

EDIFICIO ALEMANIA

MEMORIA DE CALIDADES

MEMORIA DE CALIDADES







SKR INVERSIONES

info@skrinversiones.es
https://skrinversiones.es

Información y venta:
Inmobiliaria Inmocosta
856 580 626 / 635 503 800
Captare^ Consultores
654 068 935

EDIFICIO ALEMANIA

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

- Cimentación mediante losa de hormigón armado.
- Estructura de hormigón armado resuelta con pilares y forjados planos bidireccionales.

CUBIERTA

- Azotea accesible para personas con discapacidad.
- Faldones con solera armada, formación de pendiente ligera y aislante, impermeabilización con lámina asfáltica bicapa y paneles de aislamiento sobre todas las zonas habitables .
- En zonas transitables se solará con baldosa de gres antideslizante y de gran resistencia a la abrasión y la helada. En las zonas no transitables se protegerá con capa de grava de, al menos, 5 cm de espesor.
- Previsión de determinados espacios en cubierta para la posible instalación de unidades exteriores de climatización, hasta donde llegarán las conducciones que faciliten la conexión del sistema de instalación.
- Disposición en la azotea común de zonas de tendederos divididos y asignados para el uso exclusivo de cada vivienda.
- Pretiles de cubiertas provistos de barrera impermeable en su coronación y rematados con albardilla de hormigón polímero impermeable o piedra caliza con tratamiento impermeabilizante.
- En bordes libres de cubierta perfiles vierteaguas de aluminio que ofrecen un remate limpio y una protección segura de los frentes de forjados.
- Viertaguas de hormigón polímero impermeable en todos los huecos de fachada de las planta superiores.
- Con estas soluciones impermeables en remates y facilidad de evacuación de aguas, mediante vierteaguas apropiados con goterones amplios, garantizamos la perdurabilidad por más tiempo de la pintura exterior, que no se ve penetrada en su base desde la coronación del elemento constructivo.

FACHADA Y MEDIANERA

- Hoja exterior de 1/2 pie de ladrillo perforado, sin doblado de hoja en las mochetas de huecos y, por tanto, sin mostrar huecos en la testa del ladrillo capaces de facilitar la filtración, ni facilitar puentes térmicos o acústicos. La transición entre hoja exterior y trasdosado interior se resuelve, en este caso, con premarco que minimiza las pérdidas térmicas y minimiza la transmisión del ruido exterior.
- Las hojas exteriores expuestas se armarán con celosía de acero inoxidable en tendeles alternos y en puntos críticos en torno a los huecos para aumentar su resistencia a la acción del viento y evitar la aparición de fisuras indeseables por pequeños movimientos de la fábrica.
- Cara exterior revestida con mortero de revestimiento de resistencia muy alta a la filtración, maestreado, con guardavivos en esquina, reforzada con malla de fibra de vidrio en puntos singulares y cambio de materiales. Terminado con pintura plástica 100% acrílica.
- Cara interior de la hoja exterior, incluso pilares, trasdosado con solución autoportante de tabaquería de cartón-yeso y panel de lana de roca aislante en todas las zonas habitables, evitando cualquier punto débil ante la transmisión térmica y acústica, garantizándose por las características del producto colocado (no realizado in situ) los grosores de aislamiento.
- Zócalo y aplacado de gres porcelánico en la parte en contacto de la fachada con el acerado, según diseño, para evitar salpicaduras y acentuar la entrada del edificio

SKR INVERSIONES

info@skrinversiones.es
https://skrinversiones.es

Información y venta:
Inmobiliaria Inmocosta
856 580 626 / 635 503 800
Captare^ Consultores
654 068 935

PAREDES DIVISORIAS

- Entre viviendas se utilizarán pared divisoria consistente en tres hojas: una interior realizada con tabicón de ladrillos cerámico hueco doble y dos trasdosados autoportantes de tabaquería de cartón-yeso y panel de lana de roca, dando cada uno de ellos a cada una de las viviendas que separa, de modo que todas las instalaciones de cada vivienda queden alojados en su correspondiente traspasado y nunca causen penetración en el elemento central de la divisoria, aportando un magnífico aislamiento acústico y térmico entre viviendas.
- Entre viviendas y zonas comunes se empleará una solución idéntica a la de fachada, salvo que por sus condiciones interiores, estará revestida por la cara expuesta a zona común con un mortero de revestimiento sin las mismas características de resistencia a la filtración que en fachada y el revestimiento final será mediante pintura plástica.
- Los espacios no habitables entre sí (trasteros, cuartos de instalaciones o zonas de circulación), se separan mediante tabicón de ladrillo hueco, o ladrillo perforado según necesidades de sectorización para protección en caso de incendio.
- El ascensor, que recorre todo el edificio en su altura, haciendo accesibles tanto sótano, como azotea y, por supuesto, cada una de las plantas de vivienda, queda ubicado en el centro de la caja de escaleras del edificio, sin estar en contacto con ninguna vivienda, rodeado de pantallas de hormigón u hoja de 1/2 pie de ladrillo perforado. Esta solución anula cualquier posible transmisión indeseada de ruidos procedentes de su maquinaria hacia las viviendas.

PARTICIONES Y DISTRIBUCIóN INTERIOR DE VIVIENDA

- Se realizan, en general, con tabiquería autoportante de cartón yeso y panel interno aislante de lana de roca.
- Todas las viviendas cuentan con armarios empotrados forrados interiormente en sistema cassette empotrado normalizado. En general con altillo, barra de colgar, módulo de cajonera o zapatero alternativamente.
- Las instalaciones generales del edificio van alojados en canalizaciones verticales específicas, perfectamente aisladas para evitar cualquier transmisión de ruido al interior de la vivienda que supere los niveles permitidos de por ley.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Ventanas de PVC color blanco realizadas con perfil de 5 cámaras y 70mm de espesor, oscilobatientes en todos los casos, salvo en las cristaleras de salones a patio, que serán abatibles de eje horizontal. En dormitorios y salones las ventanas contarán con sistema de microventilación y persiana en sistema compacto con tambucho de aislamiento mejorado. Esas ventanas contarán también con aireadores incorporados, conforme al CTE.
- Las puertas de salida a patios cumplirán las mismas condiciones que las ventanas y las de salida a azotea también serán, acristaladas y realizadas con la misma perfilería. Contarán todas ellas con herraje de seguridad y manilla con llave.
- Vidrio doble aislante 6/20/4 tipo “Climalit”, con cámara de aire intermedia estanca. En puertas cristaleras y ventanales de mayor tamaño se usará vidrio Stadip Protect 44.2/16/66.4. La puerta cristalera de entrada al edificio será de seguridad laminar.
- Puertas de entrada a las viviendas de seguridad, cerradura multipunto y bisagras antipalanqueta.
- Puerta cristalera de entrada al edificio del mismo material y perfilaría de las ventanas , acristalara con vidrio de seguridad laminar.
- En caja de escalera muro cortina que permite una acristalamiento completo desde el rellano de planta baja a castillete proporcionando una agradable sensación de apertura. Provisto de doble acristalamiento con seguridad laminar y baja transmitancia térmica y de ventanas abatibles para facilitar la ventilación de la caja de escalera.
- En garaje puerta motorizada de muelles basculante

SKR INVERSIONES

info@skrinversiones.es
https://skrinversiones.es

Información y venta:
Inmobiliaria Inmocosta
856 580 626 / 635 503 800
Captare^ Consultores
654 068 935

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas de paso macizas de 35 mm de espesor con herrajes de latón y acabado lacado en blanco sobre tablero MDF, con diseño y color a definir por la D.F. Tiradores de primera calidad.
- Puertas de armarios practicables del mismo material y acabado de 19 mm de espesor.
- En garaje puerta de muelles basculante y puertas multiusos con ventilación incorporada en los trasteros

CERRAJERÍA

- Barandillas de protección de huecos exteriores con entrepaños de vidrio templado sobre perfiles laterales de aluminio fijados al paramento. En galería, barandilla también de vidrio templado sustentado mediante pinzas de acero a estructura tubular de acero anclada al frente del forjado.
- Pasamanos en escalera de tubo de 43 mm de acero inoxidable, cogidos al paramento con soportes del mismo material.
- Valla entre patios y azoteas privadas de paño modular de lamas de aluminio, con postes del mismo material, lacadas con poliéster, sustentadas sobre petos de fábrica.

FALSOS TECHOS

- En el interior de toda la vivienda, salvo puntos concretos, techo falso realizado con placas de yeso laminado. En zonas con instalaciones se añadirá aislamiento con panel de lana de roca.

PAVIMENTOS

- En el interior de viviendas se realizará previo a la colocación del pavimento una base consistente en solera de mortero autonivelante armado con mallazo de acero sobre paneles aislantes, que en continuidad con el aislamiento de paredes y del techo propio o aislamiento de la planta superior forman cajas perfectamente aisladas por todos sus lados.
- En planta alta el aislamiento de esa base de pavimento consistirá en una lámina antiimpacto (protección frente a ruido por impacto) y un panel aislante de 30 mm de poliestireno extruído (aislamiento térmico). En planta baja, se empleará panel de 15 mm de lana de roca (protección térmica y a ruido de impacto y aéreo respecto del garaje de la planta inferior) y panel aislante de 30 mm de poliestireno extruído (que mejora aún más el aislamiento térmico).
- Sobre las bases de pavimento descritas se colocará en vivienda solería de gres porcelánico , incluido umbrales a galería o patios, recibido con adhesivo cementoso mejorado.
- En distribuidores y escaleras de zonas comunes interiores se utilizará solado de piedra natural con tratamiento antideslizante.
- En la zona de circulación de garaje se emplea pavimento continuo de hormigón, reforzado con fibra de polipropileno, tratado superficialmente con mortero de rodadura fratasado. En el interior de los trasteros baldosa de gres.

OTROS REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

- En baños, alicatados hasta el falso techo.
- En el resto de interiores pintura plástica sobre paramentos y techos.
- Todas las piezas de cuarto de baño de color blanco, lavabo empotrado en encimera de gres porcelánico, inodoro de porcelana sanitaria modelo Victoria o similar y plato de ducha de resina sintética.
- Mobiliario de cocina incluido con encimera y protección de zona húmeda y cocción con placa de gres porcelánico.
- Fregadero, placa vitrocerámica y campana extractora incluidos.
- En azoteas privadas, encimera de obra terminadas con piedra natural y fregadero de porcelana vitrificada y capacidad de almacenamiento inferior con puertas mallorquinas de aluminio lacado en color blanco.

SKR INVERSIONES

info@skrinversiones.es
https://skrinversiones.es

Información y venta:
Inmobiliaria Inmocosta
856 580 626 / 635 503 800
Captare^ Consultores
654 068 935

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Grado de electrificación elevado en viviendas, con preinstalación para aire acondicionado mediante splits en salón y dormitorios.
- Video portero automático, tomas de TV, FM y Teléfono y telecomunicaciones por cable en salón y dormitorios.
- Mecanismos eléctricos tipo SKY NIESSEN blanco o similar

FONTANERÍA Y AEROTERMIA

- Instalación ejecutada con tubería de polietileno reticulado y grifería monomando acabada en cromo.
- El agua caliente se obtendrá con instalación de energía renovable por dos aerotermos ubicados en zona común, suplementados con apoyo auxiliar mediante termos eléctricos individuales en cada vivienda.
- El edificio cuenta con grupo de presión y aljibe situado en la planta baja.
- En cada azotea privada y en la común y en garaje se prevé un grifo para baldeo.

SANEAMIENTO

- Sistema separativo para recogida de aguas fecales y pluviales, utilizando bajantes y colectores de tubos de PVC. Estos últimos colgados bajo el techo del semisótano hasta la acometida a la red pública.
- La red de evacuación cuando discurra sobre zonas habitables irá alojada en techo con aislamiento acústicamente absorbente o directamente se usará tubo insonorizado.
- Cazoletas sinfónicas de EPDM, compatibles con el sistema de impermeabilización empleado.
- El aparcamiento cuenta con red de baldeo y arqueta de bombeo

VENTILACIóN

- La vivienda contará con un sistema de ventilación mecánica, que permite la aireación continua y permanente, incluso cuando la vivienda está deshabitada, impidiendo la aparición de condensaciones, que está formado por aberturas de admisión en ventanas de dormitorios y salones, aberturas de paso entre estancias, aberturas de extracción en cocinas y baños y conductos de extracción verticales hasta cubierta, donde se dispone el aspirador mecánico y boca de expulsión según proyecto.
- El garaje contará con un sistema independiente de ventilación para control de la acumulación de CO y control de humos en caso de un hipotético incendio, que se activa automáticamente mediante central de alarma y detección temprana.
- Todo el sistema de prevención de incendios, baldeo y ventilación de garaje estará bajo la protección de un SAI (Servicio de alimentación ininterrumpida) ubicado en la planta castillete.

ASCENSOR

- El edificio dispone de ascensor accesible con capacidad para seis personas y acceso a todas las plantas, incluido semisótano y azotea.

ACÚSTICA

- Se realizará control de calidad por firma especializada de la ejecución de las soluciones constructivas adoptadas y medición in situ del edificio terminado a fin de comprobar el efectivo cumplimiento de los niveles exigidos por la normativa vigente, que quedará certificado debidamente antes de la entrega de las viviendas.

SKR INVERSIONES

info@skrinversiones.es
https://skrinversiones.es

Información y venta:
Inmobiliaria Inmocosta
856 580 626 / 635 503 800
Captare^ Consultores
654 068 935