



PICHUKI, S.L.

OBRA: BALDIRI DEU I PRIU, 27-29 (SANT BOI DE LL.)

MEMORIA DE CALIDADES

ELEMENTOS ESTRUCTURALES:

Pilares y forjado de hormigón armado y bovedillas de hormigón aligerado, con una sobrecarga de uso de 200kg/m² en viviendas.

CUBIERTAS:

Cubierta plana transitable, con pendientes de Hormigón celular, Aislamiento térmico, Doble impermeabilización adherida, Capa de protección y acabado con cerámica anti deslizante, en terrazas privativas.

Las cubiertas en altillos serán de vigas y tablas de madera vistas y barnizadas, bajo cubierta.

AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES.

2 capas de aislamiento térmico poliestireno extruido alta densidad, una primera capa de 6 cm una segunda capa de 6 cm

CAMARA DE AIRE.

Listón vertical 4x2 a una separación cada 50cm, un segundo listón horizontal de 4x2 a medida de la teja formando una cámara de aire de 4cm

ACABADOS.

Remates aluminio (goterón lacado marrón tabaco), peine anti entrada pájaros y Teja de cerámica Mixta.

CERRAMIENTOS:

Fachada principal con pared de ladrillo perforado a cara vista, aplacado porcelánico en planta baja y monocapa en plantas ático, cámaras de aire y tabique. Paredes divisorias entre viviendas mediante doble cerramiento de placa de yeso laminado con lana de roca y chapa metálica interior de seguridad, con una mejora en el aislamiento acústico respecto al exigido por el Código Técnico.

Paredes divisorias de servicios comunes de 14 cm. de espesor formado por ladrillo perforado cerámico, trasdosado por su cara interior de la vivienda con placa de yeso

laminado, soportado por estructura metálica y aislamiento acústico mediante lana de roca.

Particiones interiores de vivienda con tabique de placas de yeso laminado, estructura metálica de soporte y aislamiento acústico mediante lana de roca.

IMPREMEABILIZACIONES Y AISLAMIENTOS:

Impermeabilización bicapa con láminas de betún elastómero en cubierta del edificio.

Aislamiento térmico con espuma de poliuretano en cámaras de fachada y cubierta transitable.

Aislamiento acústico al ruido aéreo y al impacto cumpliendo con los requisitos que exige el Código Técnico.

REVESTIMIENTOS:

INTERIORES:

Revestimientos de paramentos verticales en baño principal con pieza porcelánica marca SALONI modelo Blending / o similar/ blanco 30x90 cm y en baño secundario pieza porcelánica marca SALONI modelo Blending/ o similar/ gris mixture 30x90 cm.

Los falsos techos en pasillos, recibidor y paramentos horizontales de cocinas serán de placas de yeso laminado tipo "Pladur", con acabado pintado al plástico.

Los falsos techos de baños formados con bandejas auto portantes lacadas, con aislamiento acústico mediante lana de roca en ubicación de maquina aire acondicionado.

El techo de los balcones será acabado con pintura para exterior sobre hormigón.

Las paredes y los techos de las viviendas irán pintadas al plástico liso.

PAVIMENTOS:

El pavimento Interior de la vivienda y cocinas será de parquet flotante laminado sintético AC6. colocado sobre una capa niveladora de mortero de cemento portland, con zócalo a juego con el pavimento y/o puertas interiores, a excepción de los baños principal y secundario, donde se colocará un pavimento de piezas porcelánico, adherido con cemento-cola sobre la copa niveladora de mortero.

En aquellas viviendas que cuenten con terrazas de uso privativo en planta cubierta, el acceso a la misma se realizará mediante una escalera interior.

En los balcones y terrazas transitables de cada vivienda se colocará de piezas porcelánico con superficie antideslizante adherido con cemento-cola sobre la capa niveladora de mortero.

EQUIPAMIENTO BAÑOS:

En aquellas viviendas que dispongan de un único baño, estos estarán dotados de sanitarios de la marca Roca o similar: un inodoro con cisterna de doble descarga. un plato de ducha de porcelana blanca o resinas con mampara y un lavamanos de porcelana blanca. sobre mueble de baño con espejo. Toallero eléctrico.

Aquellas viviendas que estén dotadas de un baño principal y un baño secundario dispondrán de los mismos sanitarios y equipamientos.

GRIFERIAS:

Las griferías del fregadero de la cocina grifo y de los lavamanos de los baños principal y secundario serán de la marca Roca o similar. Todos ellas serán tipo monomando.

Las griferías de ducha serán de la marca Roca o similar, ducha columna telescópica.

COCINA:

Las cocinas Irán equipados con:

Armarios de cocina con puertas en Tablero estratificado y laminado en polímero termoplástico con encimeras y frontales de material porcelánico, marca DEKTON o similar, Las cocinas van equipadas con electrodomésticos con acabado en acero inoxidable.

Horno eléctrico empotrado con frente de vidrio, campana extractora, encimera inducción y microondas empotrado con frente de vidrio y marco.

Fregaderos de un seno, en acero inoxidable, equipado con grifería monomando.

Lavavajillas y lavadora-secadora.

CARPINTERIA INTERIOR:

Las puertas de paso serán lisas lacadas en color blanco, con tapetas lisas y herrajes cromados.

Puerta de entrada a la vivienda con el mismo acabado que las puertas de paso blindada con resistencia al fuego EI30 y bombillo con tres puntos de seguridad.

CARPINTERIA EXTERIOR:

La carpintería exterior será de aluminio lacado Gris oscuro, con rotura de puente térmico y vidrios con cámara aislante, contribuyendo al aislamiento térmico y acústico de la vivienda. La carpintería de aluminio en su fachada principal tendrá un

acristalamiento que cumplirá el DB HR y DBHE1 referente a acústica y demanda energética.

Persianas enrollables de aluminio RAL 8014 con aislamiento térmico y lacado del mismo color de la carpintería, motorizadas en toda la vivienda.

PINTURA:

Los paramentos verticales y horizontales se pintarán con pintura plástico liso para interiores.

Los elementos de cerrajería sin protección específica previa se pintarán con dos copas de imprimación antioxidante para su protección y otras dos de acabado en esmalte.

INSATALACION ELECTRICA:

Se ajustará al "Reglamento de Baja Tensión y a las Normas Complementarias".

El grado de electrificación de las viviendas será "elevado", ajustándose en todo momento o lo dispuesto en el "Reglamento Electrotécnico de Bajo Tensión".

Cada vivienda dispondrá de su cuadro de mando y protección, con sus correspondientes I.C.P., I.G.A., Interruptor diferencial y P.I.A.'S., desde donde saldrán los siguientes circuitos de electrificación:

- Alumbrado de toda lo vivienda.
- Bases de enchufe generales y de nevera y microondas
- Tomas de corriente paro placa de cocción, horno eléctrico.

Bases de enchufe para lavadora y lavavajillas.

Bases de enchufe de cocina y baño principal y secundario (aquellas viviendas que dispongan).

Toma para Instalación de aerotermia.

. Toma para el motor individual de renovación de aire de la vivienda.

ILUMINACION:

Instalación interior de viviendas de focos empotrados en cocinas, pasillos y baños / O BARRAS DE LED, y apliques de superficie en fachada principal, tipología led.

Las zonas comunes dispondrán en su instalación de detectores de movimiento, para el accionamiento de encendido y apagado de la iluminación, mejorando el ahorro de energía.

INSTALACIÓN FONTANERIA:

La instalación de fontanería, se ajustará a las “Normas básicas para instalaciones interiores de suministro de agua”.

La producción de agua caliente sanitaria será mediante aerotermia. Suministrará a fregadero, lavavajillas, lavadora, lavabos y duchas.

En todas las dependencias húmedas, se dispondrá de llave de corte que las independice del resto.

Las tuberías irán preferentemente a través del falso techo y empotradas en paredes.

INSTALACIÓN DE AUDIOVISUALES Y COMUNICACIÓN:

Instalación de cámaras de vigilancia en entrada vestíbulo, incluido grabador.

Las instalaciones audiovisuales se instalarán cumpliendo la normativa vigente de comunicaciones “I.C.T.”

Las viviendas se equipan con tomas de antena de televisión, frecuencia modulada, parabólica, tomas de teléfono e internet ubicándose en cocina, salón-comedor y dormitorios.

Así mismo se ha previsto la instalación de cableado de recepción de canales digitales de TV. Vídeo-Portero: Instalación de video-portero Digital color con placa digital y monitor en vivienda Fermax Veo Duox/ o similar, placa de llamada y cámara situada a la entrada del vestíbulo principal de la finca.¹¹

INSTALACIONDE TRANSPORTE:

El edificio dispondrá de 1 ascensor de 450 kg con capacidad para 6 personas con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina, memoria y conexión telefónica de seguridad

MEDIDAS DE COEFICIENCIA:

Todas las viviendas de esta promoción disfrutarán de ventilación cruzada. dado que todas ellas son exteriores.

INSTALACIONES DE EVACUACION Y VENTILACION

La red de evacuación de aguas pluviales y fecales del edificio será de sistema separativo y cumplirá el DB HS sobre salubridad.

La evacuación de los humos de las cocinas y las ventilaciones de las viviendas cumplirán el DB HS3 sobre calidad del aire interior.

Se instalará un sistema de ventilación mecánico en coda uno de las viviendas para garantizar la circulación de aire en el interior de las mismas, desde las estancias secas hacia las estancias húmedas.

En consecuencia, todas las viviendas disfrutarán de calidad de aire interior. Se garantizarán los caudales mínimos de ventilación mediante la implantación de sistemas de ventilación mecánica individualizada para cada vivienda que renovará el aire interior, expulsando el aire viciado al exterior.

Por este motivo, las ventanas/balconeras de los habitaciones y salón-comedor dispondrán de micro admisión, que permitirán la entrada de aire; y los cuartos de baño, y cocinas dispondrán de oberturas de extracción, que conectadas a un conducto de extracción individual, garantizarán la salida del aire o cubierta, mediante un aspirador mecánico.

AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO:

Esta promoción optimiza las soluciones térmicas, adecuando el uso de cada estancia a su ubicación y características bioclimáticos, de manera que se minimizan los requerimientos energéticos de su condicionamiento térmico.

También optimiza las soluciones acústicas en fachadas y paredes separadoras entre propiedades y usuarios diferentes.

Las viviendas se protegen acústicamente al ruido de impacto entre las diferentes unidades por planta mediante un pavimento de mortero autonivelante acústico anti-impacto.

HORRO ENERGETICO:

Se han optimizado las soluciones de iluminación en las zonas comunes, mediante la utilización de luminaria de bajo consumo y larga vida útil, detectores de presencia para activarlas y una diferenciación de los circuitos de encendido de la escalera y de los vestíbulos por planta, para un mayor ahorro de energía eléctrica.

También se ha optimizado el consumo eléctrico de los electrodomésticos de lavado, instalando grifos de agua caliente para lavadora y lavavajillas.

La optimización de los consumos de agua se consigue mediante la instalación de griferías dotadas con restricción de caudal y aireadores, fomentando así el ahorro de agua. Las cisternas de los inodoros estarán dotadas de mecanismos de doble descarga y/o descarga interrumpible para un mejor aprovechamiento del agua potable.

ENERGIAS RENOVABLES AEROTERMIA, FRIO Y CALOR/AGUA CALIENTE.

Esta promoción utiliza energías renovables mediante la combinación de un sistema de aerotermia.

El edificio contará con un sistema Individualizado de aerotermia para cada vivienda. situando las unidades exteriores en aquellas plantas del edificio habilitadas.

Climatización y agua caliente sanitaria, mediante instalación de aerotermia que consiste en integrar en la misma, la climatización (frio y calor), la producción y la acumulación de agua caliente sanitaria.

La instalación de climatización se realizará mediante conductos de fibra distribuidos por el falso techo de la vivienda, la unidad exterior se instalará normalmente en la planta cubierta comunitaria o privativa.

La instalación de agua caliente sanitaria, llevará incluido un acumulador que variará su capacidad según el número de personas de la vivienda.

La aerotermia está considerada como una instalación renovable y de alto rendimiento.

CALIFICACION ENERGETICA:

Las soluciones técnicas y constructivas escogidas para la construcción del edificio, así como el diseño de sus instalaciones energéticas permiten alcanzar una de las máximas Calificaciones de Eficiencia Energética.

CONTROL DE CALIDAD:

Para garantizar la calidad del edificio durante el proceso de ejecución de la obra, se contrata a ingenierías y empresas especializadas para el control de ejecución de la misma durante las diferentes fases del proyecto y de la ejecución.

ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

El piso se entregará limpio en todas sus dependencias, de manera que pueda habitarse de inmediato.