



DESCRIPCIÓN DE MATERIALES E INSTALACIONES

EXTERIOR DE LAS VIVIENDAS

Fachadas:

Se renuevan los acabados de todas las fachadas, con mortero monocapa y revocos de cal, de altas prestaciones. La fachada base es de fábrica de ladrillo con zócalo de granito recuperado.

El aislamiento de la fachada está realizado mediante un trasdosado interior de placas de yeso, compuesto de placa de yeso laminado y un aislamiento de placas semi-rígidas de lana de roca y cámara de aire no ventilada.

Carpintería exterior:

La carpintería exterior de la fachada a calle Bailén será de madera tratada, con doble acristalamiento de altas prestaciones térmicas y acústicas con doble acristalamiento 4/16/4 cámara de aire con gas argón para altas prestaciones. Las ventanas integran sistemas de control solar, como mallorquinas regulables exteriores y contraventanas interiores. El acabado es tono madera tono medio y por el interior madera blanca conservando la textura de la madera.

Las ventanas de la escalera principal se renuevan por ventanas de madera tratada, con herrajes tradicionales y doble acristalamiento 4/16/4 cámara de aire con gas argón para altas prestaciones.

Las ventanas a patios interiores son de aluminio de hoja oculta de CORTIZO modelo COR 70 Hoja oculta, con rotura de puente térmico y altas prestaciones acústicas y térmicas. Las ventanas llevan doble acristalamiento 4/20/4 de vidrio Guardian Sun. El acabado de las carpinterías de aluminio es blanco interior y color tipo acero corten exterior, integrándose en los espacios interiores y exteriores.

Cubierta y terrazas

Las cubiertas donde se ubican los equipos de instalaciones se realizan completamente nuevas, garantizando su estanqueidad y dejando un acabado en pavimento cerámico para mantenimiento.

Se renuevan los acabados de los balcones de las viviendas, recuperando sus elementos tradicionales.

EN EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

Características generales

Tabiques y techos

Separación entre viviendas

Las medianeras entre viviendas se realizan con tabique especial de cuatro placas de yeso laminado, doble estructura con aislamiento interior de placas de lana de roca que garantiza altas prestaciones acústicas.

Tabiques interiores de la vivienda

Tabique de doble placa de yeso laminado ambos lados y un aislamiento interior mediante placas semi-rígidas de lana de roca.

Techos

En todos los techos de viviendas se dispondrá falso techo continuo de placas de yeso laminado y tratamiento de techos con iluminación o moldura en salones, y baños y dormitorios * (según viviendas)

En los espacios de salón, se dispondrán bandejas perimetrales de iluminación o molduras (según planta). En varios cuartos de baños se cuenta también con fosas de iluminación Mientras que los dormitorios tendrán, según planta, un tratamiento de techos con moldura.

Pinturas

Las paredes se pintarán con pintura plástica lisa en tres manos para conseguir una superficie totalmente uniforme.

Solados de salón y dormitorios

En el interior de las viviendas se coloca un pavimento de tarima de roble multicapa flotante de gran formato de la marca italiana ANTICATO modelo MEDITERRANEO CARAMEL de medidas 2200 x 188 x 14/3 mm.

Carpintería interior

La carpintería de puertas interiores se realizará a medida de suelo a techo. Las puertas están compuestas por hoja lisa sin dintel, lacada, con herrajes de colgar y de cierre en acero inoxidable tipo pala.

El rodapié se realizará en DM macizo lacado con altura 15 cm

Los armarios serán empotrados, totalmente vestidos y acabados en melamina color roble con puertas lacadas con uñero tirador para su apertura y de similares características a las puertas de paso.

Cocinas

Las cocinas se diseñan a medida integradas en los espacios y van completamente equipadas con electrodomésticos Balay y Bosh que incluyen la placa, campana, lavavajillas, horno y microondas, así como lava-secadora.

Los muebles interiores se realizarán en acabado grafito con cajones Bulm negro cristal y puertas en blanco laminado mate con gola. Las encimeras son de cuarzo compacto en 2 cm con frente en cristal blanco y el zócalo será de aluminio.

Solados

Las cocinas llevan solado cerámico en gres porcelánico coloreado en masa, 20 x 20 cm, espesor de 9 mm, efecto cemento cocido imitación hidráulico antiguo modelo Terra Verso de la marca italiana Corona.

Baños

Solados

Los dos baños llevan solado cerámico en gres porcelánico coloreado en masa, 20 x 20 cm, efecto cemento cocido imitación hidráulico antiguo modelo Terra Vers de Corona Italia.

Alicatados

Los dos baños llevan revestimiento cerámico de gres porcelánico rectificado coloreado en masa, de gran formato (120 cm. x 60 cm.) modelo Structure de Cifre.

Sanitarios:

Inodoros adosados a pared a pared modelo The GAP de Roca. Platos de ducha en resina extraplano modelo TERRAN de Roca con textura de pizarra.

Grifería:

La grifería en los baños es bimando de la colección RS- CROSS de Ramón Soler, empotrada en lavabos y mural en duchas y bañeras.

Encimeras:

Encimeras y lavabos en resina tipo CORIAN/KRION blanco con faldón y copete con formación de seno en el mismo material en Baños 2*** (también en baño 1 de la vivienda tipo B). Sifón cromado y balda bajo lavabo en madera de roble teñido mate.

Encimera de madera con lavabo sobre encimera tipo BOL de Roca más balda inferior de madera para baño tipo 1 (excepto vivienda B)

Mamparas y espejos

Mamparas de ducha a medida con herrajes de acero inoxidable en ducha y bañera.

Baños 1/3/4 espejo retro iluminado sobre bastidor de madera con luna PLANILUX de 5mm.

Baño 2 espejo luna PLANILUX de 5mm. Enrasado con alicatado

Accesorios de baño

Modelo MINIMALISM de ICOSMIC.

INSTALACIONES

Calefacción, climatización, agua caliente

La calefacción y climatización de las viviendas se realizará mediante una instalación colectiva de unidades de climatización de expansión directa de caudal de refrigerante variable VRF, tipo bomba de calor, con el objeto de funcionar en modo calor/frío en función de la época del año.

La instalación de climatización VRF proporciona unos rendimientos energéticos elevados que reducen el consumo eléctrico en la producción de calor y frío, proporcionando valores COP entre 4,13 y 4,28 (modo calefacción) y valores EER entre 3,70 y 3,91 (modo refrigeración).

Los equipos interiores serán en su mayoría unidades de conductos ocultas en el falso techo con redes de conductos y rejillas para distribución del frío o calor a las estancias de las viviendas.

En aquellas estancias que no dispongan de falso techo se prevé la instalación de unidades de pared.

Las unidades exteriores serán comunes para varias viviendas y se dispondrá de un sistema de lectura de consumos que permita repercutir el coste por consumo a cada vivienda.

Para la producción de ACS se dispone de calderas estancas de condensación de gas natural. El modelo de caldera permite que se puedan instalar radiadores de calefacción.

Ventilación de viviendas

Las viviendas disponen de una instalación colectiva de ventilación, con rejillas de extracción higroregulables en los baños y cocinas conectados a extractores de caudal variable ubicados en la cubierta del edificio. Este tipo de instalación

higroregulable permite modular la ventilación de las viviendas en función de su nivel de ocupación. La admisión de aire se realizará en las estancias vivideras (dormitorios y salones) a través de la perfilería de las ventanas.

Electricidad

Instalación eléctrica para electrificación elevada (9,2 KW) dotada de circuitos independientes de grado apropiado a las características de la vivienda, según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos eléctricos de diseño de marca Jung modelo LS990

Toda la iluminación de zonas comunes se hará con Leds.

En interior de vivienda las luminarias son empotradas en techo con lámparas LED de luz cálida y luminaria efecto invisible en marco de aluminio inyectado y acero.

Telecomunicaciones

Puntos de TV y teléfono en salón, cocina y dormitorios

Conexión de fibra óptica en todas las viviendas

Antena TV colectiva y parabólica.

ACCESOS Y ZONAS COMUNES

Portero comunitario de viviendas con placa de calle anti vandálica en la calle.

Instalación de dos ascensores eléctricos panorámicos accesibles, con capacidad para 6 personas y parada en todas las plantas de viviendas. El cerramiento es panorámico de vidrio de seguridad y estructura de acero.

ZONAS COMUNES

En zonas comunes, se renuevan todos los acabados e instalaciones. Se tratan con acabados tradicionales de alta calidad y con materiales nobles como madera en carpinterías y paredes, y escaleras, porcelánico aspecto pétreo, suelos exteriores de granito en patios y revocos de cal tradicional de mantenimiento mínimo.

Las puertas de madera singulares y catalogadas por patrimonio se recuperan, renovando sus acabados para dotar a la madera noble su máxima calidad.

En el portal de acceso y en el patio principal se realiza un revoco de cal con diseño arquitectónico único que proporciona singularidad y sofisticación a las zonas comunes.

Los elementos de instalaciones quedan ocultos con revestimiento de paneles de madera practicables de gran tamaño

Se interviene en ambas escaleras catalogadas por Patrimonio, renovado el peldañado de madera, sus molduras y sus acabados por Lecumberri, ofreciendo una calidad excepcional. Los pavimentos de las escaleras de madera se recuperan para devolverles su esplendor.

En las zonas comunes (accesos) se coloca un porcelánico CINCA STONE CUT BEIGE de CERÁMICAS KEOPS con despiece singular diseñado por los arquitectos y de aspecto pétreo, que dialoga con la historia del inmueble.

En los patios principales, se recuperan las grandes piezas de granito abujardado existentes, dotando de singularidad a estos espacios.

Para los planos de techos y paredes, se busca un acabado blanco luminoso continuo, implementado un zócalo de cal ocre (siguiendo el tono de las fachadas de cal) que proporcione singularidad y resistencia al uso al mismo tiempo.

En las zonas comunes incluidas las escaleras se recuperan las molduras y se implementan en todas las zonas, para proporcionar espacios comunes al nivel de la exclusividad de las viviendas.

En los huecos de paso en zonas comunes (acceso a patios, acceso ascensor 01) se revisten pletinas de acero de gran tamaño con acabado tipo corten, que enmarca los huecos y dota de sofisticación al espacio.

Iluminación zonas comunes

Para la iluminación e las zonas comunes, se sigue una estética minimalista y unitaria, con líneas circulares y en tonos blanco / cobre-oro satinado.

Las escaleras y patios se iluminan con la luminaria TRICK de IGuzzini, se trata de un aplique circular que emite un halo de luz a su alrededor, con un diseño exclusivo que ganó en 2014 el importante premio de iluminación DELTA DE ORO.

Para la iluminación general, se instalan downlights de marco oculto empotrados en el falso techo, con el interior blanco / dorado -cobre satinado.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

En trámite. Se dispondrá de una calificación energética final para las viviendas en el momento de la escrituración

TEXTOS LEGALES

Todas las marcas o modelos de materiales indicadas en la presente memoria podrán ser sustituidas por marcas o modelos de similar calidad a elección de la dirección facultativa, garantizándose en todo caso el mantenimiento del nivel general de calidad del edificio y de las viviendas .

Las imágenes son meramente ilustrativas y orientativas y no tienen carácter contractual por lo que podrían estar sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

El mobiliario y el equipamiento de las imágenes no está incluido en la vivienda salvo que conste expresamente en la presente memoria de calidades, como por ejemplo el mobiliario de la cocina (e.g. los electrodomésticos) o el armario del dormitorio principal.

Este documento (tanto su parte gráfica como los datos referidos a superficies) tiene carácter meramente orientativo sin perjuicio de la información más exacta contenida en la documentación técnica del edificio. Todo el mobiliario que se muestra en este plano, se ha incluido a efectos meramente orientativos y decorativos. Los datos referidos a superficies, distribución y linderos son meramente orientativos y pueden sufrir variaciones como consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas, técnicas o de ejecución de proyecto.