

Memoria de calidades comunidad Newhome Sant Pol

Edificio de viviendas plurifamiliar aislado con local y piscina comunitaria

Parcela 55 del proyecto de parcelación del PP Oest de Sant Pol

12 apartamentos, 2 locales en planta baja, aparcamientos y trasteros en la planta sótano.

Edificación.

Cimentación y estructura

La cimentación será a base de zapatas de hormigón armado de acuerdo con el estudio geotécnico, la estructura se ejecutará con losas de hormigón armado, de acuerdo con la normativa vigente i al CTE

Cubiertas

La cubierta será parcialmente transitable con acceso privado para cada vivienda desde la terraza de planta segunda, en la parte privada de la cubierta se instalará una pérgola metálica y estará acabada con gres cerámico para exteriores.

La parte no transitable de la cubierta estará acabada en grava y será accesible a través de una trapa de acceso situada en las zonas comunes. Estará separada por un murete de baja altura, de la parte transitable, en esta parte se colocarán los paneles fotovoltaicos i las unidades exteriores de climatización.

La cubierta de los dos locales será totalmente transitable con acabado cerámico y será de uso exclusivo de las viviendas adyacentes de planta primera. En estas se instalará también una pérgola metálica.

Tanto la parte transitable como la no transitable de la cubierta será de tipo invertida, con aislamiento térmico, garantizando así su estanqueidad con impermeabilización asfáltica mejorada y acabada con grava.

Fachadas

Sistema de fachada con acabado exterior enfoscado y pintado, combinado puntualmente con aplacados cerámicos

De manera general la fachada estará compuesta por doble hoja y cámara de aire, además del aislante térmico necesario para cumplir con los requisitos de eficiencia energética, la hoja exterior de será de ladrillo cerámico para revestir, y la hoja interior con placas de yeso i aislante térmico.

Las barandillas en las terrazas serán de vidrio sobre montantes verticales.

Carpintería y vidriería

Carpintería de aluminio **Reynaers** lacado con rotura de puente térmico, el acristalamiento será de doble vidrio de baja emisividad térmica con cámara de aire rellena de Argón según certificado energético.

Cajas de persiana aisladas y persianas enrollables de lamas de aluminio extrusionado con aislamiento inyectado permitiendo un oscurecimiento total en las estancias de descanso.

Se instalará la motorización de las persianas en todas las estancias.

Interior de la vivienda. Acabados

Tabiquería interior y aislamiento

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante un sistema de tabiques a base de placa de yeso laminado fijada mediante perfilería metálica con aislamiento térmico y acústico de lana mineral.

En las zonas húmedas la placa de yeso laminado será de tipo hidrofugo resistente al agua.

La separación entre las viviendas y las zonas comunes estará compuesta por una hoja de fabrica cerámica y un entramado de placas de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico.

En el sótano la separación entre la zona de garaje y los trasteros, zonas comunes, locales de servicio etc. estará compuesto por una hoja de ladrillo cerámico y acabado enlucido en ambos lados.

Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y terminación aluminio lacado de color similar al resto de carpintería exterior.

Las puertas interiores serán abatibles excepto en el baño común de cada vivienda que será de tipo corredera. El acabado será de madera DM lacada o natural con los herrajes de cromado pulido.

Los armarios modulares serán empotrados con puertas practicables y zócalo en DM lacados El interior estará revestido y contarán con balda maletero y barra de colgar. Los herrajes y tiradores serán igualmente cromados mate

Cocina

Los apartamentos contarán con cocinas de marca italiana **Snaidero** equipadas con encimera de Silestone/Ascale, placa de cocción inducción, extractor, horno eléctrico marcas **Miele**.

Pavimentos

En todas las estancias se instalará pavimento porcelánico de calidad, con modelo a definir de **Dekton**.

Revestimientos y falsos techos

Los baños, tanto principales como secundarios, irán alicatados con gres de primera calidad de **Dekton**.

Las paredes interiores del resto de estancias estarán acabadas con pintura lisa color a definir.

Se colocará falso techo con placa de yeso laminado en toda la vivienda, en los baños y cocina se colocará falso techo con placas de yeso hidrofugo.

Instalaciones

Climatización y agua caliente

Se instalará un sistema de climatización de **Mitsubishi** mediante una bomba de calor aerotérmica que proporcionará calefacción mediante suelo radiante en todas las estancias y refrigeración por conductos con rejillas de impulsión y retorno en las estancias principales, se dispondrá un termostato en el salón. La misma bomba de calor aerotérmica proporcionará agua caliente sanitaria.

La máquina exterior de climatización se colocará en cubierta, la maquina interior se colocará en un armario para tal uso en el recibidor de cada vivienda.

Electricidad y telecomunicaciones

La Instalación común de telecomunicaciones seguirá el reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Las viviendas dispondrán de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en el salón comedor y dormitorios.

La dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será igual o superior a la definida por la normativa.

Instalación de videoportero automático en las dos entradas a los dos portales. Así como en el interior de cada recibidor, a la puerta de cada vivienda también se colocará un timbre acústico

Las terrazas contarán con lámparas de bajo consumo de energía.

El garaje contará con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente.

Se dispondrán un total de 32 paneles fotovoltaicos de apoyo a la generación de electricidad

Fontanería y saneamiento

Las tuberías serán de polietileno reticulado aislado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

Se colocarán las tomas de agua necesarias para cada aparato en baños y cocina, con llave de corte general y corte independiente en cocina y baños.

Se conectará cada aparato sanitario a la red de saneamiento que discurrirán por los espacios habilitados mediante tuberías insonorizadas.

Los aparatos sanitarios serán cerámicos de color blanco **marca Villeroy & Boch**.

Los baños contarán con platos de ducha de resina y mamparas **Villeroy & Boch**.

La grifería en ducha será termostática. En lavabos será monomando de bajo caudal marca **Villeroy & Boch**.

Las terrazas exteriores de planta baja dispondrán de tomas de agua.

Zonas comunes

Portales y escaleras

Los pavimentos de los portales serán de cerámica o de piedra artificial, formato estándar.

Los portales estarán iluminados obteniendo un ambiente cálido y de prestigio.

La Iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de Bajo Consumo de Energía.

Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.

Zonas comunes exteriores

Además, las zonas comunes cuentan con zonas verdes con especies autóctonas de bajo consumo hídrico.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- Piscina de recreo y área de solárium para poder disfrutar del baño y del sol.
- Zona de juegos infantiles.

Garajes

La puerta de acceso al garaje mecanizada y con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje es de hormigón pulido, así como los locales de servicio i trasteros y de gres porcelánico en las zonas comunes de los ascensores

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.

Ascensores

Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

La cabina será adaptada.

El proyecto Newhome Sant Pol garantizará los acabados interiores y exteriores de máxima calidad, la fiabilidad y seguridad de las instalaciones y la comodidad de las zonas comunes.