

# VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN LLUCMAJOR MALLORCA

## MEMORIA DE ACABADOS

---



## DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO Y NORMATIVA

---

La promoción está situada en Lluçmajor. Mallorca . El conjunto residencial lo forman 6 viviendas unifamiliares apareadas.

Todas las viviendas constan en planta baja de grandes salas con cocina office, un dormitorio, baño y lavadero. En planta primera ,3 dormitorios tipo suite con baño, y un acceso a planta cubierta con una gran terraza.

Las viviendas disponen de jardín con piscina individual.

### **NORMATIVA DE EDIFICACIÓN**

- Proyecto y ejecución según CTE (Código Técnico de Edificación).
- Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.
- Calificación Energética "B".



## CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

---

### **ESTRUCTURA**

- La estructura está formada por forjados y pilares de hormigón armado.

### **FACHADAS**

- Fachadas formadas por pared de bloque de hormigón acabado enfoscado y pintada color blanco.
- Aplacado con paneles de aluminio entre ventanas en fachada principal
- Aislamiento térmico PUR, espuma poliuretano, en la cara interior del cerramiento. Hoja interior de placas de yeso laminado con lana mineral en el alma de la estructura.
- Balcones con vidrio laminado translúcido.
- Las paredes de separación de las terrazas posteriores de la planta 1ª estarán formadas por una pared de obra de 1,1m de altura y un cristal translúcido de 70cm.

### **TERRAZAS Y CUBIERTAS**

- Balcones y terrazas de uso privativo acabadas con gres cerámico antideslizante modelo materia Blanco de Rocersa o similar.
- Cubierta no transitables, destinadas a ubicar instalación captadores solares, acabadas con grava.

## ACABADOS ZONAS COMUNES

---

### ACCESOS

- Accesos peatonales y rodado con adoquines de hormigón color gris en zona de circulación y color arena en la zona de estacionamiento de los vehículos.
- Escaleras de acceso a las viviendas con piezas de formación de escalones de hormigón color arena.
- La iluminación de las zonas comunitarias se hará con detectores de movimiento y con lámparas de LED para favorecer el ahorro energético.

## ACABADOS Y FACHADAS

---

### CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Balcones y ventanas de las fachadas de aluminio lacado color ral 9007 ,con rotura del puente térmico, con hojas practicables o oscilobatientes, según tipología. Acristalamiento con doble vidrio acústico con cámara de aire tipo "Climalit" con tratamiento bajo emisivo y control solar para favorecer el confort térmico y acústico y favorecer el ahorro energético.

## ACABADOS INTERIORES

---

### PAREDES Y TECHOS

- Particiones verticales y techos de placas de yeso laminado para mejorar la planimetría y el aislamiento acústico entre estancias interiores. En las zonas húmedas se utilizarán placas hidrófugas.
- Pintura de color blanco en paredes y techos. Techos en zonas húmedas pintadas en color blanco.

### PAVIMIENTOS

- Pavimento interior de Gres Porcelánico Materia Blanco 60x60 o similar.
- En terrazas se colocará el mismo pavimento para exteriores.
- Escaleras interiores de estructura metálica, pintada color blanco y escalones de madera con revestimiento decorativo. Barandilla de acero y cristal laminado/templado.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda con cerradura de seguridad de tres puntos y bisagras anti-palanca, con acabado interior lacado de color blanco y acabado exterior con aplacado con lamas de madera tecnológica para exteriores
- Puertas interiores prefabricadas, lisas, tipo "block" lacadas de color blanco.
- Armarios modulares empotrados, con puertas batientes o correderas donde proceda, lacadas de color blanco y acabado interior en melamina, con estante y barra de colgar.
- Manetas y herrajes de las puertas y armarios acabados en cromo mate.

## ACABADOS COCINAS

---

### ARMARIOS

- Cocina equipada con armarios modulares. Altos con puertas lacadas blancas y bajos de postformado color blanco. Sistema de frenado en cajones y puertas. Cajonera con guías rodadas de extracción total.

### ENCIMERA

- Encimera de aglomerado de cuarzo natural con protección antibacteriana tipo "Silestone" color "Blanco Zeus" o similar y frontal hasta los muebles altos con el mismo material.
- Grifo monomando cromado con atomizador limitador de caudal, marca TERS modelo Max Tres o similar.
- Fregadero de acero inoxidable con dos cubetas colocando bajo encimera.

### PAVIMENTO

- Pavimento interior de Gres Porcelánico Materia Blanco 60x60 o similar.

### ELECTRODOMÉSTICOS

- Marca SIEMENS:
  - Placa de inducción "Touch control" 3 zonas, una gigante, programación de tiempo e indicadores acústicos, potencia regulable. (Ref. EH651FJ17E) o similar
  - Mueble columna con horno eléctrico de acero inoxidable, programación electrónica, 7 funciones, guías extraíbles (Ref.HB22AR521E) y microondas integrado de acero inoxidable, con 7 recetas programadas, 5 niveles de potencia y 21 lts. de capacidad. (Ref. HF25M5R2) o similar.
  - Campana extractora decorativa

## ACABADOS BAÑOS

---

### PAREDES

- Las paredes de los baños irán alicatadas o revestida según diseño. El pavimento será de gres porcelánico.
- Se colocará un espejo cubriendo el frontal del lavabo.

### SANITARIOS

- Sanitarios de porcelana blanca de la marca ROCA modelo The Gap (Ref. 3424720) y grifería marca ROCA modelo LANTA (Ref. 5A3011C00) o similar.

### BAÑO PRINCIPAL

- Baño principal equipado con lavabo marca ROCA modelo Diverta sobre encimera de "Silestone" color "Blanco Zeus" o similar.
- Inodoro y bidé con tapa de caída amortiguada.
- .Plato de ducha enrasados
- Duchas y bañeras con grifos monomando termostáticos con acabado cromado de la marca TRES modelo Max Tres o similar.

### BAÑOS SECUNDARIOS

- Baños equipados con lavabo marca ROCA modelo Diverta sobre encimera de "Silestone" color "Blanco Zeus" o similar.
- Inodoro con tapa de caída amortiguada.
- .Plato de ducha enrasados
- Duchas y bañeras con grifos monomando termostáticos con acabado cromado de la marca TRES modelo Max Tres o similar.

### CLIMATIZACIÓN

- Como complemento de la climatización por aire frío y caliente, en los baños se colocará un radiador "toallero".

# INSTALACIONES

---

## **ELECTRICIDAD**

- Las viviendas disponen de una instalación "todo eléctrico", con un cuadro de mando y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y las fugas de corriente.
- Los mecanismos serán modelo Simon 82 o similar color blanco

## **COMUNICACIONES**

- Antena para la recepción de señal TDT / DAB / FM y antena parabólica para la captación de la señal de satélite inicialmente orientada a "Astra", que permite recibir la señal de Digital +.
- Cableado en el interior del edificio (desde el RITI hasta el PAU de cada usuario) con fibra óptica, coaxial o par trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha, en función de la respuesta de los operadores. (\* Ver nota)
- Tomas de TV-SAT en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios. Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el PAU (punto de acceso a usuario) situado en el receptor, hasta cada una de las tomas de señal.
- Tomas de servicio de televisión por cable con coaxial en el salón- comedor y el dormitorio principal.
- Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP Categoría 6 en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet). Doble toma en la sala de estar y el dormitorio principal. Cableado en estrella desde el PAU hasta cada una de las tomas de señal.
- La comunicación desde el exterior es mediante video-portero electrónico .

## **SUBMINISTRO DE AGUA**

- La instalación de suministro de agua potable se hará con tubos de polietileno reticulado, material que mejora la durabilidad y la eficacia de la instalación y es químicamente neutro.
- Cada local húmedo dispondrá de llaves de corte en cada punto de suministro.
- Se dotará de agua fría y caliente en todos los servicios y también en el lavavajillas y la lavadora. La instalación se realizará con llaves de paso a los lavaderos, cocinas y baños.
- Habrá una llave de corte general.

## **CALEFACCIÓN- CLIMATIZACIÓN - PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE**

.Bomba de calor aerotérmica para producción de aire acondicionado, calefacción y agua caliente sanitaria (sistema partido) Marca: Daikin Altherma Bibloc Estandar, Diseño integrado o similar. Se ha dotado a las viviendas de un sistema de refrigeración-calefacción formado por un lado por suelo radiante, colocado en el solado de todas las viviendas y controlado mediante termostatos situados en cada una de las estancias.

La refrigeración, así como un apoyo para calefacción, en caso de ser necesario, se realizará



mediante fancoils hidrónicos Marca. AERMEC o similar del tipo conducto escondidos en los falsos techos y canalizados mediante conductos de fibra de vidrio acústica a las rejillas de impulsión de doble deflexión situadas en cada uno de los recintos a climatizar. Dichos fancoils son alimentados mediante circuito independiente que arranca desde la lavandería y controlados individualmente mediante termostatos. La generación tanto de frío como de calor proviene de una bomba de calor agua-aire del tipo hidrónico partida, formado por una unidad exterior situada en la planta cubierta del edificio y una unidad interior denominado "HYDROKIT" que incluye a su vez un depósito acumulador de a.c.s de 180l.

. Se ha dotado a cada vivienda de un sistema de captación de energía solar mediante colector solar. El mismo colector solar dispone de un depósito integrado de 195 L de capacidad que estará conectado en serie con el acumulador de la bomba de calor Altherma.

### **ILUMINACIÓN**

· La iluminación comunitaria interior se hará con bombillas de bajo consumo de LED y se dispondrán detectores de movimiento para el encendido de los diferentes espacios iluminados para favorecer el ahorro energético.

### **ENTREGA**

· Antes de la entrega formal de la vivienda, se hará una limpieza general básica.

Nota: Todos los elementos descritos en la presente memoria, pueden ser sustituidos por equivalentes, previo consentimiento de la Dirección Facultativa.