

MEMORIA DE **CALIDADES**

Edificio Victoria
C/San Francisco, 22. El Ferrol



RACSO MAVERICK
PROYECTOS



CaixaBank

//ABANCA

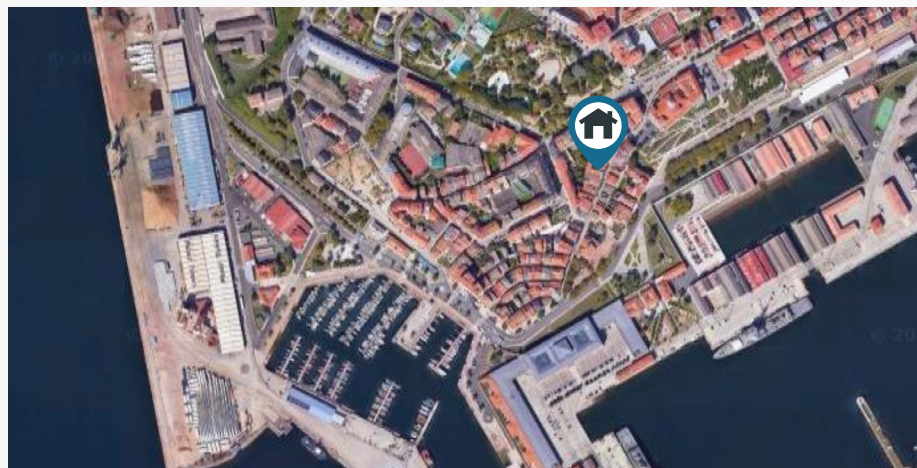
www.racsomaverick.com



UBICACIÓN

La calle San Francisco número 22 en El Ferrol pertenece al barrio de Ferrol Vello o Casco Histórico. Es una de las zonas más antiguas de la ciudad, con orígenes marinos y militares.

- Barrio: Ferrol Vello (o Casco Histórico).
- Ubicación: La calle se encuentra en el casco antiguo de la ciudad.
- Contexto histórico: La zona tiene una gran importancia histórica, ya que fue el punto de partida de la ciudad como astillero y base naval.



UBICACIÓN



A escasos metros de la Iglesia Castrense de San Francisco y el Parador Nacional de Turismo y rodeado de zonas ajardinadas, en una ubicación privilegiada cerca de las instalaciones de Navantia y del Puerto Deportivo.

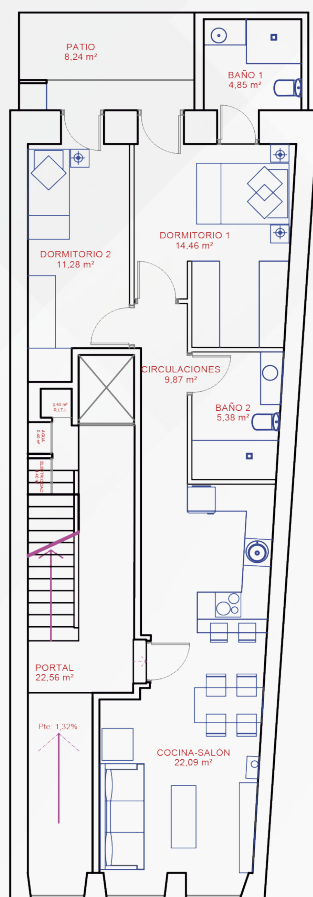
El edificio está en el inicio y forma parte del Camino Inglés a Santiago de Compostela. Orientación Sur.

PLANTAS Y RENDERS DEL EDIFICIO

PLANTA BAJA

Superficie construída 91,20 metros cuadrados.

Más 9,89 metros cuadrados de elementos comunes-portal, escaleras, ascensor etc.



PLANTA BAJA



VIVIENDA PLANTA BAJA

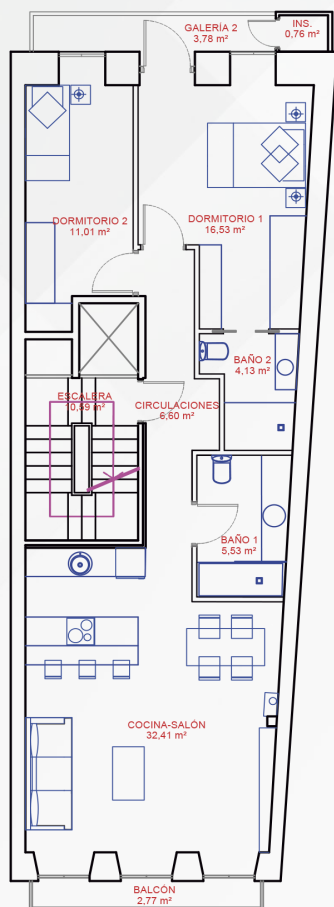
	Sup. Util (m²)	Sup. Const (m²)
Circulaciones	9,80	
Dormitorio 1	14,46	
Dormitorio 2	11,28	
Baño 1	4,85	
Baño 2	5,38	
Cocina-Salón	22,09	
Patio		6,24
P.P. ELEM. COM.	9,89	
Subtotal	67,86	82,96
Sup.Total ->PPEC	103,16	101,16

PLANTAS Y RENDERS DEL EDIFICIO

PLANTA PRIMERA

Superficie construída 96,73 metros cuadrados.

Más 11,76 metros cuadrados de elementos comunes-portal, escaleras, ascensor etc.



PLANTA PRIMERA



VIVIENDA PLANTA PRIMERA

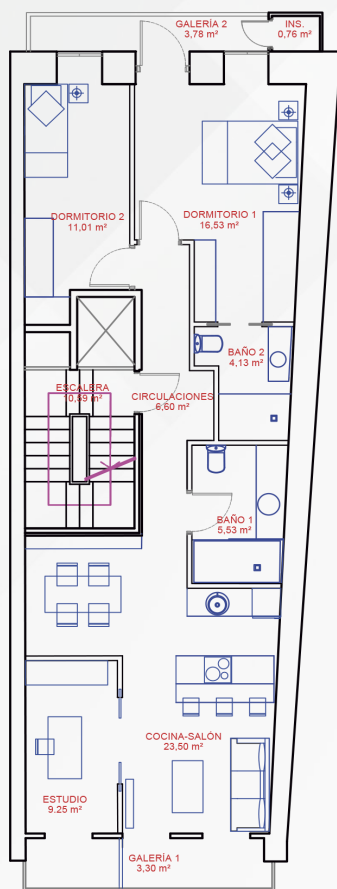
	Sup. Útil (m²)	Sup. Const (m²)
Circulaciones	6,60	
Dormitorio 1	16,53	
Dormitorio 2	11,01	
Baño 1	5,53	
Baño 2	4,13	
Cocina-salón	32,41	
Galería	3,78	
Instalaciones	0,76	
Balcón		2,77
P.P. ELEM. COM.	11,76	
Subtotal	80,73	93,96
Sup. Total +PPEC	120,61	115,61

PLANTAS Y RENDERS DEL EDIFICIO

PLANTA SEGUNDA

Superficie construída 95,93 metros cuadrados.

Más 12,56 metros cuadrados de elementos comunes-portal, escaleras, ascensor etc.



PLANTA SEGUNDA



VIVIENDA PLANTA SEGUNDA

	Sup. Útil (m2)	Sup. Const (m2)
Circulaciones	6.50	
Dormitorio 1	16.53	
Dormitorio 2	11.01	
Estudio	9.25	
Baño 1	5.53	
Baño 2	4.13	
Cocina-salón	23.50	
Galería 1	3.30	
Galería 2	3.78	
Instalaciones	0.76	

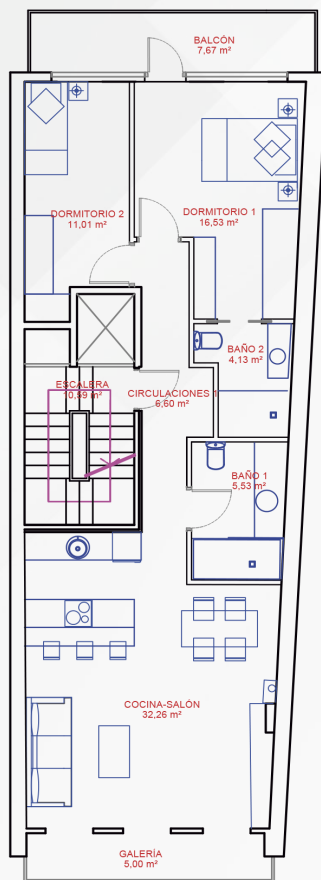
P.P. ELEM. COM.	12.56	
Subtotal	84.39	95.93
Sup.Total ->PPEC	123.04	119.04

PLANTAS Y RENDERS DEL EDIFICIO

PLANTA TERCERA (BAJA DÚPLEX)

Superficie construída 164,86 metros cuadrados.

Más 20,12 metros cuadrados de elementos comunes-portal, escaleras, ascensor etc.



PLANTA TERCERA

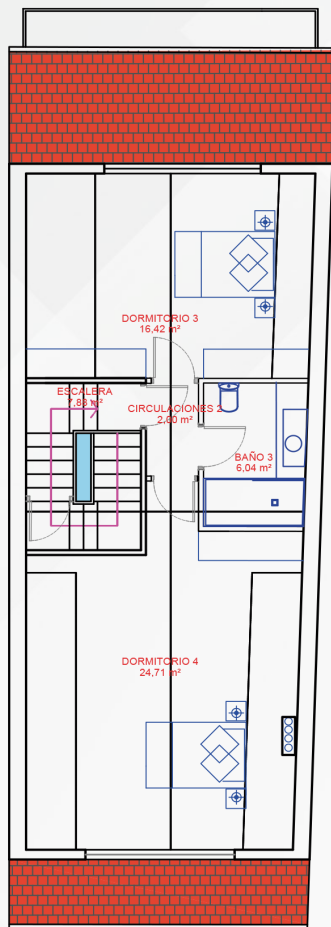


VIVIENDA PLANTA DÚPLEX

	Sup. Útil (m2)	Sup. Const (m2)
Circulaciones 1	6,60	
Dormitorio 1	16,53	
Dormitorio 2	11,01	
Baño 1	5,53	
Baño 2	4,13	
Cocina-salón	32,26	
Galería	5,00	
Escalera	7,88	
Circulaciones 2	2,00	
Dormitorio 3	16,42	
Dormitorio 4	24,71	
Baño 3	6,04	
Balcón		7,67
P.P. ELEM. COM.	20,12	
Subtotal	138,11	157,19
Sup.Total ->PPEC	212,23	194,23

PLANTAS Y RENDERS DEL EDIFICIO

PLANTA BAJO CUBIERTA (ALTA DÚPLEX)



PLANTA BAJO CUBIERTA



VIVIENDA PLANTA ALTA DÚPLEX

Aislamiento cubierta	10 cm
Aislamientos	3 cm
Eps	3 cm
Lana de roca en cubierta	5 cm



FACHADA Y CUBIERTAS

- Galerías y puertas de madera de iroko con vidrios aislantes tipo Climalit
- Recercados de granito moreno en plantas baja y primera con balconada de forja restaurada.



CUBIERTAS

- Cubierta inclinada de teja curva sobre placa ondulada, Eps. de 3 cm. y lana de roca.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Galerías y puertas de madera de iroko con vidrios aislantes tipo Climalit.
- Ventanas de patio en madera de iroko lacada en blanco con vidrio aislante.



CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertadeentradaaviviendaacorazada con cerradura de seguridad 3 puntos. Mirilla gran angular.
- Puertas interiores de paso lisas con paños laterales verticales y horizontales en el centro, lacabado ROBLE antiguo modelo Oslo o similar.
- Herrajes lacados en negro.
- Armarios empotrados lacados en blanco, con puertas de batiente lisas, distribución interior con balda maletero, barras de colgar y cajonera.





AISLAMIENTO

- EPS de 3 cm. de espesor bajocubierta.
- Lana de roca en particiones, interiores y en caja de escalera.
- Lámina antipacto en suelos tipo Acustidan.



PAVIMENTOS

- Suelos de cuartos húmedos y cocinas de viviendas con baldosas de gres de 1ª Calidad.
- Resto de vivienda con tarima laminada en acabado roble con espesor de 8 mm., con acabado en una pieza y lámina de protección acústica AC4 y rodapiés hidrófugos en DM lacados en blanco.
- Pavimento de zonas comunes y peldaños de madera rehabilitados, pavimentos con terrazo tipo hidráulico en portal.



REVESTIMIENTOS

- Cuartos húmedos con alicatado hasta techo con azulejos de 1ª Calidad.
- Guarnecido con yeso en paredes resto vivienda.
- Falso techo de escayola en toda la vivienda.
- Pintura plástica lisa lavable de colores claros en paredes y techos de viviendas.
- Pintura plástica lisa lavable en paredes y techos de rellanos de planta y techo de portal.



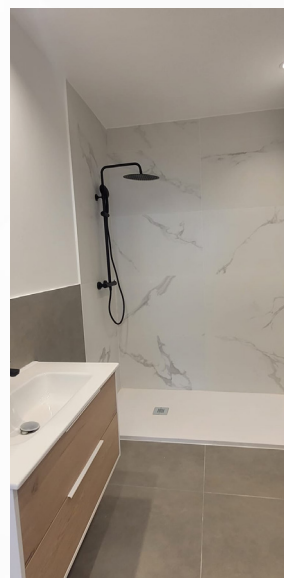
INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y ACS

- Sistema de producción de ACS mediante termos con Aerotermia (bomba de calor integrada) y apoyo eléctrico, control por wifi.
- Emisores térmicos convección-radiación de alta eficiencia en toda la vivienda y radiadores toalleros en baño y aseo, con control wifi.
- En salones, calefacción por estufas de pellets.
- Termostato electrónico programador situado en los salones para el control de la calefacción de la vivienda.
- Bajantes de saneamiento insonorizadas.



APARATOS SANITARIOS

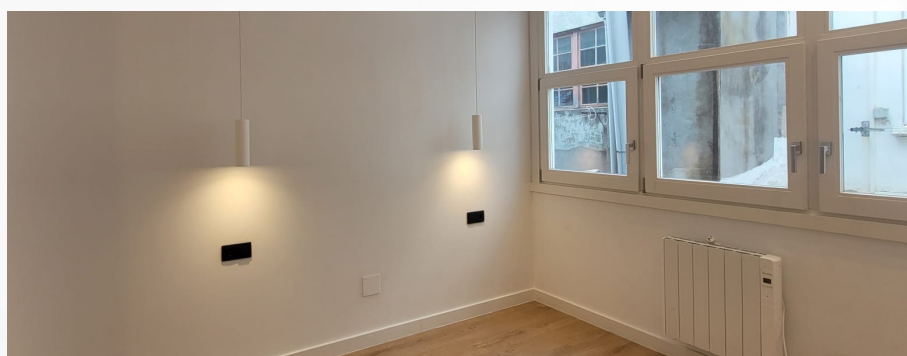
- Sanitarios modelo Teka Formentera o similar en baños en color blanco.
- Griferías monomando cromadas, doradas o negras en baños y cocina.
- Platos de ducha de resina extraplano enrasados con pavimento, acabado pizarra color blanco.
- Griferías termostáticas en ducha.





INSTALACIÓN ELÉCTRICA

- Mecanismos eléctricos marca NIESSEN modelo ZENITH o similar.
- Videoportero a color con sistema de manos libres, NIESSEN welcome N.
- Inst. eléctrica s/normativa existente.
- Fibra óptica en sistema de telecomunicaciones, con tomas de tipo RJ45 en viviendas para conexión a internet.
- Tomas de TV en salón, cocina y dormitorios.
- Óculos en falso techo de baño y aseo.
- Toma de corriente independiente para lavadora.
- Alumbrado de emergencia zona cuadro eléctrico vivienda.
- Preinstalación para pantalla TV adosada a pared en salón y dormitorios.
- Toma de corriente para campana y microondas en cocina





PORTAL, ESCALERAS Y ZONAS COMUNES

- Portal completamente decorado con pavimento de mármol o granito, paredes paneladas de madera o revestidas de mármol. Opcionalmente, a criterio de la Dirección Facultativa, estos revestimientos podrán ser sustituidos por gres o cerámicas de 1ª calidad.
- Rellanos de planta de viviendas con pavimento de madera. Opcionalmente, a criterio de la Dirección Facultativa, estos revestimientos podrán ser sustituidos por otros.
- Encendido automático de la iluminación en zonas comunes y portal con sensores de presencia.
- Alumbrado permanente de emergencia y seguridad en zonas comunes, escaleras y portal



ASCENSORES

- Ascensor de última generación, sin cuarto de máquinas, bajo consumo eléctrico y muy silenciosos.
- Un ascensor, capacidad 4 personas.
- Alta velocidad de desplazamiento de 1,0 m/seg.
- Parada en planta pisos (hasta 3º).
- Acabado interior lujo con pavimento de mármol o granito, similar a portal.
- Puertas de cabina y planta en acero inoxidable o lacadas.





AMUEBLAMIENTO DE COCINA

- Muebles altos de gran capacidad de 90 cm. altura con cierre a techo y mueble bajo de melamina con cantos del mismo material, interiores hidrófugos con distintos acabados, cajones con freno, campana decorativa de acero inox. Puertas canteadas con mismo material frente.
- Encimera de Silestone o similar de 2 cm de espesor.
- Equipadas con placa vitrocerámica, horno multifunción independiente en acero inox., campana decorativa en acero inox. con salida al exterior y fregadero de acero inox. bajo meseta con grifería monomando.

Nota: Las presentes calidades podrán ser modificadas a juicio de la Dirección Facultativa por motivos técnicos, jurídicos o comerciales. Las calidades sustitutivas nunca podrán ser inferiores a las aquí descritas.



RACSO MAVERICK

PROYECTOS

 607 035 356 | 670 791 745

 lavictoria@racsomaverick.com

www.racsomaverick.com