

MEMÓRIA DESCRIPTIVA DE CALIDADES Y CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LAS VIVIENDAS SITUADAS EN LA RDA. ARRAHONA DE SABADELL. (CAN GAMBUS 3)

CIMENTACIÓN

Estudio Geotécnico realizado por Central Català Geotecnia, bajo la dirección del geólogo Don Teodoro Gonzalez y Enric Aguilá.

En base a dicho estudio geotécnico se ha proyectado una cimentación de hormigón armado HA-25 y acero B500 según consta en proyecto de ejecución.

Muro de contención de los sótanos con pantalla de batatges y su correspondiente jácena de coronación, según cálculo. Este sistema comporta que la superficie de las plantas sótano destinadas a plazas de aparcamiento muestre las ondulaciones e irregularidades de cada batatge.

ESTRUCTURA

Forjado sótano parking con losa maciza formada con prelosas presentada SAP o similar de 7 cm. de grosor y 15 cm. de hormigón, soportada con jácenas de hormigón armado de 30 cm. de canto, según proyecto de ejecución.

Forjado tipo viviendas reticulado 85 x 85 con canto según especificaciones proyecto de ejecución, según cálculo.

Todas las características físicas de toda estructura de hormigón armado vienen especificadas en el proyecto de ejecución.

IMPERMEABILIZACIÓN Y CUBIERTAS

Ante la imposibilidad de asegurar una total impermeabilización del muro, dadas sus características constructivas, se realizará una canaleta vista para canalizar las posibles entradas residuales de agua.

Impermeabilización de la cubierta del edificio con membrana de dos láminas, una LMB- 40 SV con armadura de fieltro de fibra de vidrio de 50 Kg. /m² y una segunda LBM-40 – FP con armadura de poliéster de 130 Kg. /m² adheridas entre ellas con oxiasfalto.

Impermeabilización de terrazas planta tipo con un lámina de Morterplast polimérica adherida con emulsión bituminosa, para evitar entradas de agua en el interior de la vivienda.

AISLANTES TÉRMICOS

Aislante térmico en la cámara de aire de las fachadas con espuma de poliuretano expandido “in situ” de 30 mm. de espesor y densidad 35 Kg. /m³.

Aislante polietileno extruido de densidad 35 Kg. /m3 de 60mm de espesor, en forjado cubierta.

ALBAÑILERIA

Pared fachada exterior a vial de 30 cm de espesor con ladrillo cerámico ½ asta y revoque exterior hidrofugado. Dicha pared de fachada se revestirá exteriormente con un grueso de piedra granítica negro Chino labradorita de 3cm de espesor, anclada mediante soportes de acero inoxidable con las especificaciones precisas, según dimensiones y peso de las piezas de las losas. Todo ello con las especificaciones de piedra en fachadas ventiladas.

Paredes separación viviendas con ladrillo cerámico gero ½ asta fonoabsorbente.

Trasdosado de paredes de separación de viviendas con placa de cartón yeso Pladur o similar N13 con fibra mineral de 40mm de espesor, según normas.

Tabiques interiores de 7cm de espesor mediante placas de cartón yeso Pladur o similar N13 a las dos caras, con fibra mineral en su interior de 40mm de espesor. Cerramiento interior fachadas con placas de cartón yeso Pladur o similar N13, sin fibra mineral.

NOTA: Todas las láminas de cartón yeso en zonas de baños y cocinas (zonas húmedas) cumplirán con las especificaciones técnicas precisas.

VENTILACIONES

Conductos de ventilación de chapa galvanizada de diámetro 125, en extracción humos de campana cocina.

Conductos de ventilación baños de chapa galvanizada de diámetro 110, con extracción conectado en el techo de las mismas. Ídem en cuarto máquinas lavadero.

Sistema ventilación mecánica controlada higrorregulable con el fin de garantizar una ventilación permanente de forma controlada de la vivienda, asegurando un nivel de renovación de aire según la normativa del Código Técnico de la Edificación.

PAVIMENTOS

Pavimento parking con hormigón fratasado mecánicamente con tratamiento de 3kg/ m2 de cuarzo.

Pavimento interior viviendas, incluidos baños y cocinas con material parquet Flint, tipo 830 V.

Pavimento exterior en terrazas viviendas con gres 25x25.

Peldañado y rellanos de escalera comunitaria y distribuciones viviendas con mármol tipo SIERRA ELVIRA. El espesor de los peldaños será de 3 cm. de canto visto y los rellanos y contrahuellas de 2 cm. de espesor. Zócalo mismas características tomado con mortero de cemento cola.

NOTA: El mármol no es uniforme ni en su coloración ni vetado al ser un material natural de cantera.

REVESTIMIENTOS

Revestimiento en baños con material porcelánico según piso muestra, tomado con cemento cola especial para zonas húmedas, sobre paramentos de cartón yeso Pladur.

Cielo raso con placas cartón yeso de 13 mm de espesor bajo estructura metálica en soporte techos, excepto en aquellas zonas donde se ubican los aparatos del aire acondicionado que serán totalmente registrables para un futuro mantenimiento de las instalaciones con paneles de PVC y armazón de aluminio.

PARQUET

Pavimento interior vivienda, incluido baños y cocina con parquet flotante Flint, tipo 830 V, suelo laminado compacto de alta presión especial para zonas húmedas y tráfico extra intenso.

CERRAJERÍA

Puertas metálicas cortafuegos RF-60, según normas en acceso a parking.
Barandillas escalera interior con tubulares metálicos. Todo para pintar.

Puerta accesos a parking metálica, automatizada eléctricamente con equipo hidráulico sobre soportes silent-block, control a distancia y mecanismos de seguridad.

Barandilla terrazas planta tipo a jardín exterior con tubulares metálicos, incluido pasamanos. Todo para pintar.

Accesos vestíbulo planta baja con perfilera de aluminio color champany, tanto en los montantes como en el marco y hoja de las puertas de acceso.

MÁRMOLES

Encimeras baños con Silestone color según piso muestra para empotrar lavabo modelo Java.

Encimeras cocina con Silestone color crema Minerva de 2 cm según piso muestra, revistiendo zonas de trabajo y frontales.

ASCENSORES

CARACTERÍSTICAS ASCENSOR

Cabina Standard según normas de accesibilidad minusválidos.
Velocidad a 1,00 M/S, con frecuencia variable.
Iluminación de cabina procedente del panel de mando.
Indicador de posición en cabina con pantalla de cristal líquido .
Doble embarque 180°, según ascensor y ubicación.

Sistema de comunicación bidireccional las 24 horas.
Carga 450kg/ 6 personas.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores según piso muestra, con marco de taco de 35 mm. con tapetas de madera, de 7 x 1 cm. Puerta de entrada a las viviendas de 45 mm. Realizadas en fibra 100 de madera DM para pintar a dos caras (excepto canto inferior y superior) y molduras según piso muestra.

Pernios inox. Ref. 209PR y manetas inox. Mod. ROS-U-36032 y mecanismos especiales en correderas, todo según piso muestra.

Puertas correderas con armazón compacto para revestir con pladur incorporando la puerta en el interior del tabique.

No se incluyen armarios empotrados en dormitorios.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio color anodinado champany con rotura de puente térmico. Sistema de aluminios Tecknal o similar, con sus correspondientes modelos en oscilobatientes, en correderas y en pivotantes. Todas las oberturas se adaptaran a las series standards, con ventanas oscilobatientes o pivotantes, según piso muestra y balconeras correderas o no según indicaciones.

En fachada principal a vial, la carpintería se adaptará con vidrio cámara Climalit o similar en grosores y características según fachadas.

Persianas enrollables Alutermic o similar, totalmente motorizadas.

MOBILIARIO DE COCINA

Modelo Nevada PVC Blanco. Tablero de MDF recubierto con una hoja de polilaminado blanco por la cara delantera. La contracara va por defecto en melamina blanca. Cantos verticales y horizontales rectos ligeramente redondeados. El grueso de la puerta es de 19 mm.

Herrajes de 1ª calidad HETTICH-ALEMANIA, conteniendo apertura de cajones y gravetas mediante guías de acero de extracción total (máxima visión a su apertura) sistema silencioso y cierre automático "SILENCE-SYSTEM".

ELECTRODOMESTICOS

Vitrocerámica, marca Teka, modelo VSU inox. o similar

Horno eléctrico, marca Teka, modelo HI-535 ME. Inox o similar

Microondas, marca Teka, modelo TMW 20.1BL. Inox. o similar

Fregadero, Dake, modelo Blancoplus 511904. Inox. con grifería Teka MSI cromo, modelo MS extraíble inox.

Campana decorativa o integrada según cocina, marca Orpan, modelo C-940 90 Inox. o similar.

Suministro e instalación de lavadora y secadora por condensación Indesit, modelo WIL 85 Blanca y IS70C Blanca, según piso muestra.

FONTANERÍA

Instalación de agua a las viviendas, partiendo del contador, situado en el cuarto de contadores de la planta baja según Normas Básicas de instalaciones interiores, con tubo de cobre o de plástico polipropileno o polietileno, según Dirección Facultativa.

Exceptuando el WC, lavadora y lavaplatos, se suministrará agua caliente procedente del termo-acumulador de agua sanitaria, a todos los aparatos.

Instalación de llaves de paso en cada dependencia húmeda.

Se incluye red de desagües independientes para cada aparato, con tuberías de PVC, hasta enlazar con el bajante de desagüe vertical. Fregadera, lavadero, lavaplatos y ducha 40mm. Lavabo, bidet, diámetro 40mm. Se incluye aislamiento con armaflex.

ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica en las viviendas, con grado de electrificación básica, previsión de demanda según necesidades. Los montantes saldrán debajo del tubo desde el cuarto de contadores con tubo de protección rígido, a cada vivienda se desviarán montantes correspondientes con la misma sección hasta el cuadro de protección individual. El cuadro se instalará en el vestíbulo y constará de: 1 Interruptor de control de potencia máxima (ICPM). 1 Interruptor general automático (IGA). 1 Protección contra sobretensiones permanentes. 1 Protección contra sobretensiones transitorias. 2 Interruptores diferenciales de 40 a 30 Ma. 10 Protección interior abonado (PIA).

Se prevee la instalación de 10 circuitos: 1 Circuito para puntos de luz (alumbrado). 1 Circuito para tomas de corrientes varias. 1 Circuito para aire acondicionado. 1 Circuito para secadora. 1 Circuito previsión domotica. 1 Circuito cocina-horno. 1 Circuito lavavajillas. 1 Circuito lavadora. 1 Circuito acumulador agua caliente. 1 circuito tomas de corriente de baño y cocina.

Toda la instalación irá empotrada a las paredes y a los tabiques, o bien por debajo del techo, con conexiones mediante regletas a las cajas de enlace y unión.

Los conductos serán de cobre con aislamiento de plástico, tubo semirigido o corrugado.

Distribución de puntos según piso muestra, canalización mediante tubo y guía para tomas de teléfono y toma de T.V. , material a emplear SIEMENS.

Instalación de red de tierra, consistente en un anillo cerrado de conductores de cobre 35mm² de sección, enterrado al fondo de la excavación, antes de la cimentación, coincidiendo con el perímetro del edificio. Las líneas de enlace con el suelo de harán de acuerdo con la situación y número previsto para los puntos de puesta a tierra.

SANITARIOS

Plato de ducha dimensiones según baño, con tarima y mampara Denia, grifería monobloc Martí de actual diseño.

Bidet de porcelana vitrificada en blanco, modelo Dama Tenso. Juego grifería monomando Martí de actual diseño. Desagüe con tapón y cadenilla de latón.

Inodoro tanque bajo de porcelana vitrificada, con tapa, cisterna y mecanismos de descarga y alimentación incorporados, de color blanco modelo Dama Tenso

Lavabo encimera de porcelana vitrificada modelo Foro en blanco, juego grifería monobloc, modelo Martí de actual diseño. Desagüe con tapón y cadenilla de latón.

VIDEO-PORTERO AUTOMÁTICO

Instalación video-portero electrónico para el conjunto de escaleras, con un único monitor por vivienda.

TELECOMUNICACIONES

Antena colectiva de televisión para el conjunto de escaleras. (Viviendas y locales), capaces de recibir señal de VHF, UHF, FM, para todos los canales públicos, privados y de ámbito local, incluido equipos de captación, amplificaciones, distribución, canalización, cajas de derivación y de enlaces indicados en los planos. Con tomas en salón-comedor y dormitorio principal.

Instalación telefónica centralizada, con tomas en salón-comedor y dormitorios.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Instalación completa de extinción de incendios, totalmente acabada, con manguera de 25m, con mecanismos y armarios según proyecto.

Instalación de extintor de polvo polivalente 6kg, según proyecto.

Red previsión de incendios y detención de CO según proyecto.

CLIMATIZACIÓN

Se acondicionará cada vivienda (frio-calor) mediante bomba de calor tipo Split conductos 1x1. La unidad condensadora se ubicará en zona de cubierta y la unidad evaporadora irá colocada en falso techo de cuarto de baño.

Red de conductos a base de placas tipo Cliomaver plus, incluidas rejillas de impulsión y retorno lacadas, así como termostato.

Se instalaran rejillas regulables manualmente en los dormitorios y rejillas de retorno con prefiltros.

ENERGÍA SOLAR

Instalación de energía solar térmica, formada por un conjunto de colectores solares, modelo Kaplan 2.0, de alto rendimiento, instalados en la cubierta plana y un Inter.- acumulador en cada vivienda .Un circuito primario a base de cobre aislante con armaflex, para unir los colectores con el termoacumulador de las viviendas, todo según proyecto.

Suministro e instalación de termoacumulador de agua en cuartos lavaderos de capacidad en litros dependiendo de las viviendas y según proyecto.

PINTURAS

Cerrajería al esmalte, previa una mano de minio.

Pintura interior viviendas en techos y paredes al plástico liso, color neutro según piso muestra.

Carpintería interior esmalte tipo Laca.

Vestíbulo planta baja y distribuidor viviendas con estuco a “l’antiga” de calç estuç.

VARIOS

Brisoleis exteriores corrugables en fachadas, de dimensiones y ubicación según planos planta y fachada. Cada elemento brisoleis tendrá un marco metálico de aluminio anodizado color inox según muestra y lamas de madera modelo Llambi CL35, esencia Western Red Cedar y acabado con tratamiento Lasur Böhme color Teka.

En los espacios bajo encimera de Silestone de los baños se ubicará un estante-toallero y por encima espejo, todo según piso muestra.

NOTA

Las marcas, modelos y especificaciones técnicas pueden ser modificadas por obligaciones de mercado o por criterios técnicos, siempre con niveles de calidad similar a las especificadas en la memoria.

Marzo 2009