



Residencial  
**SANTA INÉS**

**MEMORIA DE CALIDADES**

## ZONAS COMUNES

- ▶ Urbanización en recinto privado y cerrado.
- ▶ Piscina comunitaria.
- ▶ Aseos comunitarios para piscina según reglamento.
- ▶ Local social para uso de la comunidad.
- ▶ Detectores de presencia para automatización del sistema de alumbrado situados en portales, vestíbulos de planta y de garaje.
- ▶ Ascensores con capacidad para 8 personas y parada en todas las plantas, incluidos garajes y cubiertas. Iluminación LED en cabinas.

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- ▶ Cimentación mediante muros pantalla de hormigón armado.
- ▶ Estructura mixta de hormigón armado y acero.

## AISLAMIENTOS, CUBIERTAS E IMPERMEABILIZACIONES

- ▶ Cubiertas impermeabilizadas con doble lámina asfáltica, aislamiento térmico con paneles de poliestireno extruido. Terminación con solado de gres antideslizante en cubiertas transitables y grava en no transitables.
- ▶ Aislamiento térmico y acústico en cerramientos de fachada con doble aislamiento mediante espuma de poliuretano proyectado en cámara del cerramiento y paneles de lana de roca en su interior.
- ▶ Divisiones entre viviendas, realizada con bloque fonorresistente e instalación a cada lado de aislamiento térmico-acústico, mediante paneles de lana de roca.
- ▶ Aislamiento de suelos con lámina anti-impacto para atenuar ruidos entre viviendas.
- ▶ Aislamiento acústico en redes horizontales de saneamiento en interior de vivienda y bajantes de PVC insonorizado.

## CERRAMIENTOS Y TABIQUERÍA

- ▶ Fachada con revestimiento enfoscado y pintado o aplacado gres según zonas.
- ▶ Cerramiento a base de fábrica de ladrillo cerámico de ½ pie de espesor, con aislamiento térmico-acústico interior, cámara de aire, trasdosado con tabiquería de yeso laminado, fijada con perfiles metálicos.
- ▶ Divisiones interiores entre viviendas a base de fábrica de bloque fonorresistente con trasdosado ambas caras de tabique prefabricado de placas de yeso laminado y aislante térmico-acústico.
- ▶ Separación entre viviendas y zonas comunes realizadas con bloque fonorresistente, revestido de yeso hacia zona común y hacia el interior de vivienda trasdosado con paneles de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico interior.

## REVESTIMIENTOS

- ▶ Pavimento laminado acabado con diseño en madera, en salón, dormitorios y distribuidores, con tratamiento hidrófugo en salones con cocinas integradas.
- ▶ Solado de cocinas cerradas y baños con pavimento de gres porcelánico.
- ▶ Solado de terrazas con pavimento de gres antideslizante.
- ▶ Revestimientos verticales en cocinas y baños de gres 1ª calidad según diseño de proyecto.
- ▶ Pintura plástica lisa en paredes y techos.
- ▶ Techos de escayola en cocina, pasillos y baños.
- ▶ Techo de lamas de aluminio en baños donde se ubique la máquina de aire acondicionado.
- ▶ Yeso proyectado en el resto de las estancias.

## MOBILIARIO DE COCINA

- ▶ Cocina amueblada con muebles altos y bajos.
- ▶ Electrodomésticos: Horno, placa de inducción, campana extractora de humos y fregadero de acero inoxidable con grifería monomando.

## CARPINTERÍA INTERIOR

- ▶ Puerta de entrada de seguridad con cerradura de seguridad y mirilla óptica.
- ▶ Puertas interiores en madera lacada en blanco. Montaje de junta de estanqueidad perimetral de goma y aireador acústico encima de la puerta ocultado por el tapa-juntas permitiendo la libre circulación de aire entre las distintas estancias. Instalación de condensa con desbloqueo en baños.
- ▶ Puertas de salón-comedor y cocinas acristaladas.
- ▶ Armarios empotrados en todos los dormitorios, con altillo y barra de colgar, revestidos interiormente con tableros de melamina.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

- ▶ Carpintería de PVC con rotura de puente térmico, con vidrio de seguridad en los huecos que lo precisen. Cumpliendo normativa vigente de seguridad y de aislamiento térmico y acústico.
- ▶ Persianas de lamas de aluminio en ventanas de dormitorios.
- ▶ Acristalamiento doble con cámara de aire.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- ▶ Instalación eléctrica ejecutada según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- ▶ Instalación de telecomunicaciones en vivienda según normativa vigente, con telefonía básica, telecomunicaciones por cable y red digital de servicios integrados, con tomas en salón, cocina y dormitorios.
- ▶ Tomas de TV en terrazas y solárium.
- ▶ Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- ▶ Video portero electrónico con monitor en vivienda y cámara en acceso peatonal a recinto.
- ▶ Iluminación LED de bajo consumo en portales y vestíbulos.
- ▶ Instalación de luminarias en trasteros.
- ▶ Luminarias en garaje con instalación de sensores de presencia.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- ▶ Red de fontanería en polietileno reticulado (PEX) según normativa vigente.
- ▶ Aparatos sanitarios en porcelana vitrificada de primera calidad color blanco.
- ▶ Bañeras de chapa esmaltada color blanco.
- ▶ Grifería cromada monomando.
- ▶ Espejo en baño principal.

## CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

- ▶ Instalación de Aire Acondicionado en viviendas mediante sistema de bomba de frío/calor, con instalación de conductos ocultos en falso techo. Rejillas de impulsión en salón y dormitorios y cocinas cerradas.
- ▶ Instalación de paneles solares para producción centralizada de agua caliente sanitaria, con apoyo mediante termos acumuladores eléctricos individuales.
- ▶ Instalación de ventilación interior de vivienda para renovación de aire.

## GARAJE PRIVADO

- ▶ Aparcamiento vinculado por vivienda, en planta sótano.
- ▶ Trastero vinculado por vivienda en planta sótano, acabado con pavimento de hormigón fratasado, paredes con pintura plástica e iluminación.
- ▶ En sótano se instalará ventilación forzada según normativa, sistema de detección y extinción de incendios y control de monóxido de carbono.
- ▶ Acceso de vehículos a recinto mediante puerta garaje metálica con apertura motorizada y mando a distancia.
- ▶ Ascensor con bajada hasta el aparcamiento.
- ▶ Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos en garajes según normativa.

*\*NOTA: Los materiales, elementos y procedimientos descritos, podrán sufrir modificaciones durante la ejecución de la obra por necesidades técnicas o legales. En todo caso serán sustituidas por otras de igual calidad.*



GRUPO  
**ROSMARINO**

Delegación Costa del Sol  
Av. Ricardo Soriano 34, oficinas 1º3  
29601 Marbella  
[www.rosmarino.es](http://www.rosmarino.es)

**600 952 222 · [residencialsantaines.es](http://residencialsantaines.es)**  
Oficina de información y ventas: c/ Juan Benet, 16, Colonia Santa Inés