QUIROGA BALLESTEROS

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

❑ Por tratarse de un edificio protegido se mantiene la estructura actual, con refuerzos puntuales en donde sea preciso

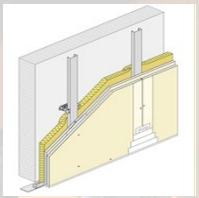
❑ Pórticos existentes de hormigón armado con vigas de ala ancha y pilares.
❑ Muros perimetrales existentes y cierre de escalera en hormigón armado.
❑ Forjados de madera. con aislamiento horizontal térmico y acústico de altas prestaciones

CUBIERTAS

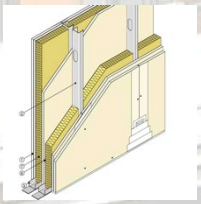
❑ Con pizarra de primera calidad 50x25 o similar, colocada con ganchos de acero inoxidable sobre triple rastrel, 12 cm de aislamiento XPS de alta densidad y lamina transpirable.

CERRAMIENTOS Y TABIQUERÍA INTERIOR

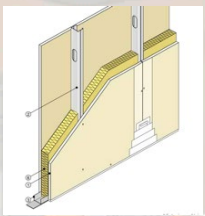
❑ Cerramientos exteriores en fachada principal formado por muro macizo de hormigón armado existente, cámara de aire, aislamiento térmico con POLIESTIRENO EXTRUSIONADO, y trasdosado de placa de yeso laminado con aislamiento de LANA MINERAL incorporado.



❑ Separaciones entre viviendas realizadas según zonas, con doble estructura autoportante de montantes de acero galvanizado de 46mm de espesor y placa de yeso laminado de 15mm de espesor entre cada estructura y a ambos lados de la doble estructura, con aislante termoacústico en su interior realizado con lana mineral, o fábrica de ladrillo semimacizo con trasdosado de placas de yeso laminado con aislamiento da LANA MINERAL incorporado en ambos lados del ladrillo.



❑ Divisiones interiores de viviendas realizadas con una estructura autoportante de montantes de acero galvanizado de 70mm de espesor y placas de yeso laminado de 15mm de espesor, con aislamiento termoacústico en su interior realizado con lana mineral.



❑ El lado del tabique que coincida con zonas húmedas se realizará con planchas de yeso laminado hidrófugo.

FACHADAS

❑ Se recupera la fachada protegida, existente, rematándola con tres manos de pintura acrílica de alta resistencia especial para fachadas.
❑ Las cerrajerías existentes se restaurarán o sustituirán, según su estado de conservación.

● CARPINTERÍA EXTERIOR

❑ Fachadas principales de madera de Iroko lacada con doble acristalamiento bajo emisivo, acústico y control solar.
❑ Fachada posterior realizada con galerías en PVC con doble acristalamiento bajo emisivo y control solar, con un despiece similar al existente
❑ Persianas eléctricas motorizadas en donde estén previstas

● CARPINTERÍA INTERIOR

❑ Hueco de entrada: la puerta de acceso a la vivienda será blindada con bisagras de seguridad, acabada en lacado color blanco, modelo liso, con cilindro de alta seguridad tipo TK 100 de TESA o similar. 2.10 m de altura.
❑ Se instalarán cilindros amaestrados en la puerta del portal y puertas de entrada a vivienda.

❑ Las puertas de paso interiores, también en modelos lisos, acabados en lacado color blanco, tendrán un grosor de 35mm y hoja de altura 2.10 m., bisagras ocultas y cierre magnético.

❑ Los armarios empotrados (según proyecto) se entregarán con frente de puertas correderas lisas, lacadas en blanco, según diseño D.F., e interiores forrados con paneles acabado melamínico.

❑ Herrajes: Las puertas de paso dispondrán de bisagras ocultas y picaporte magnético
❑ En los cuartos de baño se instalará condena.

❑ En los dormitorios que no dispongan de persiana se instalará un estor eléctrico de oscurecimiento total.

❑ Las cajas de persianas, en donde estén previstas, serán registrables para facilitar el acceso para su reparación.

● INSTALACIONES

❑ **Fontanería**

▪ La instalación de agua sanitaria se realizará mediante tubería multicapa. La instalación discurrirá por los falsos techos y bajará empotrada hasta las tomas de agua.

▪ Se instalarán colectores en el falso techo de la vivienda, tanto de agua fría cómo caliente, desde los que se podrá cerrar el agua de cada uno de los aparatos independientemente del resto.

▪ Se instalará un punto de agua en terrazas.

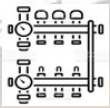
❑ Saneamiento y ventilaciones

▪ La red de saneamiento se realizará en tubería de PVC insonorizado, tanto vertical cómo horizontalmente en zonas de viviendas (excepto los pequeños desagües).

▪ Se instalará un sistema de ventilación eficiente de doble flujo con recuperador de calor en las viviendas. Se instalarán rejillas de extracción en los locales húmedos de la vivienda (cocinas, baños, y tendederos) y rejillas de impulsión en los locales secos (salones y dormitorios).

▪ Salida de humos adicional para campana extractora de cocina independiente desde cada vivienda a cubierta.

❑ Calefacción y agua caliente sanitaria



▪ Sistema individual de calefacción y agua caliente sanitaria realizado con caldera de condensación de gas.
▪ Sistema de calefacción con conductos multicapa.
▪ Radiadores con cabezales termostáticos

▪ En el interior de cada vivienda se instalará un controlador termostático inteligente con programación, con posibilidad de acceso remoto mediante smartphone.

❑ Electricidad y telecomunicaciones

▪ Antena TV colectiva terrestre para recepción de los canales digitales (TDT), radio FM y DAB. Preinstalación para recepción de canales vía satélite.
▪ En el interior de las viviendas se instalarán tomas de teléfono y televisión en todos los dormitorios, cocina, y salón. Se instalarán tomas para televisión por cable en salón y dormitorio principal.

▪ Instalación de fibra óptica desde local inferior de telecomunicaciones hasta cada vivienda.

▪ Instalación de un receptor de vídeo portero en el vestíbulo de cada vivienda.
▪ Posibilidad de control remoto por smartphone.

▪ Encendido de iluminación en zonas comunes mediante detectores en rellanos de viviendas, escaleras y garajes.
▪ Iluminación led en cocinas, pasillos y baños según criterio de la dirección facultativa.

❑ Preinstalación de “hogar digital”

Se realizará la preinstalación para los siguientes elementos de domótica o seguridad:
▪ Detector de incendios en cocina.
▪ Pulsador de pánico y avisador acústico en distribuidor.
▪ Detector de inundación.
▪ Acceso remoto a control termostático y apertura de puertas de portal y vivienda.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

❑ Plato de ducha de resina en color blanco. Paredes y suelo de la zona de ducha se impermeabilizará con una tela SCHLÜTER KERDI 200 o similar.

❑ Inodoro MERIDIAN compacto adosado a pared, color blanco, de ROCA, o similar, en baños de dormitorio y pasillo.

❑ Inodoro modelo INSPIRA ROUND compacto adosado a pared, color blanco, de ROCA, o similar, en aseos de cortesía (si existe).

❑ Bidé MERIDIAN compacto adosado a pared, color blanco, de ROCA, o similar, en baños de dormitorio y pasillo (si existe).

❑ Bidé INSPIRA ROUND compacto adosado a pared, color blanco, de ROCA, o similar, en aseos de cortesía (si existe).

❑ Grifería monomando acabado cromado de ROCA, modelo L20, o similar, en baños de dormitorio y pasillo.

❑ Grifería monomando acabado cromado de ROCA, modelo ONA, o similar, en aseo de cortesía.

❑ Lavabo de 2 senos sobre mueble de baño de ROCA, modelo TENET, o similar, con espejo y aplique, en baño de pasillo.

❑ Lavabo sobre mueble de baño de ROCA, modelo TENET, o similar, con espejo y aplique, en baño de dormitorio y aseo de cortesía.

REVESTIMIENTOS Y PAVIMENTOS

❑ Salon-comedor, dormitorios, hall, y pasillos: Pavimento continuo de tarima vinílica, acabado color roble, según criterio de la D.F.
❑ Rodapié lacado en color blanco.

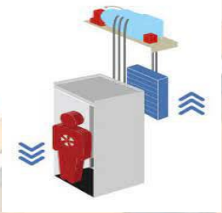
❑ Cocinas: Pavimento continuo de tarima vinílica igual a tota la vivienda y revestimiento vertical con acabado de pintura sobre tabique de yeso laminado hidrófugo.
❑ Trasera en zona de muebles en el mismo material que la encimera según diseño personalizado para cada vivienda.
❑ Baños:

- Pavimento continuo de tarima vinílica igual a tota la vivienda.
- Revestimiento vertical realizado con gres porcelánico rectificado de gran formato en baños de dormitorio y pasillo, de medidas 120x40 o similar, combinado con zonas con acabado de pintura (según diseño y modelos elegidos por la dirección facultativa.
- Revestimiento vertical de tarima vinílica igual al suelo en frente de aseo de cortesía, combinado con el resto de frentes pintados (de acuerdo al diseño de la dirección facultativa)

❑ Falso Techo: Falso techo de Pladur en toda la vivienda con aislamiento acústico de alta eficiencia.
❑ Pintura: Paramentos verticales con pintura plástica color gris anti-moho, acabado liso, y paramentos horizontales pintados en color blanco también en pintura plástica.

ACCESOS Y ZONAS COMUNES

ASCENSOR



Se instalará un ascensor sin sala de máquinas equipado con línea de teléfono directa con el servicio de averías. Cabina con decoración y diseño actual con acabado inox.

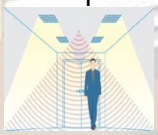
❑ Puertas de ascensor en acabado inox en planta de portal y viviendas.

❑ Ascensor monofásico de alta eficiencia energética, con recuperación y almacenamiento de energía, sistema Epic power, o similar.

❑ Indicador de posición y dirección de cabina en multipantalla digital programable de 7 pulgadas, integrando conexión a internet IoT, sistema de entretenimiento y videollamadas bidireccionales de emergencia

PORTALES Y ESCALERAS

Puerta de acceso al portal con apertura automática mediante tarjeta de presencia, con posibilidad de apertura remota mediante smartphone.
❑ El portal y escalera tendrán un diseño y calidad acordes con la categoría y la historia del edificio.
❑ Solados de mármol en portales.
❑ Peldaños de la escalera en madera laminada, de alta resistencia y durabilidad.
❑ El portal se decorará mediante aplacado de mármol y revestimiento de madera y cristal, según diseño de la dirección facultativa.



❑ Automatismos de iluminación para activado por detector de presencia.
❑ Encendido de la iluminación del portal mediante dispositivo fotoeléctrico.