

MEMORIA DE CALIDADES EDIFICIO ÚNIC

CONSTRUCCIÓN:

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante losa maciza continua de hormigón armado. Estructura de cimentación, muros, pilares y forjados de hormigón armado.

FACHADAS

Sistema de fachada formado por muros de diferentes capas y acabados de acuerdo con el diseño original del conjunto del edificio. Los materiales de acabado exterior de las fachadas se combinan entre dos colores de pintura en superficies especiales de mortero y además se le añaden paños de cerámica porcelánica en algunas partes de acuerdo con el diseño del edificio. Los muros exteriores se componen de ladrillo cerámico perforado tipo “gero”, aislamiento térmico/acústico y trasdosado interior de placa tipo PYL sujeta con perfilera metálica.

CUBIERTAS

Cubierta plana sólo transitable a efectos de mantenimiento y con dos recintos destinados al secado natural de la ropa. La cubierta se realizará mediante una técnica denominada “cubierta invertida” que otorga mayor vida útil a los materiales que la componen. Los materiales utilizados son el hormigón celular para la formación de pendientes, lámina asfáltica de impermeabilización, aislamiento térmico de poliestireno extrusionado, malla geotextil y capa de grava lavada de canto rodado de protección del conjunto. En las zonas de tenderos comunitarios, la técnica constructiva será la misma que la cubierta descrita anteriormente, pero en lugar de hacer un acabado de grava lavada, se hará con una capa de compresión encima del aislamiento térmico de mortero de agarre y pavimento de gres.

PARTICIONES INTERIORES FALSOS TECHOS

Vivienda: Tabiquería de placa de yeso laminado PYL sobre estructura metálica autoportante, con aislamiento térmico-acústico. Placa hidrófuga en locales húmedos.

- Separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes: Ladrillo tipo “gero” acústico de hormigón revestido de yeso a buena vista por una cara y por la otra trasdosado con aislamiento térmico/acústico de lana de roca y placa de yeso laminado tipo PYL sobre estructura metálica autoportante.

- Falsos techos de yeso laminado en zonas comunes de planta baja, portal y pasos de las diferentes plantas. En las viviendas se colocarán falsos techos en los vestíbulos, zonas de paso, cocinas y baños. En las zonas húmedas la placa YPL del falso techo será hidrófuga.

PAVIMENTOS

En las viviendas se colocará gres porcelánico de primera calidad y rodapié de gres, este último a juego con la carpintería. Escaleras y Rellanos: Pavimento de gres porcelánico a juego con el pavimento del portal. En Garaje: Solera de hormigón con fratasado y pulido mecánico.

ALICATADOS, REVESTIMIENTOS Y PINTURA

En baños aplacado vertical cerámico de pasta roja o blanca de 1ª calidad. Pintura plástica blanca y lisa en paramentos verticales y horizontales de la vivienda.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada maciza de 45 mm con cerraduras amaestradas de seguridad de 3 puntos, bisagras de seguridad, pomo y manilla interior en acero inoxidable. Puertas interiores (batientes o correderas) de madera según planos, semi-macizas, lisas lacadas de color blanco, tanto las vidrieras como las opacas. Marco y tapetas planas de corte recto del mismo acabado. Herrajes y manetas acabado en baño de níquel o similar.

EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio lacado con color ral definido en proyecto (tono oscuro), con rotura de puente térmico, juntas de estanqueidad, vidrios dobles con cámara de aire y de baja emisividad, con ventanas correderas y/o practicables con mecanismos oscilobatientes según las dependencias. Persianas exteriores enrollables de lamas de aluminio lacadas en el mismo color que la carpintería e inyectadas con aislamiento térmico. Cajón de persiana con aislamiento térmico. Barandillas de terrazas de obra coronadas con doble perfil metálico de aluminio colocado horizontalmente.

EQUIPAMIENTOS

COCINA

Cocinas equipadas con muebles altos y bajos de diseño y líneas rectas. Tiradores tipo gola, con puertas en laminado acabado mate canteadas en ABS del mismo color. Cajones con guías amortiguadas y de fácil extracción para un buen mantenimiento.

Punto de luz bajo armario alto. (No se incluye la luz). Fregadero de un seno de 50 cm de acero inoxidable.

ELECTRODOMÉSTICOS

Placa de inducción de 60 cm. Horno multifunción encastado en armario mueble columna. Campana extractora integrada dentro del mueble alto de la cocina, con iluminación y con diferentes velocidades de extracción. Microondas de 25 litros y grill incorporado. Lavavajillas y nevera.

BAÑOS

Todas las viviendas tienen dos baños completos, uno incorporado al dormitorio principal. Los grifos son cromados con limitador de caudal, oxigenación y apertura de grifo en frío para un ahorro de agua y energía. Lavabos de porcelana, mueble suspendido de 80 y 120 cm dependiendo del baño, espejo y luz. Inodoro compacto de tanque bajo con tapa amortiguada y doble descarga de agua. Plato de ducha extraplano. En el baño principal se instalará un conjunto de ducha termostática con rociador superior y ducha de mano con manguera tipo flexo. En el baño de cortesía se instalará un conjunto de ducha con grifería mono mando y con dos salidas de agua: rociador superior fijo y alcachofa de mano con manguera tipo flexo.

PINTURA Y DECORACION

En Vivienda: Pintura plástica lisa en color blanco. Carpintería interior lacada en blanco.

Portales decorados con materiales de 1ª calidad: Pavimentos de gres porcelánico rectificado de primera calidad en gran formato.

INSTALACIONES

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Edificio con altas prestaciones energéticas llegando a una cualificación energética de consumo "B" y de emisiones de CO2 "A"

FONTANERIA y SANEAMIENTO

Armario de centralización de contadores en planta baja. Instalación de fontanería con tubería de polietileno reticulado y accesorios compatibles con la instalación. Llaves de corte para cada estancia húmeda (baños, cocina y armario galería) con un registro de acceso en el techo. Instalación de saneamiento con PVC insonorizado según normativa. Armario previsto en las viviendas para la instalación de un termo eléctrico y las tomas de agua y desagües para una lavadora (no incluida). Producción de Agua Caliente sanitaria mediante Termo eléctrico de 80/100 litros, dependiendo de la vivienda. Red de saneamiento con sistema separativo: aguas fecales se conducen por una instalación distinta a las aguas pluviales.

ENERGÍA SOLAR FOTOVOLTAICA

En la cubierta del edificio se instalarán placas solares fotovoltaicas para la generación de energía eléctrica proveniente de la energía del sol.

RED ELECTRICA

Instalación interior conforme al REBT vigente y de grado de electrificación elevada con circuitos protegidos por interruptores magnetotérmicos e interruptor diferencial. Instalación empotrada con mecanismos de 1ª calidad y diseño actual.

RED DE TELECOMUNICACIONES

Realización de la Instalación de Telecomunicaciones de acuerdo con el Proyecto realizado por el ingeniero de Telecomunicaciones. Sistema centralizado e integrado de recepción de señales de radiodifusión y televisión, terrestre y satélite, por cable con tomas interiores de TV-FM, TLCA y Teléfono en Salón y dormitorios de la vivienda. Videoportero en el vestíbulo de la vivienda.

CLIMATIZACION

Climatización mediante Bomba de Calor individual frío/calor y de bajo consumo con sistema partido y distribución por conductos situados en falso techo, aislados con fibra y protegidos con aluminio. Unidad condensadora situada en la planta cubierta.

RED DE VENTILACIÓN Y RENOVACIÓN DE AIRE

Red de renovación de aire según normativa (CTE DB HS3) con sistema de ventilación mecánica individual y con recuperador de calor. Rejillas de extracción en los baños y cocina con la impulsión desde las mismas rejillas que las de climatización. El recuperador

de calor es un sistema de ahorro energético y de muy bajo consumo, que no altera la temperatura de confort de la vivienda gracias a un intercambiador de calor. Esto permite renovar el aire de la vivienda sin apenas modificar su temperatura interior ofreciendo así una mejora en eficiencia energética y por tanto ahorro económico en su consumo. Conductos individuales hasta la cubierta para la conexión de campanas extractoras de cocinas.

ESPACIOS COMUNES

ASCENSORES

Ascensores adaptados con cabina con capacidad para 6 personas. Acceso desde la planta sótano hasta la planta cuarta. Acceso a cubierto para su mantenimiento sólo mediante escaleras.

GARAJE

Garaje dotado de los sistemas de Protección contra Incendios previstos en la normativa de obligado cumplimiento (CTE DB SI) y equipado con bocas de incendios. Detección automática de incendios, Ventilación y extracción forzada con detección de CO2. Trasteros individuales para cada aparcamiento.

ZONA COMUNITARIA CON PISCINA

Amplia zona comunitaria distribuida en dos sectores: Sector Norte con espacios ajardinados abiertos hacia la calle que personalizan los accesos del edificio. Sector Sur con un amplio espacio orientado a sur este y con piscina de adultos, zonas verdes ajardinadas y pavimentadas con accesos directos a la misma desde las viviendas lindantes al lugar. Amplio acceso desde la rampa del garaje prevista para la entrada de vehículos de mantenimiento de los jardines comunes.

NOTA: Las especificaciones de la presente memoria son indicativas y susceptibles de modificación por exigencias técnicas del proyecto y la dirección facultativa de la obra, garantizándose en todo caso el nivel general de calidad de la vivienda.