

REHABILITACIÓN DE EDIFICIO PARA 12 VIVIENDAS C/ SOPRANIS N°6

MEMORIA DE CALIDADES

SOSTENIBILIDAD:

1. ACS a través de aerotermia, sistema eficiente, sostenible y con un gran ahorro de energía que contara con Acumulador de aerotermia integrado en los muebles de cocina, sobre suelo y con una capacidad de 195 L.
- 2 >20% de ahorro de agua, grifería y sanitarios de bajo caudal:
 - Inodoros de doble descarga 2/4 litros
 - Grifería de lavabos y cocinas: 6 litros/minuto
 - Duchas: 9 litros/min

ESTRUCTURA:

Estructura formada por forjados unidireccionales de hormigón armado sobre muros de carga existentes de fábrica de ladrillo, mampuesto o sillares según los casos. En algunas zonas de techos de planta primera y segunda se mantienen los forjados unidireccionales de vigas de madera con alfarjías y ladrillo por tabla o bóvedas de revolcón, reforzados con capa de compresión armada.

FACHADA:

Picado de los paramentos exteriores de las fachadas con posterior revestimiento de mortero monocapa y pinturas elastómera. Queda abierta la posibilidad de recuperar (si la hubiera) fachada de piedra ostionera.

CUBIERTA:

Cubierta plana transitable con aislamiento térmico, impermeabilización y acabado con solado porcelánico modelo ALHAMAR PAJA 16.25X33 antideslizante Clase C3

TABIQUERIA Y F. TECHOS:

En las zonas comunes contará con materia de mortero precodificado de cal acabado con una capa fina e irá con pintura antihumedad de color blanca.

En paredes de viviendas irán con un enfoscado y mortero de perlita de alta calidad y pintura blanca antihumedad.

En las plantas bajas ira una trasdosado de cartón de yeso con pintura blanca antihumedad.

En las paredes de los baños principales irá alicatado cerámico modelo Ardesia ocre y Ardesia natural.

En las paredes de los baños comunes irá alicatado cerámico modelo B-Stone gris y B-Stone Outline gris.

“El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, si así lo requieren imperativos legales, o fuera ello conveniente por motivos técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener en todo momento el nivel de calidad que la presente memoria define”

Los pisos primeros y segundos pisos tendrán vigas vistas en salones y dormitorios (no en pasillos, baños ni galería), el resto llevarán falsos techos continuos formados por placas de yeso sustentadas mediante estructura de acero anclada al techo.

Las divisiones interiores de las viviendas irán mediante sistema Pladur de doble placa de yeso laminado contrapeada en cada lado del tabique y hueco interior macizado con lana de roca con tratamiento acústico entre ellas para garantizar la insonorización y que conserve la temperatura cada vivienda.

PAVIMENTOS:

Baldosa de gres porcelánico modelo Tribeca en el interior de las viviendas, y baldosa de gres porcelánico modelo Marbles Calacatta para las zonas comunes, los zócalos de patios y galerías serán de chapado porcelánico modelo Laurent Black Slim. La escalera dispondrá también porcelánico de Marbles Calacatta.

REVESTIMIENTOS:

Revestimientos en zonas comunes con material de primera calidad con mortero precodificado de cal acabado en capa fina y pintura blanca, en las viviendas llevará un enfoscado y mortero de perlita con pintura de primera calidad blanca y en planta baja tendrán trasdosado de cartón yeso todo de color blanco.

En las paredes de los baños principales alicatado cerámico modelo Ardesia ocre y Ardesia natural.

En las paredes de los baños comunes alicatado cerámico modelo B-Stone gris y B-Stone Outline gris.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

Carpintería exterior dos hojas de madera de pino, acristalamiento termoacústico de doble vidrio con una cámara, lacada en blanco, sistema de apertura abatible dos hojas y herrajes. Con contraventanas de madera lacada en blanco. Las ventanas de patios y la interior de galería con perfiles de PVC, vidrio y con persianas enrollables de PVC.

CARPINTERIA INTERIOR, PUERTAS DE PASO Y VENTANAS:

Puerta interior de entrada a vivienda abatible, ciega, de una hoja de 203x82,5x3,5 cm, de madera maciza, lacado en negro cara exterior y en blanco encara interior; precerco de pino país de 100x35 mm tapajuntas de madera maciza, color blanco de 80x12 mm en ambas caras. Incluso bisagras, herrajes de colgar, de cierre y pomo sobre escudo de roseta de acero inoxidable AISI 316L. Cerradura de seguridad de tres puntos y mirilla.

Puertas de paso de madera con hoja DM canteada a 4 caras lacadas en blanco, con manetas metálicas, herrajes a elegir por la propiedad.

Las ventanas de la galería serán de madera y las de las habitaciones que dan al interior de las viviendas serán de PVC y contarán con persianas.

BAÑOS:

Los baños contarán con aparatos sanitarios de primera calidad de porcelana blanca, lavabos de porcelana vitrificada sobre encimera (modelos Carnac Cru o New Lys blanco.)

ENCIMERAS: PORCELANICO, Polin Corten Lappato ó Polin Ferrero Lappato

INODOROS, PORCELANA VITRIFICADA, Urb Y Plus Blanco

PLACA DE DUCHAS, De resina de poliéster, modelo Basalto negro o Basalto Grafito

“El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, si así lo requieren imperativos legales, o fuera ello conveniente por motivos técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener en todo momento el nivel de calidad que la presente memoria define”

La grifería de los lavabos será mezcladora monomando y la de las duchas también monomando con rociador superior para mayor comodidad.

CLIMATIZACION:

Las viviendas contarán con la preinstalación Aire acondicionado Central, donde en los baños comunes iría la preinstalación para la futura instalación por parte del cliente la maquinaria de la bomba de calor/frío de la climatización, los conductos pasarán por el pasillo hasta las puertas de los dormitorios y entrada a salón.

Se deja preinstalación para la futura instalación por parte del cliente, la maquina exterior de todos los inmuebles irá ubicada sobre la cubierta del castillete de las escaleras.

FONTANERÍA:

Instalación de fontanería de materiales plásticos adecuados para el uso, con coquillas aislantes y llaves de corte según normativa, Red de desagües de PVC, bajantes insonorizadas.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

Homologada. Toma de tierra. Cuadro de mando y protección en el recibidor de la vivienda. Instalación empotrada y protegida con tubo corrugado.

Circuitos independientes para luz, climatización, horno y electrodomésticos, según Reglamento.

Instalación de teléfono y Antena de TV, UHF y FM con tomas en habitaciones y salón.

ZONAS COMUNES

Puerta de acceso al edificio: madera de dos hojas apertura hacia el interior dimensiones aproximadas 1500x2600mm adjuntándose al hueco existente, sección de madera 78x78mm en hojas y marco, chapa de acero inoxidable en zócalo y terminación en pintura al esmalte en principio color negro.

Patio Central cubierto con montera.

Baldosa de gres porcelánico de la marca Marbles Calacatta.

Ascensor para 6 personas.

Acceso para P.M.R.

Video portero automático.

Tendederos en la zona común de la azotea.

OTRAS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS:

- Todas las viviendas ubicadas en la segunda y tercera planta disponen de una terraza de uso privativo en la cubierta del edificio de unos 20 m2 aproximados, consultar medidas exactas en el plano.
- Vigas Vistas en: Planta Baja en el patio central bajo la galería. Planta primera y segunda vigas vistas en las viviendas salones y dormitorios (No incluidas en pasillos, baños ni galerías) Las viviendas y

"El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, si así lo requieren imperativos legales, o fuera ello conveniente por motivos técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener en todo momento el nivel de calidad que la presente memoria define"

locales de la planta baja y las viviendas de la planta tercera no incluyen las vigas vistas.

- Alturas previstas según las plantas:

Planta Baja: 2.70 metros

Primera Planta: 2.50 metros

Segunda Planta: 3.50 metros

Tercera Planta: 2.50 metros

- Cocina, mobiliario, electrodomésticos y mamparas no incluidos.
- Posibilidad de modificaciones en las viviendas, solicitadas por escrito y bajo presupuesto emitido por los promotores y aceptado por el comprador.

“El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, si así lo requieren imperativos legales, o fuera ello conveniente por motivos técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener en todo momento el nivel de calidad que la presente memoria define”