

## EDIFICIO C/ LUIS GARCIA BERLANGA Nº 9

### 39 VIVIENDAS Y ATICOS, LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA Y SOTANOS APARCAMIENTO

#### MEMORIA DE CALIDADES

El edificio se compone de 2 plantas de sótano, planta baja de uso comercial, 12 plantas de viviendas, siendo la 11ª y 12ª planta de áticos.

#### AISLAMIENTO INTEGRAL DEL EDIFICIO (TERMICO, ACUSTICO, A LA HUMEDAD Y AL VIENTO).

##### • EN SOTANO.

- Sobre **losa cimentación** al crear **solera ventilada**, quedando una cámara sanitaria entre la losa de cimentación y suelo terminado que nos asegura **eliminación de humedades y condensaciones** en el sótano.
- **Muros** perimetrales de sótano de **hormigón** armado y losa de cimentación está **tratada** para garantizar su **impermeabilidad** estos dispondrán de cámaras ventiladas para mejorar aislamiento de humedades y condensaciones.

##### • EN VIVIENDAS.

- Se ha realizado un **estudio integral acústico** de la vivienda que no sólo nos justifique un cumplimiento de los parámetros determinados por la norma acústica de división de elementos (fachada, división de vivienda, cubierta, ....), sino que verdaderamente se obtenga en la vivienda una atmósfera de tranquilidad que nos aisle del exterior.

##### • EN FACHADA.

- Formada por **placa cerámica** sobre tabique de **ladrillo semimacizo de 12 cm.**, colocación de **carpintería de aluminio sellando sus juntas**, trasdosado con mortero de cemento y **fibra aislante, termoacústico** y **tabique ligero** sobre **perfilería metálica**.
- Disposición en fachada posterior de tabique de **ladrillo caravista** de cuidadosa ejecución, recibiendo los ventanales cuidando su sellado, trasdosado con lucido impermeabilizante, fibra aislante térmica y acústica y **perfilería metálica**.

- **Ventanales** de aluminio con puente térmico con acristalamientos compuestos de 2 **vidrios** con cámara intermedia de aire.
- **Cajones** de registro de **persianas** con cierres **estancos**.
- **EN SEPARACION DE VIVIENDAS.**

**Tabique** de 12 cm. trasdosado formado por **3 membranas** de diferente densidad. La membrana central es de **ladrillo cerámico** de características especiales en su ejecución. Membrana lateral formada por **tabique ligero** con fibras de **lana de roca** con distintas densidades.

- Separación de viviendas con ascensor mediante muro de hormigón armado de 20 cm. y trasdosado con fibra y tabique de placa ligero.
- **EN SUELO.**

Disposición de **membrana anti-impacto** con una ejecución esmerada en pilares y una capa de **mortero autonivelante armado**.

- **EN CUBIERTA.**

Cubierta plana con aislamiento de 5 cm. de componentes de poliestileno extrusionado.

- **EN INSTALACION DE FONTANERIA.**

Utilización de tuberías fabricadas con material especial para la **reducción de ruido** y sellado de agujeros al paso de forjado.

- **CARPINTERÍA INTERIOR Y EXTERIOR.**

Disponemos de **juntas** en todas las **puertas**, tanto **interiores** como **exteriores**.

### **INSTALACIONES QUE MEJORAR LA EFICIENCIA ENERGETICA.**

Nuestra preocupación es el diseñar, no sólo el sistema que ahorra mas energía, sino que a partir de las necesidades de los habitantes de la vivienda, los sistemas obtengan el máximo confort con el mínimo consumo de energía. Para esto :

- Disponen de **aislamiento térmico** que disminuye la perdida energética, tanto en cubierta, fachada, carpintería exterior, cristales y suelos.

- **Placas de energía solar** para la obtención de agua sanitaria, incluso **acumulador de** distinta capacidad, según modelo de vivienda.
- **Instalación de gas ciudad para equipar calentador de agua sanitaria para apoyo del sistema de acumulación de energía solar, (según modelos).**
- **Instalación de aire acondicionado**, disponiendo de máquina evaporadora en cubierta, con **sistema Inverter y sistema de climatización, (según modelos)**, incluye termostatos en cada estancia para obtener un ahorro energético frente a los sistemas convencionales. La instalación de conexión de la máquina evaporadora condensadora irá por columna situada en los elementos comunes del edificio.
- **Gestor de ahorro de energía.** Vivienda preparada para la instalación de un **Sistema inteligente de ahorro de energía** mediante sistema domótico a través del cual se puede controlar el sistema de aire acondicionado, regular la temperatura de cada estancia y todo ello a través de un programa de gestión de la energía, obteniendo el máximo ahorro para cada situación de grado de confort climático. Este sistema también puede gestionar el consumo eléctrico.
- **Preinstalación de calefacción a base de tubería instalada por techos y tabiques para poder disponer de calefacción a través de caldera y radiadores, según modelos.**
- **Preinstalación de suelo radiante eléctrico dispuesto en los cuartos de baño.**

### CONTROL DE LA CALIDAD DEL AIRE.

- Dispone de un novedoso **sistema de renovación de aire** en el interior de la vivienda, tanto en baños como en el resto de estancias que **garantiza la calidad de aire que respiramos. Basado en disposición de rejillas autorregulables de extracción de aire contaminado, situadas en baños y cocinas. Así como rejillas de entrada de aire limpio que se sitúan en las fachadas. Todo esto mediante una instalación de conductos que se embocan a una máquina de ventilación controlada, creando una renovación continua del aire de toda la casa, pudiéndose regular el caudal de extracción mediante un regulador de potencia.**
- **Preinstalación sistema de aspiración antialérgico.** Para aspiración centralizada a base de tuberías y cableado eléctrico en tres puntos para la futura instalación de tomas y máquinas, para la **prevención de enfermedades alérgicas al polvo y problemas con los ácaros.**

## SISTEMA DE LA COMUNICACIÓN DE LA VIVIENDA.

Las viviendas disponen de los siguientes sistemas de comunicación :

- Punto de **teléfono en cada estancia.**
- Toma de **televisión en cada estancia** con preinstalación para un segundo operador.
- Preparado para la red de comunicación entre ordenadores.
- Preinstalación **sistema domótico.** Para encendido de calefacción y alarma de seguridad, inundación y incendio. Preparado para la instalación de un sistema completo domótico con gestionado energético y de calefacción. (según modelos).
- **Antena** de televisión **parabólica** con **canales digitales terrestres** y canales a través de frecuencia intermedia.

## PROTECCION DEL EDIFICIO CONTRA INCENDIOS.

- Protección general del garaje con instalaciones especiales : de emergencia, ventilaciones naturales y **detectores de humos.**
- Estructura dimensionada contra incendios EF-60 minutos. En techo de semisótano. EF-120.
- **Extintor en cada vivienda.**
- **Detector de humo.** Avisa en caso de incendio aunque se este durmiendo.

## SEGURIDAD CONTRA ROBO DEL EDIFICIO.

Se ha realizado un proyecto integral de seguridad sobre la totalidad del edificio, centrado en los distintos puntos :

- **Entrada y vigilancia del garaje.**

**Apertura** de puerta de garaje **mediante mando.**

Preinstalación de **circuito cerrado de televisión** para vigilar los 2 sótanos, con visión desde cada vivienda a través de canales de TV, grabación de imágenes y preparado para la visión a través de Internet.

- **Entrada al zaguán.**

Preparado para apertura mediante **tarjeta electrónica.**

Preinstalación **cámara de vigilancia** conectada al circuito cerrado de TV.

Acceso controlado a escalera y al ascensor.

El ascensor normalmente estará estacionado en una de las plantas, para que desemboque en el zaguán se realizará por la apertura con llave electrónica o desde el video portero de cada vivienda.

- **Circulación a través de la escalera.**

El acceso a la escalera siempre será de salida, estará impedido el paso hacia los pisos, dejando siempre libre la salida de evacuación (por seguridad contra incendios).

Dispondrá de un sistema de control que indicará a los usuarios si alguna persona está circulando o parada en la escalera o rellanos, mediante pilotos luminosos para seguridad de los mismos.

- **Entrada y protección en las vivienda y sistema de Alarma en zonas de cubiertas y terrazas, controlando el posible acceso desde edificios colindantes. (según modelos).**

Las viviendas podrán disponer de sistema de cerradura electrónica, incopiable y con control de acceso, dándole la posibilidad a cada llave de determinar horario de entrada, quedando registrado el momento de entrada o salida y creando o dando de baja sólo por el usuario.

Preinstalación de **alarma interior**, para disponer de **2 detectores volumétricos, transmisor telefónico, mando a distancia, sirena, función domótica.**

**En terrazas de áticos**, preinstalación para poder disponer de un sistema de **detectores para alarma** de zonas exteriores.

## **FACHADA Y TABIQUERIA.**

Fachada principal formada por aplacado de **PIEDRA-CERAMICA** conocido comercialmente por "**STON-Ker**" de la marca **PORCELANOSA** o similar, convinado con placas de aluminio de la marca **ALUKUBON** o similar, con diseños modernos, con sistema de sujeción sobre ladrillo cerámico, **aislamiento térmico-acústico** por el interior y disposición de acabado mediante tablero formando **placas "Knauf sld"** o similar, atornillado a **estructura metálica** con perfiles separados 40 cm.

**Fachada posterior** formada por fabrica de **ladrillo semimacizo** de caravista de 12 cm. de espesor, trasdosado interiormente con **capa de mortero** de cemento, **aislamiento térmico y acústico** en camara intermedia y tabique a base de placa de **tablero "Knauf sld"** o similar, atornillado a **estructura metálica** con perfiles separados 40 cm., todo preparado para pinturas lisas en interior.

**Tabiquería** divisoria en **viviendas** formada por tabique de **ladrillo semimacizo** perforado de 12 cm., **aislante acústico** y placa de tabique “**knauf sld**” o similar atornillado a estructura.

Tabiquería entre estancias formada por placa de tablero “Knauf sld” o similar sobre estructura metálica separado, disponiendo de aislamiento térmico – acústico.

Techos revestidos con tablero de escayola flotante, dejando una cámara entre el forjado para poder disponer de instalaciones, focos empotrados y mejorar el aislamiento con la vivienda superior.

### SUELOS Y REVESTIMIENTO.

- **EN TERRAZAS.**

Terraza con **gres antideslizante** de primera calidad, excepto terraza tendadero.

- **EN VIVIENDAS.**

Suelo de parquet o suelo de cerámica de la marca **PORCELANOSA** o similar.

- **EN BAÑOS, ASEOS Y COCINAS.**

Suelos y paredes en gres de 1ª calidad de la marca **PORCELANOSA** o similar.

### CARPINTERIA INTERIOR DE LA VIVIENDA.

- **Puerta** de entrada **acorazada** chapada con madera, color natural, con juntas de goma en todo su perímetro y cerradura de seguridad. (con posibilidad de colocar cerraduras con sistema de control de acceso).
- **Puertas de paso**, igualmente, en **madera maciza**, chapada con **madera**, lacadas en color natural y con junta de goma para mejorar la insonorización. Puerta del salón con vidriera, según determine la dirección facultativa.
- **Armario** con **puerta maciza** chapada con **madera**, incluso interior revestido de tablero melamina con estante y barra, preparado para disponer cajones y estantes (mirar posibilidades en lista de opciones).
- **Armario** dormitorio **principal** con **puertas correderas de cristal** sobre estructura metálica con dimensiones techo a suelo, interior revestido con

tablero de melamina y barra, preparado para disponer cajones y estantes (mirar posibilidades en lista de opciones).

### CARPINTERIA EXTERIOR DE LA VIVIENDA.

- **Ventanales** de grandes dimensiones con perfiles homologados de aluminio de la marca Schuco o similar en fachada principal, con clasificación **permeabilidad** al aire Clase 4, **estanqueidad** al agua E1050, con puente térmico.
- **Persianas de aluminio** en todos los dormitorios, con accionamientos mediante **motor eléctrico** y cajones estancos para mejorar el aislamiento acústico.

### SANITARIO Y GRIFERIA.

- Sanitario homologado en porcelana vitrificada de gran diseño, marca ROCA o similar, modelo MERIDIAN, con sello **AENOR**.  
Baño Principal.  
**Bañera** de 1,60.  
**Lavabo** con encimera de **diseño**, según la elección de la dirección facultativa.  
**Wc y bidet** suspendidos.  
Baño Secundario.  
Ducha de 1,00 x 0,70. (con posibilidad de instalación de columna de hidromasaje).  
Lavabo con encimera según elección de la dirección facultativa.
- Grifería homologada tipo monomando, con válvula automática de marca Grohe o similar.

### COCINA, GALERIA Y ELECTRODOMESTICOS.

- Cocina con armariada con diseño y puertas de madera estratificada. Disposición de cajones bajo la encimera, tipo cacerolero, columna horno microondas, colocación de muebles escoberos, (según modelos).
- **Banco de cocina**, de material **SILESTONE** o similar.
- **Electrodomésticos** de la marca **AEG** o similar, todos ellos con sello **AENOR**.
  - Vitrocerámica**.
  - Horno Electrico** con poder **autolimpiable**.
  - Campana extractora** decorativa de 3 velocidades de **90 cm.** (según modelo).

- Huecos preparados para disponer de lavadora-secadora, lavavajillas y nevera.
- Galería preinstalada para poder disponer de fregadero, caldera de calefacción, aspirador centralizado y acumulador de agua sanitaria (según modelo de vivienda).

### CIMENTACION.

**Cimentación** realizada a base de **losa de hormigón armado**, anclado a **muro pantalla**.

### ESTRUCTURA.

**Estructura aporticada** formada por vigas y pilares de hormigón armado.

**Forjado** con **vigas armadas** y **bovedillas de hormigón**.

**Paredes** de las cajas de **ascensor** realizados con **muros de hormigón** que mejoran el aislamiento acústico a las distintas viviendas.

### CUBIERTA.

**Cubiertas** planas (terrazas) : Formadas por **hormigón aligerado** para formación de pendientes, capa **impermeabilización**, capa de **aislamiento térmico** de 5 cm. de espesor con densidad 30-35 Kg. y **solado cerámico**.

### JARDINES, GARAJES Y ACCESOS DEL EDIFICIO.

- Al edificio le pertenece un espacio libre en la parte trasera, donde se ubica una **piscina** con **sistema de depuración automático**, **iluminación** mediante **focos subacuáticos**, sistema de **tratamiento** de agua **automático** de PH y **dosificador de cloro**.
- Esta piscina quedará preparada para poder climatizarla y prolongar el uso de la misma a parte de los meses de verano.
- Disponiendo dos ascensores de 8 personas cada uno, con puertas automáticas, accediendo a todas las planta del edificio, con control de barrera de infrarrojos continua para evitar accidentes.

Estos ascensores están equipados con la última tecnología TRIVIUM que sustituye los cables mediante cintas planas de acero recubiertas de poliuretano, reduciendo ruidos y mejorando las paradas, etc...

Dispone de motores de imanes permanentes equipados con control digital de de frecuencia variable, creando sobre los motores tradicionales de engranajes una reducción de las revoluciones, una mejora en el ahorro energético que puede llegar hasta el 40% y un funcionamiento mucho mas suave en arrancadas y paradas, así como precisión en la parada de cada planta.

- En los garajes para facilitar el giro completo de los vehículos, se instalan en plataformas de giro.
- Videoportero con cámara a color, placa antivandálica exterior y posibilidad de envío del ascensor a la planta baja desde el mismo videoportero para permitir el acceso a la comunidad, según indicamos en el apartado de seguridad.

Las calidades mencionadas en ésta memoria podrán ser modificadas sin previo aviso por la dirección facultativa. La propiedad se compromete a no disminuir la calidad en el caso de cambiar un material.

La presente memoria no constituye documento contractual.

La compañía vendedora tiene a disposición de la parte compradora, en su sede social en C/ Mar nº 44 de Valencia, copia de los documentos a que se refieren los artículos 4º a 7º, inclusive, del Real Decreto 515/1.989 de 21 de Abril.

Valencia a 27 de Octubre de 2.009.