

PROYECTO DE NUEVO EDIFICIO
Carrer Major, 490
08759 Vallirana (Barcelona)

MEMORIA DE CALIDADES

Normativa aplicable

El nuevo proyecto se ajustará a lo establecido en el CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN, tanto con respecto a la estructura, cerramiento y cubierta, como el tipo de acabados. La nueva edificación cumplirá con los coeficientes de aislamiento térmico y acústico reglamentarios y con la Calificación Energética de Edificios nivel A.

Memoria de calidades

Estructura:

Cimentación mediante zapatas y riostras de hormigón armado, muros perimetrales de contención y estructura de pilares y forjados bidireccionales aligerados y losa maciza, todo ello conforme a las especificaciones del Código Técnico de la Edificación y la Instrucción de Hormigón Estructural.

Cubierta:

Cubierta del edificio de uso privativo y para instalaciones técnicas del edificio, formada por barrera de vapor, ejecución de pendientes con hormigón celular, barrera impermeabilizante de doble capa, capa de mortero de protección y embaldosado con piezas de cerámica en zonas transitables, y grava vista en zona de instalaciones.

Vestíbulo entrada principal:

Accesos y vestíbulos de los edificios en planta baja decorados y equipados con materiales y acabados de calidad acorde con la categoría del edificio.

Pavimento y escalones de gres porcelánico. Carpintería de PVC de primera calidad y color según composición de fachada, equipada con vidrio laminar de seguridad y cámara de aire, puerta principal con cerradura de seguridad con llave maestreada. Video portero electrónico en la entrada principal para las dos escaleras, luces decorativas LED, felpudo de acceso, espejo de gran formato y buzones de correo a juego con la decoración general.

Ascensor en cada escalera para 6 personas electromecánico sin reductor y con variador de frecuencia, aportando suavidad y confort. Tanto la cabina como las puertas automáticas serán de acero inoxidable, con espejo en interior cabina y pavimento de gres porcelánico. Botonera equipada con servicio permanente de emergencia.

Fachadas y cerramientos exteriores

Fachadas de sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE) sobre paramento de obra cerámica que garantiza el aislamiento térmico y acústico, y cara interior de vivienda mediante tabique de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico.

Carpintería exterior de PVC con rotura de puente térmico con hojas correderas en balconeras y oscilo batientes en ventanas de menor formato, equipados con doble acristalamiento con cámara de aire intermedia, vidrio laminar de seguridad donde sea necesario y persiana motorizada en habitaciones y salas de estar.

Barandillas de balcones de fachada posterior de perfiles de acero pintado, formadas por barrotes verticales y pasamano superior.

Divisiones interiores

Divisiones entre vivienda-escalera de ladrillo cerámico, con acabado enyesado en escalera y trasdosado de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico en vivienda. Divisiones entre vivienda-vivienda de pared de ladrillo cerámico con trasdosado de placas de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico en ambas caras. En el caso de recinto de ascensor-vivienda muro de bloques de hormigón y trasdosado de doble placa de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico en vivienda.

Divisiones interiores de viviendas de tabiques de placa de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico. En zonas húmedas de cocina y baños placas de yeso laminado especiales resistentes a ambientes húmedos.

Divisiones de trasteros y cajas de escalera del aparcamiento en planta sótano de bloque de hormigón visto de diferentes grosores según necesidad del cerramiento.

Todos los paramentos verticales y techos pintados con pintura plástica colores claros.

Pavimentos y revestimientos

Pavimento de zonas comunes y rellanos de escalera comunitaria del edificio de gres porcelánico con zócalo a juego. Peldaños de escaleras del mismo tipo de gres porcelánico con zanquín a juego, en formato de pieza única de todo el ancho de escalera formando huella y contrahuella.

Pavimento interior de todas las viviendas de parqué flotante de tipo laminado de formato medio y resistencia al desgaste AC4, con zócalo blanco; a excepción de cocinas no abiertas al salón-comedor y baños, donde se dispondrá de pavimento de gres porcelánico formato cuadrado de tamaño medio.

Paramentos verticales de baños y aseos serán revestidos en todos los paramentos con un embaldosado de gres porcelánico de formato rectangular de tamaño medio.

Falsos techos en zonas comunitarias y en el interior de las viviendas mediante placas de yeso laminado, permitiendo el paso y la distribución de las instalaciones. En zonas húmedas de cocina y baños las placas de yeso laminado serán de tipo especial resistentes a ambientes húmedos.

Encimera y frontal de encimera de cocina de pieza cerámica porcelánica de gran formato.

Pavimento de balcones y terrazas exteriores mediante pavimento de gres porcelánico de tamaño medio antideslizante.

Carpintería interior

Puerta entrada viviendas de madera lacada color blanco, con marco y bisagras anti-palanca y hoja blindada, equipada con mirilla, cerradura de seguridad con 3 puntos de anclaje.

Puertas interiores batientes de madera lacada color blanco, acabado liso, con manetas acabado cromado. Puertas correderas de madera lacada color blanco, con tiradores de acabado cromado, cerradura de pico de loro con tirador y condena desbloqueable desde exterior.

Conjunto de muebles de cocina bajos y altos según distribución con puertas batientes acabado a elegir y tiradores a juego. Interiores con paneles de melanina color a elegir. Cajones con guías rodadas y sistema de frenado en puertas y cajones.

Frontales de armario de hojas batientes de madera lacada color blanco, acabado liso, con tiradores acabado cromado. Medidas y número de unidades por vivienda según planos comerciales.

Sanitarios y electrodomésticos

Fregadero cocina de acero inoxidable de 1 solo seno gran formato equipado con grifería monomando para agua fría y caliente encastada en encimera de mueble cocina.

Placa de cocción vitrocerámica con 3 zonas de trabajo de diferentes dimensiones y 60 cm de ancho total, táctil con potencia regulable, programación de tiempo de cocción e indicadores acústicos.

Campana extractora integrada en mueble cocina de acero inoxidable, con 3 niveles de potencia con pulsador, filtros de aluminio e iluminación LED.

Horno eléctrico multifunción de acero inoxidable anti-huellas de gran capacidad, con 6 funciones y programación electrónica, display LCD, carriles telescópicos y consumo energético clase A+.

Microondas de acero inoxidable antihuellas con 5 niveles de potencia y display LCD.

Inodoro compacto de porcelana blanca de pie, con cisterna de doble descarga 3/4,50 litros y asiento y tapa de caída amortiguada.

Lavabo suite suspendido de porcelana blanca de 1 único seno, tapón con cadena y rebosadero, con mueble inferior de 2 cajones. Con grifería monomando cromada encastada en lavabo.

Lavabo secundario suspendido de porcelana blanca de 1 único seno con sifón visto y sin mueble, tapón con cadena y rebosadero. Con grifería monomando cromada encastada en lavabo.

Platos de ducha extraplano de carga mineral color claro con sumidero de rejilla de acero inoxidable, preparado para futura instalación de mampara de vidrio templado o similar. Grifería monomando de ducha con columna regulable cromada, rociador de manguera extraíble y rociador de techo sin encastar con tubería fija.

Electricidad

Instalación eléctrica en toda la vivienda según el “Reglamento Electrónico de Baja Tensión” y las normas de la Compañía Suministradora para una potencia elevada de 9,20 kW por unidad de vivienda. Cada vivienda dispondrá de un cuadro de maniobra y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad a las sobretensiones y fugas de corriente.

Mecanismos e interruptores de tecla, individuales y conmutados de color blanco, acabado liso.

Telecomunicaciones

Antena colectiva para la recepción de señal TDT/DAB/FM. Circuito interior vivienda para distribución de la señal mediante cable de fibra óptica, coaxial y por trenzado para permitir el acceso a los servicios de telefonía y banda ancha. Tomas de TV en salón-comedor y dormitorios. Tomas de datos de banda ancha en salón-comedor. Toma de datos con conector RJ45 y cableado UTP categoría 6 en el salón-comedor y dormitorios.

Contribución de energías renovables: Aerotermia.

Equipo de aerotermia individual de alto rendimiento energético por unidad de vivienda, formada por unidad exterior en planta cubierta, unidad interior compacta en vivienda; permitiendo la generación de agua caliente sanitaria de consumo directo y la alimentación del equipo de producción de climatización para generación de aire frío y caliente.

Climatización con energías renovables: Climatizador (fan-coil) en falso techo con aerotermia.

Equipo de climatización individual para cada vivienda mediante climatizador (fan-coil) oculto en falso techo de baño con modo de funcionamiento aire frío y aire caliente. Alimentado con energía renovable del equipo compacto de aerotermia de alto rendimiento energético. Distribución de aire caliente y frío en la vivienda por conductos en falsos techo de pasillos y mediante rejillas de impulsión de aluminio en habitaciones y estar-comedor. Dotado con filtros de aire para la eliminación de las impurezas del aire y correspondiente registro.

Suministro agua fría y caliente con energías renovables: Depósito 200 litros con aerotermia.

Instalación para agua fría y caliente en toda la vivienda con tubos de los diámetros requeridos en cada caso, aislamientos térmicos necesarios y con tomas para alimentar todos los aparatos sanitarios. Llave corte general de vivienda y llaves individuales en cada estancia de aguas. Acumulador de 200 litros de consumo directo alimentado con energía renovable del equipo compacto de aerotermia de alto rendimiento energético.

NOTA:

La empresa promotora se reserva el derecho de modificar la presente memoria de calidades durante la ejecución de las obras por causas de tipo técnico, jurídico, de suministro y / o por exigencia de la normativa aplicable. En ningún caso los cambios introducidos serán de menor calidad que los incluidos en este documento y en memoria comercial.