

RESIDENCIAL BUENAVISTA CASA MINGARRO

26 VIVIENDAS, GARAJES Y TRASTEROS

MEMORIA DE CALIDADES

BORRADOR



*Residencial Buenavista
Casa Mingarro*

MEMORIA DE CALIDADES

VIVIENDAS CON TRASTERO

SALIENT DE GÁLLEGO

Edificación de 26 viviendas colectivas, libres, con alta calificación energética, distribuidas en 5 plantas destinadas a viviendas de dos y tres dormitorios (una de ellas en dúplex), con un patio central a través del cual se sitúan los accesos peatonales. En parte de las dos primeras plantas se ubicarán los garajes y trasteros.

A.-ESTRUCTURA

- Cimentación y estructura de hormigón armado. Salvo en cubierta que será de madera laminada vista al interior.

B.- ALBAÑILERÍA

FACHADAS

- Se proyecta una fachada de piedra natural al exterior, con paños de mampostería, recuperando en parte la piedra de la edificación actual. Trasdoso de cartón-yeso al interior, interponiendo entre ambas capas hoja de bloque y aislamiento térmico. Paños aislados de madera de conífera tratada para exteriores.
- El aislamiento térmico de la fachada cumplirá con las recientes exigencias del Código Técnico de la Edificación.

CUBIERTA

- Cubrición con teja de pizarra de primera calidad. Cubierta a diferentes aguas, siempre con faldones inclinados.
- El aislamiento térmico de la cubierta cumplirá con las recientes exigencias del Código Técnico de la Edificación.
- Bajantes y canalones de acero, convenientemente fijados en el segundo caso para evitar que la nieve acumulada en los faldones los arrastre.

TABIQUERÍA INTERIOR

- Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán con sistema de tabiquería de doble placa de yeso laminado, fijada con perfilera metálica, con aislamiento acústico y térmico interior.
- En los cuartos húmedos las divisiones se realizarán con placa de yeso laminada hidrófuga y alicatado.
- Las separaciones entre viviendas de distintos propietarios y zonas comunes se realizarán con elementos de dos hojas de entramado autoportante".
- El Proyectista y la Dirección Facultativa, podrá hacer modificaciones en cumplimiento de la Normativa Vigente (acústica, etc.).

C.- CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio lacado o PVC color, con rotura de puente térmico, y estanqueidad con sistema de juntas EPDM. Ventanas abatibles-oscilo batientes, una por estancia.
- Equipada con aislamiento termoacústico exigido por Normativa según CTE.
- Acristalamiento con doble cámara de aire deshidratado, con tratamiento bajo emisivo según fachadas, para la mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio. Vidrios de seguridad en carpinterías exteriores según normativa de seguridad por debajo de la altura establecida. El vidrio bajo emisivo permite añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentar la eficiencia energética y por tanto conseguir un mayor ahorro energético y confort en la vivienda.
- Sistemas de oscurecimiento en todos los balcones y ventanas, excepto en las que sirven a baños y partes comunes.

D.- CARPINTERÍA INTERIOR

- La Puerta de entrada a la vivienda será blindada con bisagras de seguridad y cerradura de seguridad con terminación en madera noble o lacada en blanco. Con cerradura, bisagras y herrajes cromados o similar.
- Puertas interiores de madera macizada acabada en madera de roble o blancas lacadas. Manillas con rosetas, ambas cromadas o similar.
- Rodapié a juego con la puerta.

E.- INSTALACIONES DE LAS VIVIENDAS

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

- La instalación de fontanería, se realizara con tubería de polietileno reticulado con sus correspondientes llaves de paso y corte, y se ajustará a la normativa sobre Instalaciones Interiores de Agua Fría y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus Instrucciones Complementarias, así como al Código técnico de la edificación (C.T.E) DB-HS 4 Suministro de Agua.
- La red de saneamiento se realizará mediante bajantes y derivaciones en PVC insonorizadas en viviendas, ajustándose a la norma DB-HS 5 Evacuación de Aguas. Las montantes y tuberías de distribución interior para red de agua potable serán de polietileno reticulado, con sus correspondientes llaves de paso y corte.
- En la entrada de todos los cuartos húmedos y en la acometida de los aparatos sanitarios tendrán llaves de paso
- Los desagües se realizarán con tubos de PVC. Tendrán Ventilación primaria hasta cubierta, independiente de la ventilación de los cuartos húmedos.

En baño principal:

- Plato de ducha será en color a definir por Dirección facultativa de la marca Villeroy & Boch extraplano o similar, con grifería termostática cromada. Incluirá mampara.
- Lavabo suspendido de porcelana vitrificada de la marca Villeroy & Boch o similar.
- Inodoro de porcelana vitrificada de color blanco con tapa softclosing de la marca Villeroy & Boch o similar.

En baño secundario:

- La bañera o ducha será de la marca Villeroy & Boch o similar, con grifería termostática cromada.
- Lavabo suspendido de porcelana vitrificada de la marca Villeroy & Boch o similar.
- Inodoro de porcelana vitrificada de color blanco con tapa softclosing de la marca Villeroy & Boch o similar.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

- Instalación eléctrica conforme a los Reglamentos vigentes de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.
- Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- El acceso al portal contará con Vídeo portero conectado a las unidades interiores de cada vivienda.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

- Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria (A.C.S) según Instrucciones y Reglamentos vigentes.
- La instalación de agua caliente sanitaria será mediante aerotermia, con caldera centralizada de gasóleo de apoyo, u otro sistema que garantice mínimamente una eficiencia energética similar.
- Calefacción con sistema de suelo radiante por agua, garantizando el máximo confort de la vivienda y la ausencia de elementos emisores (radiadores) en las estancias.
- Control de temperatura mediante termostato individual en cada vivienda.

TELECOMUNICACIONES

- En cumplimiento del Real Decreto-Ley RDL 346/2011, de 11 de marzo por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.
- Instalación de tomas de teléfono y televisión en salón, cocina y dormitorios.
- Red Digital de Servicios Integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable, así como instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios

F.- REVESTIMIENTOS INTERIORES

SOLADOS

- El suelo del salón, vestíbulo, pasillo y los dormitorios, será de gres imitación tarima de madera.
- Las cocinas y baños irán solados con gres de 1ª calidad, colocados con adhesivo hidrófugo.
- Las terrazas irán soladas con gres antideslizante y antiheladizo y rodapié del mismo material.

ALICATADOS

- Enchapado de paramentos verticales de cocina y baños en gres de 1ª calidad.

TECHOS

- Cuando son necesarios, falso techo de cartón-yeso.

PINTURAS

- Paramentos verticales de cartón yeso acabados en pintura mate lisa a definir por la D.F., al igual que los techos.

G.- ZONAS COMUNES

PORTALES

- Ascensor eléctrico accesible sin cuarto de máquinas y dimensiones según CTE DB SUA, con puertas inoxidable automáticas de acceso a todas las plantas y bajada directa al garaje.
- Portal con materiales de primera calidad según diseño de la D.F.
- Iluminación mediante detectores automáticos de presencia con temporizador empleando lámparas de bajo consumo.
- Amaestramiento de llaves en portal y vivienda.

TRASTEROS

- Revestimientos de paramentos verticales en lucido con yeso proyectado y acabado en pintura mate lisa color a definir por la D.F. en paredes y techos.
- Solados de hormigón.

EXTERIORES

- Paseos exteriores de solado con baldosas irregulares de piedra del lugar.
- Jardineras exteriores con arbolado de especies autóctonas e iluminación indirecta.

H.- OTRAS CARACTERÍSTICAS

- Cocina totalmente equipada con muebles altos y bajos.
- Incluye electrodomésticos;
Frigorífico, lavadora, lavavajillas, inducción, horno, microondas, campana, fregadero con grifo monomando y encimera de Silestone o similar.
- Domótica en todas las viviendas, incluye:
 - o Alarma de intrusión.
 - o Alarma de incendios.
 - o Aviso de corte de suministro eléctrico.
 - o Control de climatización.
 - o Control telefónico remoto.Estas funciones se podrán gestionar de forma remota desde cualquier teléfono, con el siguiente ahorro energético.
- Ventilación mecánica individual.

NOTAS:

La dirección facultativa se reserva el derecho a modificaciones, atendiendo a las necesidades técnicas y/o comerciales de la obra y manteniendo las calidades en todo momento.

Las marcas podrán ser sustituidas por la D.F. siendo tan solo referenciales.