

MEMORIA DE CALIDADES



RESIDENCIAL MALECÓN

FASE I

01 / PROYECTO



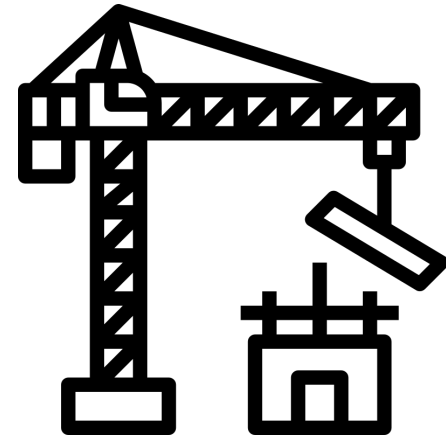
Nuestro proyecto combina la tradición y la modernidad que casan de forma armoniosa con una denominación como la de Residencial Malecón. El diseño es el principal protagonista, basado en un espacio innovador respetando el entorno natural.

Residencial Malecón consta de dos edificios con 8 viviendas cada uno y una zona común dotada de un pequeño jardín y piscina. Cada vivienda cuenta con dos plazas de garaje y un trastero ubicados en sótano que comparten los dos edificios.

Residencial Malecón está en un enclave tranquilo y residencial de Caravaca que desemboca en la Avenida de Granada, junto al Polideportivo «La Loma», símbolo de deporte, naturaleza y ocio saludable de Caravaca. Residencial Malecón es bandera de la modernidad e innovación de la ciudad.

"Todo diseño requiere de una buena planificación"

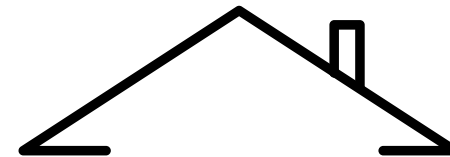
02 / EDIFICACIÓN



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará con hormigón armado, cumpliendo la normativa vigente y el CTE.

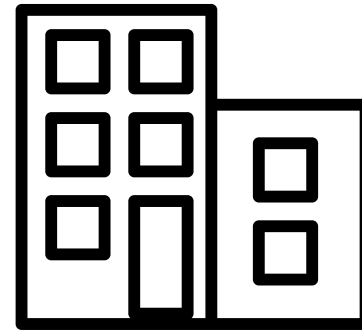
La cimentación estará ejecutada de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico. Cimentación por zapatas aisladas bajo pilares centrales y corrida perimetralmente, pilares y forjados reticulares de hormigón armado



CUBIERTAS

Se proyectan dos tipos de cubierta, una cubierta plana transitable, con sistema de suelo flotante, tipo plots, planteada para terrazas privadas de las viviendas correspondientes realizándose mediante un forjado plano bidireccional, cubierta plana no transitable para las ultimas cubiertas también realizada con un forjado bidireccional que solo se realizara acceso para mantenimiento y otra cubierta plana transitable también realizada con un forjado bidireccional que tendrá acceso para todos los propietarios de las viviendas.

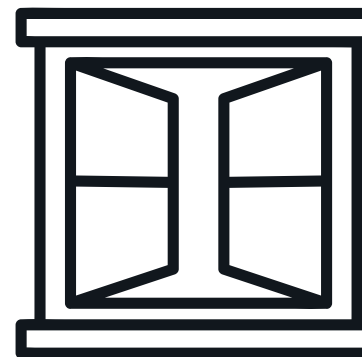
02 / EDIFICACIÓN



FACHADAS

Para el cerramiento de las fachadas se ha optado por una combinación de capas de ladrillo y aislamientos termico-acusticos, generando una envolvente continua en el edificio y evitando la aparición de puentes térmicos.

También se empleará en su revestimiento; otras texturas como aplacados de Travertino y Caliza en las fachadas principales, estando el resto de fachadas interiores revestidas con mortero liso.



CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La carpintería de las ventanas será de PVC con rotura de puente térmico, tipo monoblock. El acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire intermedia.

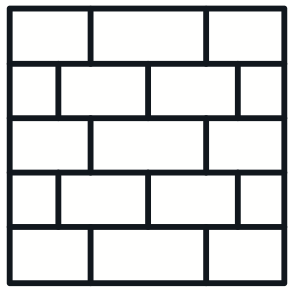
Las ventanas serán de tipo oscilobatiente, y de tipo correderas enrasadas al suelo para salón y terrazas.

Se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado permitiendo un oscurecimiento total en las estancias de descanso. Persianas motorizadas en salón. En planta baja las persianas serán de seguridad.

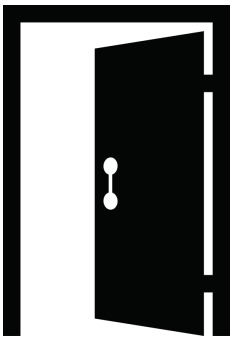
03 /
INTERIOR DE LA
VIVIENDA.
ACABADOS



TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO



Para que en la separación entre viviendas quede asegurado un perfecto aislamiento térmico y acústico interior, se ha establecido un sistema divisorio de doble fábrica de ladrillo y aislamiento en su interior que asegura la intimidad y la privacidad de cada hogar.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y terminación en madera natural.

Las puertas interiores presentan acabado en lacado en blanco pantografiadas con burlete acústico. La puerta de acceso al salón y a la cocina incluirán vidriera. Los herrajes, manillas y tiradores serán cromados mate.

03 / INTERIOR DE LA VIVIENDA. ACABADOS



PAVIMENTOS



El pavimento de toda la vivienda será mármol Crema Marfil en acabado pulido o apomazado para estancias interiores, y en terrazas se colocará en acabado antideslizante.

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

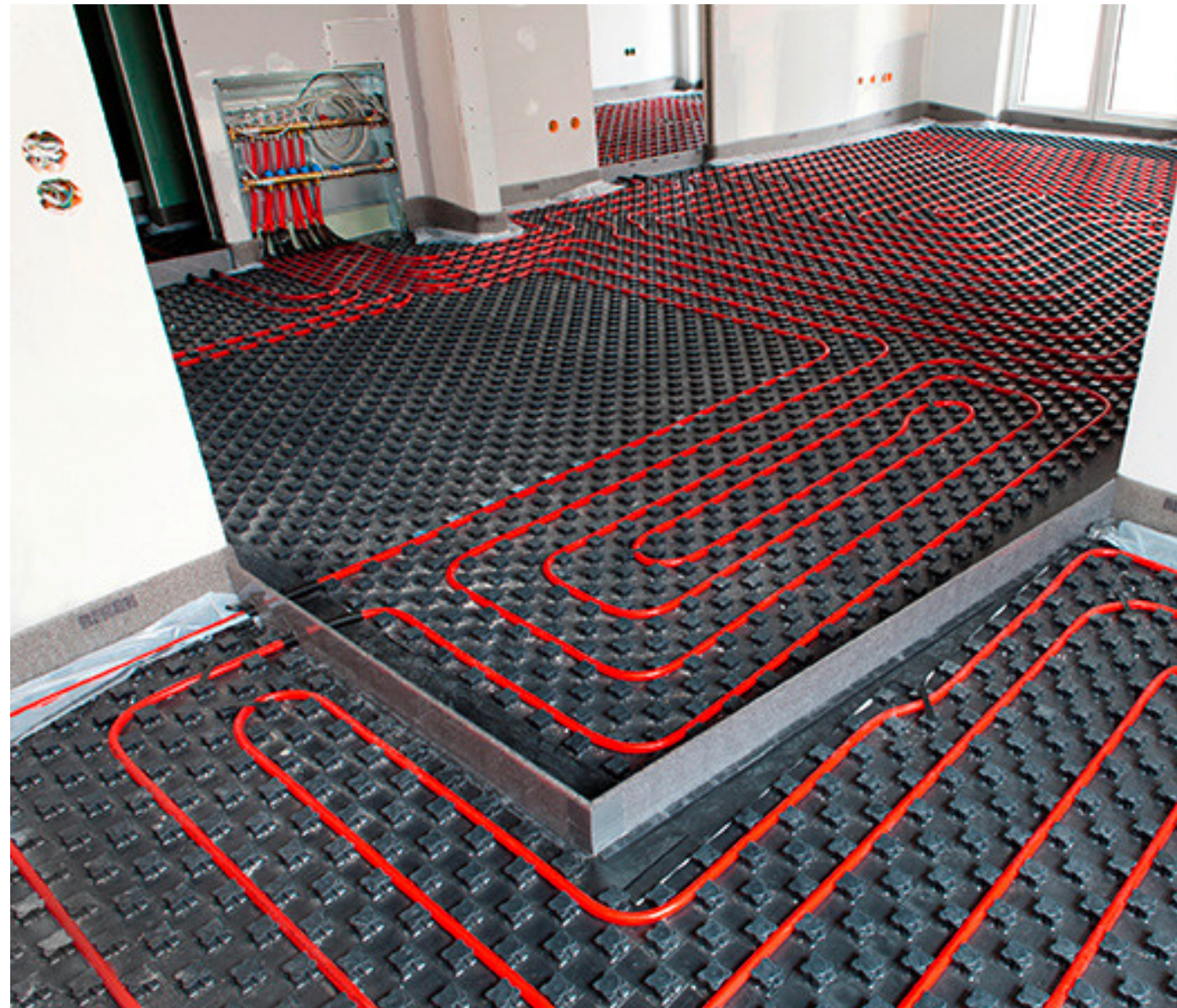
Los baños y cocina irán alicatados de gres porcelánicos con opción a elegir entre varios modelos.

Se colocará falso techo con placa de yeso laminado en toda la vivienda.

Las paredes y techos del resto de la vivienda irán pintadas en pintura lisa color a definir por dirección facultativa.



03 / INTERIOR DE LA VIVIENDA. INSTALACIONES



CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

Calefacción, Refrescamiento y ACS mediante la implantación de un sistema de bombas de calor reversibles a gas, con compresores accionados por motores a gas natural con recuperación del calor residual (aerotermia).

Instalación de climatización invisible mediante sistema por suelo radiante para calefacción y para suelo radiante-refrescante, regulando la temperatura de cada una de las estancias principales con termostato ambiente digital para control de temperatura. Se trata de un sistema vanguardista que aporta el máximo confort a la vivienda mediante un procedimiento innovador consistente en aportar temperatura uniforme a la vivienda a través de una red de tuberías que discurre bajo el suelo, aumentando la estética y el espacio libre, ahorro energético, higiene y seguridad.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Se plantea un sistema de ventilación mecánica controlada con central purificadora de aire con recuperador de calor individual por vivienda. Cada uno de los equipos estará conectado mediante un conducto individual, garantizando que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas, y actuando de forma que, en invierno, el aire frío procedente del exterior, al pasar por el recuperador, este recupera las calorías del aire caliente extraído de la vivienda atemperando el aire impulsado. En verano el proceso es el contrario.

03 / INTERIOR DE LA VIVIENDA. INSTALACIONES

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Grado de electrificación ALTO. Seis circuitos independientes. Mecanismos serie alta calidad.

Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite. Tomas de RTV, datos y eléctricas en todos los dormitorios, cocina, salón y terraza.

Apliques de iluminación LED instalados en techos de terrazas.

Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Inodoro a pared tanque bajo con salida dual y tecnología AquaBlade. Plato de ducha de mármol incluyendo columna de ducha monomando completa. Griferías monomando con dispositivos aireadores para reducir los consumos.

Griferías de cocina monomando en acabado inoxidable y caño alto para fregadero.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en tubería de cobre, con aislamiento térmico en conductores cálidos. Toma de agua para manguera de riego en terrazas.



RESIDENCIAL MALECÓN

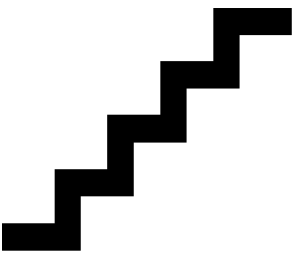
04 / ZONAS COMUNES

Los espacios comunes de Residencial Malecón han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el compromiso con los gastos de comunidad que generan. En este sentido se ha intentado conjugar la variedad de equipamientos, ofreciendo instalaciones de máxima calidad, con soluciones que permitan aquilatar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.



09 - MEMORIA DE CALIDADES

04 /
ZONAS COMUNES



PORTALES Y ESCALERAS

Los pavimentos de los portales serán de mármol Marrón Emperador, formato estándar.

Los portales estarán iluminados obteniendo un ambiente cálido y de prestigio.

La iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de Bajo Consumo de Energía LBCEs.

Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.

GARAJES



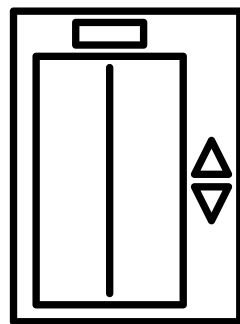
La puerta de acceso al garaje será mecanizada con mando a distancia.

Cada plaza de garaje contará con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.

04 /
ZONAS COMUNES

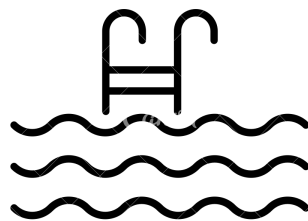
ASCENSORES



Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica

Características energético eficientes: modo de espera, cabina con iluminación energético-eficiente y grupo tractor de bajo consumo.

ZONAS COMUNES EXTERIORES



Piscina de recreo y canal de nado para adultos con área de solárium para poder disfrutar del baño y del sol.

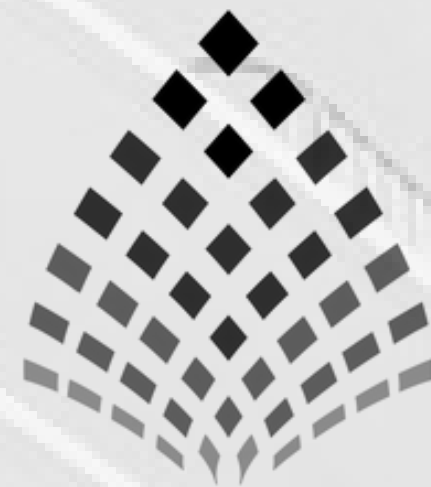
Azoteas dotadas de trasteros, placas solares y zona verde ajardinada.



Para que puedas vivir en la casa de tus sueños, te recordamos que puedes intervenir en la personalización de tu hogar, dentro de los plazos establecidos.

Desde Residencial Malecón trabajaremos para y con nuestros clientes con un objetivo en común: conseguir que sus deseos se hagan realidad.

Te informamos que el contenido de la Memoria de Calidades podría estar sujeta a posibles variaciones por requerimientos de la Dirección Facultativa.



RESIDENCIAL MALECÓN

Sabemos que no hay dos personas con las mismas necesidades y gustos. Por ello en Residencial Malecón construimos viviendas con acabados de primera calidad, con todas las comodidades y servicios que podamos desear.

RESIDENCIALMALECON.ES