

# memoria de calidades

# San Rafael

## Características generales

El proyecto se desarrolla en dos bloques que se unen espacialmente en la planta baja, a partir de esta se construyen dos edificios independientes de ocho plantas cada uno de ellos, entre los dos edificios vamos a construir 82 viviendas.

Se proyectan dos plantas de sótano en las que se distribuyen 98 plazas de aparcamiento y 82 trasteros.

La planta baja se destina mayoritariamente a uso comercial y en la cubierta de esta planta de locales se encuentra la piscina y zonas comunes.

El edificio linda por todos sus lados con áreas libres.

## Estructura y cubierta

La estructura será de hormigón armado con forjados reticulares.

Aislamiento acústico anti impacto en forjados.

La cubierta la ejecutaremos con aislamiento térmico y lámina asfáltica e irá terminada con solería cerámica.

## Fachada

La fachada tiene un revestimiento exterior de mortero monocapa con acabado raspado en color claro, a elegir por la dirección técnica.

Al interior, cerramiento de fábrica de ladrillo a la capuchina formado por citara de ladrillo, aislamiento térmico con poliuretano proyectado, cámara de aire y tabicón interior de ladrillo de 5 cm.

## Tabiquería y aislamiento

Para garantizar la intimidad en la separación de viviendas la tabiquería interior se ejecutará con ladrillo fonorresistente.

## Carpintería exterior

La carpintería exterior será de aluminio lacado en color acorde al de la fachada.

Las persianas serán de aluminio lacado en los dormitorios y salón, en el mismo color que la carpintería.

Todas las ventanas y puertas balconeras tienen doble acristalamiento tipo Climalit 4mm.+6mm.+4mm.

## Carpintería interior

La puerta de entrada a la vivienda es blindada, los herrajes de colgar son antipalanca y la cerradura de seguridad es de tres puntos.

Las puertas interiores serán de madera barnizada, sistema block, con barnizado de fábrica.

Este mismo acabado será el que tengan los frentes de armario, en aquellas habitaciones que los lleven empotrados que estarán dotados de tabla separadora de maletero y barra para colgar.

Puertas para acristalar en salón, cocina y distribuidor.

## Solados

Para la solería de las zonas nobles de la vivienda vamos a utilizar un pavimento de mármol tipo beigserpiente nacional.

Las cocinas y los cuartos de baño serán de gres cerámico a juego con los azulejos, de primera calidad.

Las terrazas irán terminadas en solería de gres extrusionado, de la marca Sierragres.

En las zonas comunes de portales y escaleras utilizaremos mármol nacional, pudiéndose combinar con otros materiales con fines decorativos.

## Revestimientos interiores

Los paramentos verticales de baños y cocinas los alicataremos con azulejos cerámicos vitrificados de primera calidad y cenefa decorativa. Se colocará un espejo sobre los lavabos en los baños principales, enmarcado con la misma cenefa.

El resto de los paramentos verticales de la vivienda irán terminados en enlucido de yeso a buena vista y gotelé plastificado.

En las cocinas y los baños colocaremos un falso techo de escayola terminado en pintura plástica lisa.

Colocaremos una moldura perimetral de escayola tanto en el salón como en el hall de entrada y, en su caso, en el pasillo.

En uno de los baños el techo será de escayola registrable.

## Aparatos sanitarios y fontanería

Vamos a colocar los sanitarios tanto en baño principal como en el secundario en porcelana vitrificada de color blanco, los dos de la marca Roca.

Las bañeras serán de chapa de acero esmaltada, también de Roca.

En el baño principal pondremos una encimera de mármol de color a juego con las paredes, con los cantos pulidos y el lavabo va encastrado en la encimera.

La grifería será monomando, modelo Monojet-N en baño principal y Monodín en baños secundarios, ambos de la marca Roca.

La red de agua sanitaria será en tubería de cobre para circulación de agua fría y caliente con llave de corte independiente para cada zona húmeda.

La red de saneamiento separativa se ejecutará con tubería de PVC homologado.

La producción de agua caliente sanitaria es individual y se realizará mediante un calentador a gas de 13 litros, con encendido automático.

Además colocaremos un aljibe de agua potable en sótano con grupo de presión.

## Cocinas

La cocina estará totalmente amueblada, con muebles altos y bajos de primera calidad, estos muebles se completarán con los siguientes electrodomésticos: placa vitrocerámica, campana extractora decorativa en acero inoxidable, fregadero con un seno y escurridor, horno eléctrico y frigorífico.

La encimera de la cocina y el aplacado entre muebles será de granito a juego con los muebles que coloquemos.

## Instalación eléctrica

Se realizará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Colocaremos el cuadro de mando y protección con tapa, los mecanismos de interruptores y enchufes serán de primera calidad, de la marca Simon o similar en color blanco.

Las viviendas estarán dotadas de preinstalación de aire acondicionado.

A nivel comunitario se instalará una antena parabólica para 18 canales vía satélite.

Instalaremos tomas de televisión y teléfono en el salón, la cocina y el dormitorio principal.

Además haremos la preinstalación de tomas de televisión terrestre digital y otros servicios en las mismas dependencias.

## Ascensores

Todas las viviendas tienen acceso desde la planta de sótano destinada a aparcamiento y zonas comunes de escalera a través de ascensores eléctricos sin cuarto de máquinas, con cabina decorada y capacidad para seis personas, que estarán adaptados a personas discapacitadas.

## Garaje

El suelo del garaje será de hormigón fratasado mecánico con tratamiento de cuarzo color gris. Las paredes irán terminadas en revoco pétreo proyectado en color blanco.

La puerta del garaje fabricada en hierro galvanizado, aluminio o bien otro material de similar calidad se dotará de llave magnética y mando a distancia para accionar el sistema hidráulico de apertura.

## Zona común

Como ya hemos indicado en las características generales, el edificio en la cubierta de los locales se ha dotado de una zona de recreo de uso común en la que tenemos previsto construir una piscina con amplias zonas de solarium y espacios con vegetación para conseguir un ambiente lo más agradable posible.