

edificio maestro

MEMORIA DE CALIDADES



GENERAL

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Siguiendo los más rigurosos criterios de resistencia y durabilidad, se proyecta para este singular edificio una estructura con cimentación, pilares y vigas de hormigón armado siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico.

FACHADAS

La fachada exterior del edificio ha sido proyectada para adaptarse al entorno en el que se encuentra la promoción. La fachada se compondrá de dos hojas de ladrillo cerámico, entre ellas se dispondrá la lámina de aislamiento térmico con la última tecnología en cuanto a rendimiento.

CUBIERTA

La cubierta será mixta: una parte inclinada al sur y plana al norte. El acabado de la cubierta comunitaria será de pavimento antideslizante de uso exterior.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre las viviendas se realizará mediante dos hojas, una de **ladrillo cerámico perforado y otra de ladrillo hueco**. Con aislamiento en su interior, garantizando un adecuado confort térmico y acústico.

Las distribuciones interiores de viviendas se realizarán con tabiquería cerámica.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior de la vivienda será de aluminio color gris. Los perfiles de aluminio integrarán un sistema de rotura de puente térmico que reduce la transmisión de frío/calor entre el exterior y el interior de la vivienda mejorando la eficiencia energética de la vivienda.

Se instalarán persianas enrollables en dormitorios, de lamas de aluminio con aislamiento inyectado en su interior. El cajón de las persianas será estanco con aislamiento interior.

El acristalamiento de las ventanas estará compuesto por doble vidrio, uno de ellos bajo emisivo, con una cámara de aire intermedia con gas argón. Con esto se consigue el mayor confort térmico y acústico posible.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada a la vivienda será blindada, con acabado idéntico al resto de la carpintería de la vivienda, con cerradura de seguridad, tirador y mirilla.

Las puertas de paso en el interior de la vivienda serán lacadas en blanco con manivelas de aluminio plata.

Los armarios son empotrados con puertas abatibles lacadas en blanco. Los armarios van forrados interiormente mediante sistema modular y equipados con barra de colgar y balda de altillo.



REVESTIMIENTOS

PAVIMENTOS

Para conseguir un ambiente más cálido y acogedor en el interior de las viviendas se ha seleccionado un suelo de tarima flotante laminada de dureza AC5 a elegir entre varios acabados.

Los baños de la vivienda llevarán un pavimento de baldosa cerámica formando conjunto de diseño con los alicatados.

En terrazas se colocará baldosa cerámica apta para exterior.

Además, se colocará bajo el pavimento una lámina anti impacto de polietileno reticulado para reducir la transmisión de ruidos a las viviendas inferiores

ALICATADOS

En los baños, las paredes estarán revestidas con baldosas cerámicas. Se darán 3 combinaciones a elegir sin sobre coste.

En las cocinas independientes, las paredes estarán revestidas con baldosas cerámicas de color blanco brillo. En las cocinas integradas en el salón irán revestidas las paredes traseras de la encimera y los muebles altos.

CONTINUOS

Las paredes y techos de la vivienda tienen un acabado de pintura plástica lisa.

Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda, existiendo zonas de la vivienda a distinto nivel con techo desmontable o con registros, si así lo requieren por necesidad de paso de instalaciones en el inmueble.



COCINA

Las cocinas del EDIFICIO MAESTRO han sido especialmente proyectadas haciendo un uso racional y dinámico de los elementos buscan la perfecta combinación entre espacio y diseño.

Las cocinas estarán totalmente equipadas de armarios altos y bajos.

Encimera de GRES PORCELÁNICO fon faldón frontal a inglete de 3 cm de anchura.

En el equipamiento de la cocina se incluirá: placa de inducción, campana extractora extraplana, horno eléctrico multifunción, microondas integrado con programador, frigorífico tipo combi y lavavajillas.

Griferías monomando en fregadero de un seno de acero inoxidable.

Toma de lavadora, secadora y lavavajillas con llave de bloqueo en cada aparato.



BAÑOS

Para dotar a los baños de una excepcional exclusividad se ha puesto el máximo cuidado en todos los detalles y calidades.

Todos los baños instalarán:

WC modelo Gap de Roca con tanque bajo y acabado en esmalte color blanco.

Griferías con acabado cromado monomando en el lavamanos.

Platos de ducha de resina.

Mampara de aluminio cromado con hojas correderas de pared a pared.

Llave de bloqueo en cada aparato.

Baño principal:

Lavabo con mueble de diseño con cajones de 1'20 m. de ancho y espejo retroiluminado.

Conjunto de ducha monomando formado por flexo metálico con mango de ducha y rociador efecto lluvia.

Baño secundario:

Lavabo con mueble de diseño de 0'80cm (o'70m. en el tipo C) de ancho y espejo retroiluminado.

Monomando de ducha con flexo metálico, mango de ducha y soporte de pared.



CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de bomba de frío-calor compuesta por unidad exterior ubicada en cubierta y unidad interior situada en el falso techo del baño secundario de la vivienda.

La distribución del aire será mediante conductos, rejillas y difusores, con termostato en el salón. Se instalará pasarela para control remoto por wifi.

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante aerotermia con acumulador. El acumulador se instalará en un mueble específico en la cocina de la vivienda.

Este conjunto reduce el coste de producción y disminuye considerablemente la emisión de productos de CO₂ a la atmósfera, mejorando las condiciones medio ambientales de la vivienda.

En la instalación de fontanería se colocarán llaves de corte en cada baño y cocina y general de la vivienda.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con grado de electrificación elevado, y dotando a la vivienda de 5 circuitos independientes: 1-iluminación, 2-tomas de corriente generales y frigorífico, 3-cocina y horno, 4-lavadora, lavavajillas y termo, 5-tomas de corriente cuartos húmedos.

Se dotará a la vivienda de mecanismos de alta gama y primera marca. En las terrazas se instalará una toma eléctrica apta para exterior y un punto de luz.

En dormitorios, salón y cocina (en caso de ser independiente) se instalarán toma de TV y de datos.

Junto al cuadro eléctrico se colocará una caja de comunicaciones empotrada en la pared para las instalaciones de telecomunicaciones, a donde llega la instalación de fibra óptica desde el armario comunitario de telecomunicaciones.

Video portero electrónico con cámara en acceso al zaguán.



ZONAS COMUNES

El pavimento en portal y en primer tramo de escalera, los vestíbulos y resto de escaleras que dan acceso a las viviendas se realizarán en granito natural que garantiza una alta resistencia al desgaste, además de elegancia y atemporalidad.

Los revestimientos se realizarán combinando pintura plástica y espejos decorativos.

Las luminarias serán tipo LED para reducir el consumo eléctrico con detectores de presencia para la iluminación de los rellanos de las zonas comunes.

Se instalarán placas fotovoltaicas en cubierta para apoyo al suministro de energía de los elementos comunes del edificio. Esto disminuirá el consumo eléctrico de las zonas comunes del edificio.

La antena colectiva de TV se instalará en la cubierta del edificio.

Se instalará un ascensor de doble embarque con acceso a planta baja, altillo y plantas de vivienda del edificio. Con carga nominal de 630kg. Y capacidad para 8 personas. Cabina de 1'40 x 1'10 x 2'20 (largo x ancho x alto) cumpliendo los requisitos de accesibilidad para personas de movilidad reducida.

La escalera del edificio será de tipo protegido, con puertas de seguridad en todas las plantas de vivienda y muelle de cierre automático. Dispondrá de ventilación independiente hasta la cubierta. Con ello se garantiza una evacuación segura del edificio en caso de necesidad.

GARAJE

El pavimento será de hormigón fratasado con las plazas señalizadas.

El acceso al garaje cuenta con dos puertas automáticas de tipo seccional motorizadas y accionadas mediante mando a distancia. Las puertas estarán dotadas del dispositivo de seguridad frente a aprisionamientos.

Para posibilitar el uso de vehículos eléctricos se ha previsto una preinstalación en cada plaza de aparcamiento para que los propietarios puedan instalar sistemas de carga eléctrica de vehículos.

TRASTEROS

El pavimento será de baldosa de gres.

Las paredes se revestirán de mortero de cemento con acabado blanco.

La puerta de acceso será de chapa galvanizada con rejilla, acabado lacado y cerradura individual.

Cada trastero poseerá iluminación tipo LED con interruptor independiente.

Se instalarán anclajes para almacenar dos bicicletas en vertical.