



MEMORIA DE CALIDADES Y ACABADOS

OBRA: INDEPENDENCIA 158-160-162- BADALONA



1. ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado, cimentación, muros, pilares, pantallas, forjados reticulares y losa en cubierta, garantizada por organismo de control técnico homologado, OCT.

2. FACHADA

Fachada principal de obra vista de tocho destonificado de color marrón con balcones volados de hormigón armado y barandilla de diseño una parte maciza (composición: estructura pre-industrializada de perfilería de acero, plancha y revestimiento tipo SATE (XPS+estuco acrílico) y una parte de vidrio laminado de 5+5 mm .

Fachada posterior obra de cerramiento y estuco acrílico sobre sistema de aislamiento por el exterior, SATE, en 2 tonalidades, voladizos con balcones de acero para pintar. S/ Proyecto básico.

Revestimiento de piedra natural en toda la altura de la planta baja o similar.

Trasdosado de fachada principal, interior de tabique de placa laminada de yeso con aislamiento acústico y térmico de lana de roca.

3. DIVISIONES INTERIORES

Divisiones entre viviendas, con tocho perforado “gero” y revestimiento por una cara con lana de roca (aislamiento acústico) y trasdosado de panel de yeso laminado sobre entramado de estructura oculta de acero galvanizado o opción de división entre viviendas compuesta por una pared de tocho hueco” tochana “ y doble revestimiento con lana de roca i trasdosado autoportante de panel de yeso laminado, para cumplimiento de la normativa de acústica.

Divisiones en interiores de vivienda con tabiquería compuesta por entramado/estructura con perfil de chapa de acero de 48 mm de espesor, aislamiento acústico de lana de roca y placa de panel de yeso laminado de 15 mm, por cara.

4. ZONAS DE ACCESO Y COMUNITARIAS DEL EDIFICIO

El acceso de vehículos desde la calle se realizará a través de una puerta metálica basculante, automatizada.

El acceso peatonal al edificio desde la calle será una puerta de acero i vidrio.

En el muro de fachada exterior se instalará una placa de video-portero.

Barandilla interior formada por tubo de 40x20x1,5 y barrotes verticales de redondo macizo de 8mm.



5. REVESTIMIENTOS

El revestimiento interior será de yeso para pintar en techos y paredes.

El alicatado de los baños y otras zonas húmedas, baños y lavaderos, será con baldosa cerámica de color y en cocinas con revestimiento por encima de encimera con mármol sintético calidad Silestone modelo rougui o similar, el resto con revestimiento de yeso y pintura de calidad “extra”, lavable.

Muebles de baño completo, Serie Vidrebany , Valenzuela o similar.

Falsos techos de placa de yeso laminado en recibidor, pasillo-distribuidor, salón-comedor , habitaciones, y cocina.

Falso techo registrable en baños con placa de yeso laminado.

6. PAVIMENTOS

El pavimento interior en l zona de habitaciones y salón comedor y cocina será de parquet laminado de calidad media/alta, AC-5 , calidad A+ de emisiones de aire interior, sobre base de solera autonivelada, marca Krono Suiss o calidad superior.

El zócalo interior será de la misma calidad que el pavimento.

En entrada a edificio, escaleras y zonas comunes el pavimento será de granito modelo gris salanga o similar, acabado pulido de 2 cm y rampas con tratamiento antideslizante.

7. CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta interior de acceso a las viviendas blindada, de madera **lacada en blanco**. Paño de un golpe, tres puntos de anclaje con anti palanca. tapetas y batientes chapados a juego.

Puertas interiores lisas chapadas de calidad superior en color blanco, lacadas. Anclajes de primera calidad, con tapetas lisas y batientes chapados en la misma madera o acabado.

Vidrieras interiores de acceso a salón y cocina.

Todos los armarios se detallarán en proyecto ejecutivo, colocados con puertas blancas o similar y revestimiento interior. La distribución del armario irá con estantes y colgador.



8. CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIERÍA

Carpintería exterior de aluminio con con rotura de puente térmico en balconeras/ventanas practicables, de color gris antracita o plata, vidrio de cámara con burletes y buena capacidad para el aislamiento acústico 38 dB y persianas de aluminio inyectado del mismo color. Permeabilidad al aire clase 4 , estanqueidad E1200 y resistencia al viento clase C5, doble acristalamiento y cámara de aire, 5/14/Ksif6 mm bajo emisivo según CTE de la Firma Extrual – Serie E65 o equivalente.

Carpintería exterior de aluminio Balconeras correderas : de color gris antracita o plata, vidrio de cámara con burletes y buena capacidad para el aislamiento acústico 34 db y persianas de aluminio inyectado del mismo color. Permeabilidad al aire clase 4 , estanqueidad 7A y resistencia al viento clase C5, doble acristalamiento y cámara de aire, 5/14/Ksif6 mm bajo emisivo según CTE de la Firma Extrual –Serie E75 o equivalente.

9. PINTURA

La pintura de paredes y techos en salas, habitaciones y baños será pintura plástica de color blanco.
El hormigón visto en voladizos o cornisas tendrá un tratamiento superficial incoloro de protección hidrófuga.

10. COCINAS Y EQUIPAMIENTOS

Muebles en Formica Luca brillo, con canto igual y interior en gris. Tirador gola y cajones Blum con freno.

Muebles bajos de 80 con zócalo de 10 cm de PVC y muebles altos de 90.

Encimera y frontal de cuarzo compacto, calidad y marca Silestone modelo rougui o similar. Equipación de cocina compuesta por encimera de inducción de 3/4 fuegos, horno eléctrico y microondas, campana extractora decorativa de 80 cm, de la firma Bosch o similar, la calidad o acabados de los electrodomésticos será en acero inoxidable.

BAÑOS: SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los sanitarios de porcelana esmaltada vitrificada, serán de la marca Roca modelo Meridian o similar, de color blanco. Platos de ducha extraplano de resina sintética (modelo pizarra) con tratamiento antideslizante.
La grifería será monomando de la marca Roca, modelo o serie M-2 o calidad similar.
Extractor conectado a la luz en baños interiores, temporizados.



11. INSTALACIONES

Fontanería:

Agua caliente sanitaria, ACS, con sistema de instalación eco-eficiente de Aerotermia depósito integrado en unidad interior.

Climatización:

Instalación de bomba de calor, calefacción y refrigeración, por conductos, de alta eficiencia energética por sistema de Aerotermia, bajo consumo, clasificación energética B.

Electricidad:

Mecanismos eléctricos de la firma Simón, serie 82 o similar.

Grado de electrificación básica y elevada s/ vivienda.

Telecomunicaciones:

Instalación de antena colectiva / parabólica en cubierta/planta técnica, captación de señales DAB/FM/TDT.

Instalación de antena UHF, VHF y FM en la cubierta con tomas en cada dependencia.

Instalación de teléfono TF en cada dependencia.

Instalación prevista para cable con tomas en cada dependencia.

Instalación de video portero en el acceso principal con receptor en el distribuidor de cada vivienda.

Instalación de fibra óptica en PAU, Punto Acceso a Usuario, situado en el interior de todas las viviendas.

Video portero electrónico para acceso a edificio con pantalla de color.

12. ASCENSOR

Ascensor hidráulico para 6 personas (practicable). Cabina de 1,25x1,00 m, para minusválidos. Puertas interiores en cabina y en rellano automáticas telescópicas en acero inoxidable. Acceso parking, baja, entresuelo, pl. 1ª, pl. 2ª, pl. 3ª y planta bajo cubierta del edificio.

13. EQUIPAMIENTOS COMUNES

Terraza tendedero comunitario en pl. bajo cubierta, de acceso con ascensor comunitario.

Previsión espacio de residuos en la planta entresuelo, con acceso de ascensor. Espacio que se puede destinar a cuarto de movilidad urbana.



Comunicación directa de ascensor viviendas- aparcamiento en sótano hasta terraza comunitaria (planta bajo-cubierta).

Iluminación de zonas comunes con lámparas de led.

14. CUBIERTAS Y TERRAZAS

Terrazas privativas y balcones con gres extruido de 31x31 cm, acabado antideslizante para exteriores, calidad Greco-Gres o equivalente y piezas especiales de remate perimetral. El aislamiento de las terrazas será de poliestireno extruido de 6 cm de espesor.

15. CALIDADES PARTICULARES PERMUTA

Se dejará toma de agua, toma eléctrica y desagüe, junto con el refuerzo del forjado y pilares de la estructura del edificio en la zona marcada como previsión para una piscina de modelo prefabricado que será a cargo de la propiedad su suministro e instalación.

Se dejará una toma para recarga de vehículo eléctrico en la plaza de parking de la permuta.

Si durante la ejecución de las obras, y dada la complejidad de coordinación de todos los elementos que intervienen, así como en los suministros previstos, se produjera un imprevisto de tipo técnico, o de aprovisionamiento, o de cualquier otro tipo, siempre debidamente justificado y con la aprobación de la dirección facultativa de las obras, la sociedad promotora se reserva el derecho de modificar materiales, calidades y acabados previstos, por otros de igual o superior calidad.

BADALONA a 24 de Diciembre de 2020