

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DE LA PROMOCIÓN DE 19 VIVIENDAS DE SANT FELIU DE LLOBREGAT SITUADA EN LA CALLE EUGENI D'ORS, 24-26 Y CALLE LAUREÁ MIRÓ, 225-227

A diferencia de la adquisición de una vivienda de segunda mano, donde las distintas instalaciones y elementos de obra suelen estar obsoletos según normativa, la compra de **su nuevo hogar** en un edificio de reciente construcción, conocido como **OBRA NUEVA**, se beneficia no sólo de ciertas garantías y seguros, sino de las últimas ventajas en tecnología y rendimiento que el mercado ofrece.

A continuación resumimos cada una de estas ventajas para poder valorar la mejora inherente a la compra de una vivienda de obra nueva. También se añaden las calidades mínimas para la ejecución de la promoción situada en Sant Feliu de Llobregat, calle Eugeni d'Ors 24-26 y calle Laureá Miró, 225-227.

ACCESIBILIDAD EN EL EDIFICIO (*DECRETO DE HABITABILIDAD D141/2012*)

Todas las viviendas cuentan con un itinerario accesible para personas con movilidad reducida. El ascensor del edificio tiene parada en todas las plantas, incluso el garaje y todos los accesos y espacios comunes permiten la inscripción de un círculo de 1,20 m de diámetro para asegurar la correcta circulación de quien necesitara de una silla de ruedas.

Todas las viviendas serán practicables en al menos las zonas comunes de la misma, un baño y un dormitorio para asegurar la correcta circulación de quien necesitara de una silla de ruedas.

SALUBRIDAD Y CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Se garantiza la calidad del aire interior mediante un sistema de ventilación híbrida que proporciona una renovación continua del aire del interior de la vivienda.

1. Entrada de aire filtrado en las estancias principales
2. El aire circula de los espacios secos (dormitorios y salas) a los húmedos (cocinas y baños)
3. Sistema de extracción de aire viciado en las zonas húmedas de la vivienda (cocinas y baños)

Beneficios en la vivienda:

- Incremento de la higiene general de la vivienda
- Disminución de la transmisión de enfermedades contagiosas por vía aérea

CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO

Las carpinterías exteriores serán panorámicas de aluminio con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara.

Beneficios en la vivienda:

- Se evitan las condensaciones
- Incremento del aislamiento térmico y acústico
- Disminución de la pérdida energética del edificio

CONFORT ACÚSTICO DEL EDIFICIO

Para un mejor aislamiento acústico del edificio todos los forjados que separen viviendas contarán con una lámina que impide el paso del ruido tanto de impacto como aéreo.

La red de albañales estará encoquillada o será de reducción sonora con conductos aislados.

Beneficios en la vivienda:

- Reducción de ruidos que provengan de otras viviendas
- Reducción de ruidos por el paso de fluidos por las instalaciones

CONFORT TÉRMICO DEL EDIFICIO

Todo el envolvente del edificio está diseñada para conseguir una calificación energética A. Las fachadas constan de dos capas de aislamiento en su interior y las cubiertas de un grosor de 10 cm de aislamiento.

Toda la climatización del edificio, así como el calentamiento del agua caliente sanitaria será mediante un sistema individual de aerotermia de alta eficiencia energética considerada energía renovable.

Beneficios en la vivienda:

- Disminución de las pérdidas energéticas del edificio y de la vivienda
- Incremento del ahorro en los gastos de consumos y de compañías
- Mayor respeto por el medioambiente por el uso de energías renovables

SISTEMAS DE AHORRO DEL EDIFICIO

Todos los sanitarios del edificio serán de doble descarga para un mayor ahorro en el suministro de agua.

Los aparatos elevadores de los edificios de viviendas serán eléctricos con motor incorporado con mayor ahorro energético que con un sistema hidráulico.

Se dotarán todas las viviendas con tomas de agua caliente sanitaria para lavadoras y lavavajillas para garantizar una mayor durabilidad de los electrodomésticos.

Todas las luminarias serán con tecnología LED de bajo consumo para una mayor durabilidad de los equipos y un mayor ahorro energético.

SEGURIDAD FRENTE AL INTRUSISMO

Se entregará un mando de accionamiento a distancia de la puerta automática de acceso al aparcamiento a todo propietario de plaza de aparcamiento y/o trastero.

Se instalará en todas las viviendas un sistema de videoportero.

Todas las puertas de acceso a la vivienda serán blindadas y de tres puntos de anclaje de seguridad.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Los edificios estarán dotados de una calificación energética B, garantizando una baja emisión de gases contaminantes a la atmósfera y un mayor ahorro energético.

GARANTÍAS DEL EDIFICIO

La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) establece unos plazos de garantía a los adquirentes de viviendas.

- Los plazos de responsabilidad se establecen en períodos de uno, tres y diez años, en función de los diversos daños que puedan aparecer en los edificios.
- El constructor, durante el primer año, ha de responder por los daños materiales derivados de una deficiente ejecución.
- Todos los agentes que intervienen en el proceso de la edificación, durante tres años, responderán por los daños materiales en el edificio causados por vicios o defectos que afecten a la habitabilidad y durante diez años, por los que resulten de vicios o defectos que afecten a la seguridad estructural del edificio.
- La promotora entregará al final de la obra el seguro decenal obligatorio de responsabilidad estructural durante 10 años.

LIBRO DEL EDIFICIO

El libro del edificio se entregará al futuro administrador de la comunidad o a supresidente y su contenido será el siguiente:

- I. Cuaderno de registro
- II. Documentos de especificaciones técnicas
- III. Archivo de Documentos

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La **cimentación** consta de un sistema de cimentación perimetral mixto de pantallas y muros de hormigón armado. La cimentación de los pilares será de pantallas aisladas o de zapatas aisladas según la zona de la promoción y dependiendo del número de plantas del edificio al que corresponda.

La **estructura** consta de pilares de hormigón armado y de forjados de losa maciza de hormigón armado y/o forjados reticulares aligerados con casetones perdidos prefabricados de hormigón con una capa de compresión de 5 cm y armado de reparto.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

El acabado de **fachada** será de revoco de mortero y pintado con pintura para exteriores con base de silicio de color terroso característico de casco antiguo. En su interior tendrá un proyectado de poliuretano expandido de unos 4 cm de espesor. La cara interior se realizará con un trasdós de placa de yeso tipo *pladur* relleno con manta de lana de roca natural en el interior de los perfiles.

La fachada en planta baja tendrá un acabado de aplacado de piedra San Vicente natural con junta vertical a testa y junta horizontal continua.

CERRAMIENTOS INTERIORES

Las **divisorias entre viviendas** constarán de doble placa de yeso tipo *pladur* por cada lado, doble estructura metálica rellena de lana mineral y una placa de yeso en su interior para garantizar un mayor aislamiento acústico entre unidades. En el interior de estas divisorias se colocará una chapa de acero galvanizada antivandálica para mayor seguridad.

La **tabiquería** dentro de una misma vivienda constará de una placa de yeso tipo *pladur* en cada cara del tabique y una estructura de aluminio rellena de lana mineral para mayor consistencia del cerramiento y mejor acústica en el interior de la vivienda.

Los **falsos techos** serán de placa de yeso tipo *pladur* con estructura de aluminio.

Los **falsos techos** registrables de los espacios donde se aloje maquinaria de climatización de la vivienda en su interior serán de lamas registrables de aluminio de color blanco.

CUBIERTA

Las **cubiertas transitables** estarán formada por una losa maciza de hormigón armado de 25 cm de canto, hormigón celular para formación de pendientes, lámina geotextil, lámina butílica armada tipo SBS-LBM-30-FP aislante térmico de 4 cm de alta densidad, capa de mortero M5 de 4 cm más pavimento de baldosa cerámica de la casa PORCELANOSA modelo BOTTEGA caliza o similar.

La **cubierta de los espacios no habitables** de los pisos de la última planta estará formada por una estructura inclinada de madera con vigas laminadas estructurales con tratamiento fungicida e insecticida... Tendrá una inclinación del 30% a una agua, con panel sándwich tipo Termo chip (19-100-19). Interior aislante de poliestireno extruido de 10 cm, acabado en panel fenólico (madera) de 19 mm en la cara vista. El acabado exterior será de teja mixta de color a definir por la propiedad fijada sobre rastreles de madera de pino tratada.



ZONA COMUNITARIA

El **pavimento general** de la zona comunitaria será según se defina en proyecto de exteriorismo y ajardinamiento.

La **zona de la piscina** estará acabada con tarima de madera sintética.

Los **espacios ajardinados** estarán dotados de vegetación autóctona y de un sistema de riego automático.

La **zona infantil** tendrá un pavimento de caucho blando y estará equipado con un juego de columpios según se defina en proyecto de exteriorismo.

SANEAMIENTO

Los albañales, tanto en red horizontal como en la vertical, serán de PVC acústico (con reducción de ruido aéreo), de diámetros adecuados para la evacuación.

En origen se separará la red de aguas residuales de la de aguas pluviales.

INSTALACIONES

La instalación de **lampistería** será de tubo tipo Multicapa tanto en agua fría como caliente con los correspondientes accesorios y llaves de paso para cerrar los circuitos en cada cuarto húmedo, según proyecto y dirección facultativa. Se colocarán tomas de agua y luz en las terrazas. En los balcones habrá un punto de luz con aplique.

Las instalaciones **eléctricas** se realizarán según el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Las instalaciones en general se realizarán bajo tubo corrugado empotrado, con número de circuitos y conductores de sección reglamentaria. Los puntos de luz, interruptores, etc., según lo dispuesto en los planos de instalaciones. Los mecanismos serán del modelo STYLO de la marca NIESEN o similares.

Las instalaciones de **telecomunicaciones** tanto comunes como individuales cumplirán con los requisitos exigidos en el Dt. 172/1999 de 29 de junio, sobre canalizaciones e infraestructuras de radiodifusión sonora, televisión, telefonía básica y otros servicios por cable en los edificios, o normativa que lo sustituya. Además se instalarán puntos de toma de televisión, telefonía y datos en todas las habitaciones y en el comedor.

La producción de **agua caliente sanitaria** ACS se hará mediante un sistema de energía renovable por aerotermia. Esta instalación llevará incluido un acumulador que variará según su capacidad según el número de personas previstas en cada vivienda.

PAVIMENTOS INTERIORES

El pavimento de los **vestíbulos y zonas comunes** será cerámico de la casa PORCELANOSA, model BOTTEGA caliza de o similar.



El pavimento del **interior de las viviendas** será de parquet laminado AC-6 de la marca l'ANTIC COLONIAL, del grupo Porcelanosa, serie NATURAL o similar.

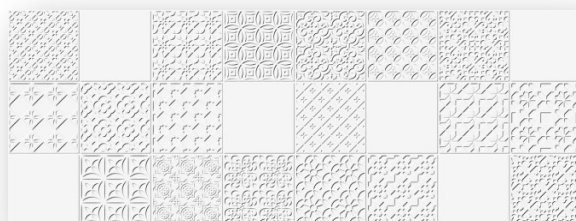
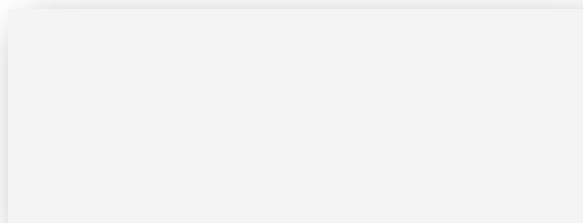


El pavimento de las **terrazas privativas y balcones** será cerámico y antideslizante de la casa PORCELANOSA, model BOTTEGA caliza o similar.



ALICATADOS

Los alicatados de los **baños comunes** serán de piezas cerámicas de la casa PORCELANOSA modelo MATT. Uno de los paramentos verticales del lavabo común estará alicatado con una pieza decorativa de la casa PORCELANOSA modelo DECO MATT.



Los alicatados de los **baños suite** serán piezas cerámicas de la casa PORCELANOSA model BOTTEGA CALIZA. Uno de los paramentos verticales del baño suite estará alicatado con la pieza decorativa de la casa PORCELANOSA model SPIGA BOTTEGA CALIZA.



Los alicatados de los **lavaderos** serán de pieza METRO de cerámica roja de color blanco.



PINTURA

A los paramentos verticales del **interior de la vivienda** que no vayan alicatados se les aplicará dos manos de pintura plástica de color blanco o de tono claro.

A los paramentos verticales de las **zonas comunes** se les aplicará dos manos de pintura plástica de color a definir según Dirección Facultativa.

A la **fachada** se le aplicarán dos manos de pintura para exteriores con base de silicio de color terroso característico de casco antiguo.

A las **paredes exteriores** se le aplicarán dos manos de pintura para exteriores con base de silicio de color a definir según proyecto.

CARPINTERÍA

En el **interior de las viviendas** las puertas serán de madera maciza lacadas en blanco con cuatro ranuras decorativas modelo MML4 o similar.

Las puertas de **acceso a las viviendas** serán blindadas con tres puntos de anclaje de seguridad, lacadas en blanco y con cuatro ranuras decorativas modelo MML4 o similar.

La **carpintería exterior** será panorámica de aluminio RAL 8016 con rotura de puente térmico y doble acristalamiento con cámara. Serán correderas o practicables según proyecto y llevarán incorporado un sistema de microventilación en el cierre o en la caja de persiana mediante filtros de rejilla. Las persianas serán enrollables de aluminio y del mismo RAL 8016.

METALISTERÍA

Las barandillas de las **escaleras comunes** serán de hierro para pintar.

Las barandillas de los **balcones** serán de hierro para pintar.

Las barandillas de las **escaleras** de los pisos con acceso a **espacios no habitables** serán de estructura metálica con acabado inox.

MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINA

El **frontal del mobiliario de cocina** estará acabado con base de tablero de 19 mm de espesor, con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo, con canteado de ABS en el mismo color que el frente.

El **interior de los armarios** se acabará con tablero hidrófugo de partículas de 16 mm de espesor, con recubrimiento de papel melamínico de color homogéneo, canteado de ABS del mismo color.

Los **tiradores** se realizarán con un perfil L mecanizados horizontalmente a lo largo de toda la parte superior o inferior de la puerta o cajón.

La **encimera** será de Krion de color homogéneo y fregadero integrado sin junta.



*render orientativo para la interpretación de colores y acabados.

Todos los **electrodomésticos** serán de la casa BALAY.

El **frigorífico** será combinado e integrable de 177,2 x 54,1 cm, con cuatro bandejas de cristal de seguridad, electrónica de fácil uso, iluminación LED, tecnología óptima *No-Frost* y clase de eficiencia energética A⁺⁺

La **placa de inducción** será de tres zonas y 60 cm de ancho.

La cocina estará equipada con una **campana decorativa** de pared acabada en acero inoxidable de 90 cm (**o integrada según modelo y distribución de cocina**), clase de eficiencia energética A⁺.

También está equipada con un horno **microondas** integrable sin marco de 20L de capacidad, potencia máxima de 800 W.

El **horno** será multifunción acabado en acero inoxidable antihuellas con avisador de paro de cocción de clase A.

Todas las cocinas vendrán equipadas con un **lavavajillas** totalmente integrable de 60 cm y eficiencia energética A⁺⁺.

GRIFERÍA Y SANITARIOS

Los **inodoros** de las viviendas serán de la casa NOKEN, de porcelana vitrificada y color blanco, o similar.



Toda la **grifería de los baños**, tanto del general como del de la suite, serán monomando y de la casa NOKEN o similar.



Todos los **platos de ducha** serán de carga mineral de la casa NOKEN serie SLATE o similar.



En todos los baños de las viviendas se colocará un **mueble de baño** de la casa NOKEN, combinando el mueble CUBE con el lavabo FASE o similar.

Todos los baños estarán equipados con un **espejo** de canto pulido de la casa NOKEN o similar.

En las **cocinas** se instalará la **grifería** monomando NOKEN Architect, acabado en acero inoxidable o similar.



La marca **NOKEN** forma parte del grupo PORCELANOSA.

Esta relación de calidades puede sufrir modificaciones durante el proceso de la obra. La descripción de los materiales es orientativa y pueden ser modificados o sustituidos por otros de calidad similar o superior por decisión de la Dirección Facultativa o la Promotora.