

MEMORIA DE CALIDADES.

Estructura.

Estructura con losas de hormigón armado y pilares metálicos y de hormigón armado. Se alternan las soluciones para optimizar el espacio libre en las viviendas confiriendo la solidez y estabilidad necesarias, así como las máximas condiciones exigidas de habitabilidad.

Fachada.

Fachada Santa Engracia se mantendrá y quedará acabado con aplacado de granito San Martiño de grano fino hasta cota de primera planta, el resto de la fachada hasta el levante se resolverá en revoco a la madrileña acabado en pintura crema claro. El resto de fachada que conforman el levante contará con una solución de aislamiento exterior mediante sistema SATE e idéntico revoco. La modulación de los huecos de fachada se ejecutará con un voladizo resuelto en palastro de acero galvanizado y lacado en bronce oscuro mate.

Fachada a patio resuelta con una solución de aislamiento exterior mediante el sistema S.A.T.E, e idéntico revoco. Se completa con un sistema de celosías correderas de aluminio para aportar la protección solar pasiva imprescindible para la certificación A. En segunda planta se aprovecha como terraza el retranqueo.

Cubierta.

Cubierta invertida, impermeabilizada y aislada térmicamente.

La cubierta destinada a instalaciones con acabado de baldosa de hormigón prefabricado.

Las terrazas de áticos y planta segunda se resolverán con entarimado de tarima sintética de gran formato.

Aislamientos

En fachada mantenida a calle Santa Engracia, un total de 12cm, para lo cual se incorporarán 4cm de Aislamiento exterior con sistema S.A.T.E y 8cm más al interior, en la cámara de trasdosado.

En el levante, así como en la fachada a patio, se sumarán 16cm totales con los 8cm exteriores del sistema S.A.T.E. y los 8 interiores de lana de roca en cámara de trasdosado.

En cubiertas, 15cm de aislamiento rígido, mediante una composición de 10cm en la cara exterior para cubrir el sistema de lámina de PVC de cubierta y 5cm fijados a la cara inferior del forjado.

Carpintería Exterior y cerrajería

En la fachada existente a la calle Santa Engracia:

Los huecos actuales serán sustituidos por ventanas balconeras en idéntica composición de doble hoja en aluminio de altas prestaciones, con perfil europeo y rotura de puente térmico, anodizado, en color bronce mate.

Los acristalamientos serán del tipo doble con vidrio tipo Climalit (Según C.T.E.) dando respuesta a las exigencias de calificación energética. Además, incorporarán láminas silencio entre vidrios y la hoja exterior tendrá factor solar.

Las mallorquinas de madera exteriores se restaurarán o reconstruirán con tratamiento para la intemperie, acabadas en color bronce mate.

Los huecos del levante serán también balconeros, de una o dos hojas, con idéntica solución de perfilería y vidrios que los de la fachada restaurada. Incorporarán una barandilla exterior de vidrio extraclaro sin perfilería vista.

Los huecos del levante están protegidos por un sistema Griesser de persianas graduables, metálicas, motorizadas.

En el plano de fachada retranqueado en planta ático se proyectan amplios paños acristalados con carpinterías de

aluminio de hoja oculta y la solución de mallorquinas de aluminio correderas planteada en la fachada a patio.

En la fachada a patio:

Se plantean huecos de fachada exterior balconeros en formato corredero de aluminio de altas prestaciones con rotura de puente térmico y vidrios con cámara. Incorporarán una barandilla exterior de vidrio extraclaro sin perfilera vista.

La fachada se completa compositivamente con un sistema de celosías correderas de aluminio que aportan protección solar pasiva imprescindible para el cumplimiento de la calificación energética A por ser orientación oeste, así como privacidad respecto a fincas vecinas.

Divisiones Interiores.

La tabiquería interior se realiza mediante tabiques de cartón-yeso, en composición de doble placa, aislamiento de lana de roca y doble placa con el fin de garantizar el aislamiento acústico

Las divisiones interiores se realizará mediante medio pie de fábrica de ladrillo y trasdosado aislado a ambos la dos con el fin de garantizar la seguridad entre viviendas y el aislamiento acústico.

Carpintería Interior.

La puerta de entrada a las viviendas será acorazada, panelada al interior en tablero de madera lacado liso, incorporando cerraduras antibumping de seguridad.

Las puertas de paso se proyectan semimacizas lisas, lacadas, de tableros con altura 2-2,40m y manivelas en acero inoxidable, cerradura magnética y bisagras ocultas. Irán enrasadas a la cara exterior conformando un único plano con los tapajuntas.

Los armarios empotrados modulares serán tipo monobloc, de 2,2,40m de altura, con puertas abatibles de una única hoja, lacadas a juego con las de paso con herrajes cromados. Interiormente irán forrados en melamina textil. El interior de armario irá acabado, con gradenes, barras de colgar, zapateros, cajoneras y maletero superior. Incorporarán iluminación interior mediante tiras de led que se accionarán con la apertura de las hojas.

Acabados Interiores.

Revestimientos:

Los baños irán aplacados en piedra arenisca en acabado apomazado, en formato rectangular colocado en vertical, marcando la junta vertical (lado largo) y a hueso la horizontal. Se resolverán zócalos de 1m de altura salvo las zonas de ducha y bañera que irán hasta falso techo. Las duchas irán con mamparas de vidrio.

Las cocinas se proyectan sin alicatar.

En vestíbulo de planta baja irán paramentos en piedra arenisca, al igual que en los vestíbulos de cada planta, combinados con otros paramentos panelados en vidrio color bronce.

Pinturas y falsos techos:

La pintura será plástica lisa.

Los falsos techos serán de placa de cartón-yeso continuo, incorporando cortineros en huecos de fachada.

En portal se proyectan techos acústicos mediante enlistonado de madera sobre tablero con velo acústico.

Pavimentos:

En zonas comunes, se solará con piedra arenisca en gran formato.

En el interior de las viviendas, se resolverán dos tipos de pavimentos:

En vestíbulos y salones se proyectan solados de piedra arenisca en espiga.

En baños se solará con piedra arenisca de gran formato.

En dormitorios independientes se solará con parquet multicapa fumed roble.

El garaje, trasteros y rampas irán en hormigón pulido acabado en resina antideslizante.

Las zonas de sótanos destinadas a distribuidores e instalaciones irán soladas en gres porcelánico en color gris oscuro.

Instalación de Climatización.

Instalación de aerotermia centralizada, de expansión directa y situada en cubierta.
Suelo radiante refrescante.

Instalación de Agua Caliente Sanitaria.

Instalación centralizada de agua caliente y distribuida mediante un sistema de recirculación independiente en cada una de las viviendas.
Central solar térmica colectiva.

Instalación de Electricidad y domótica.

Instalación eléctrica con mecanismos de diseño y altas prestaciones.

Alumbrado de emergencia en núcleo de comunicaciones.

Diferencial general rearmable automáticamente.

- Radio difusión, Televisión terrestre y Televisión satélite.
- Telefonía, red de área local y canalización de telecomunicaciones de banda ancha.
- Vídeo-portero conectado con viviendas y conserjería.
- Central domótica por cada vivienda con las siguientes características:
 - Control de persianas.
 - Control de la climatización por espacios independientes.
 - Accionamiento remoto por dispositivos móviles.
 - Sistema personalizable que alberga la posibilidad de incorporar controles adicionales.

Instalación de Fontanería.

Distribución realizada con tuberías de polietileno reticulado con aislamiento para optimizar su eficiencia energética.

Lavabos integrados en encimeras de la serie code de Hidrobox. Griferías Icónico.

Cocina.

Cocina completamente equipada con electrodomésticos gama premium. Con los siguientes electrodomésticos, frigorífico, lavadora-secadora, horno-microondas, lavavajillas, vitrocerámica y campana de extracción de humos Encimera y almacenamiento de altas prestaciones, resistentes y duraderos, de diseño minimalista y realizado por especialistas en diseño de estos espacios.

Zonas Comunes.

Ascensor

Se proyecta un único ascensor accesible, con doble puerta automática de acero inoxidable, y embarque a a 90º, del fabricante Thyssen o similar, comunicando desde la planta sótano -4 hasta la planta ático.

Gimnasio:

El gimnasio de uso comunitario se ubica en planta baja y parcialmente sobre la rampa de vehículos, dando frente al jardín comunitario. Se proyecta un gran ventanal a este espacio.

Contará con maquinaria y un área con sauna junto con vestuario-aseo que también da servicio al gimnasio.

Piscina exterior:

La piscina se ubica en el jardín de planta baja, mediante un vaso de hormigón colgado sobre el garaje comunitario. De dimensiones 8 x 3,5m y fondo de 1m, con playa perimetral y sistema tipo munich de desbordamiento continuo.

El vaso se ejecutará in situ de hormigón y contará con doble impermeabilización.

El acabado interior será en gresite y la playa perimetral se resolverá en tarima sintética a nivel de lámina de agua.

Contará con sistema de electrolisis salina.

Personalización:

*El solado en la zona de dormitorios se colocará de parquet multicapa fumed roble a la española.

*En el baño denominado 1 se quitará el bidé.