriente.
- Instalación de climatización y calefacción: Se realizará mediante trazado de conductos y rejillas.



Electricidad y telecomunicaciones

- Instalación eléctrica: Según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), con puntos de luz y enchufes adecuados para garantizar un alto grado de confort y electrificación elevada.
- Tomas de corriente y conectividad: En salón y dormitorios se instalarán suficientes tomas de corriente y de teléfono para la conexión a Internet.
- Puntos de luz: En terrazas según las exigencias del REBT o superiores.
- Televisión, radio y telefonía: Instalación receptora de televisión digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.
- Videoportero: Instalación de vídeo-portero automático con pantalla a color.
- Iluminación: Equipos con tecnología LED en baños, cocina y pasillos de la vivienda. Halógenos en el falso techo de la cocina y puntos de luz en el resto de la vivienda (2 en el salón, 1 en dormitorios, 1 en baños y 1 en terraza).



Domótica

Instalación de domótica para gestión de control de climatización.



Fachada

- Fachada tipo Capuchina: Compuesta por una hoja exterior de 1/2 pie de ladrillo macizo revestido al exterior con mortero monocapa a dos colores, embarrado interior, aislamiento de lana de roca o vidrio de 50 mm, trasdosado autoportante de 46 mm, y placa de cartón yeso de 15 mm. Espesor total: 26 cm.
- Control de soleamiento: Elementos de protección solar en los huecos de la fachada.
- Petos de terrazas: Acabados exteriores e interiores en el mismo material, rematados con barandillas de vidrio laminar.



Instalaciones varias

- Bajantes: Insonorizados, anclados con abrazaderas isofónicas.
- Fontanería: Tuberías de polietileno reticulado.



Urbanización y zonas comunes

- Conjunto residencial: Totalmente cerrado y vallado, con vallado de lamas metálicas horizontales.
- Materiales: Evitar el uso de cerrajería; puertas de aluminio, acero inoxidable o lacadas al horno.
- Iluminación: Accesos, viales interiores y jardines con lámparas de bajo consumo de energía (LBCEs) de tecnología LED. Luminaria LED en terrazas. Iluminación mediante detección de presencia en zonas comunes, y mediante reloj o célula fotoeléctrica en zonas exteriores. Iluminación de emergencia LED en zonas comunes.
- Portal: Solado en gres porcelánico antideslizante con felpudo encastrado.
- Vestíbulos de ascensores y distribuidores: Solados en gres porcelánico en todas las plantas, incluidos los sótanos.
- Pavimento: Gres de gran formato en zonas comunes.
- Piscina comunitaria: Con sistema de iluminación nocturna en nivel 1.
- Jacuzzi: Instalado en viviendas de áticos.




PORTAMARE
URBAN LIVING / ESTEPONA

Estepona lifestyle