

MEMORIA DE CALIDADES y ACABADOS

Promoción de Obra Nueva "RESIDENCIAL BRUC"

C/ Bruc nº4-8

08.890 – Esplugues de Llobregat (Barcelona)

BONFA PROMOCIONS S.L.

N.I.F.: B-66348327

C/ Sagués nº27

08.021 – Barcelona (Barcelona)



CIMENTACIÓN y ESTRUCTURA

La cimentación del conjunto edificatorio se ejecutará mediante cimentación profunda (muro pantalla y pilotes).

La estructura del edificio estará realizada a base de forjado reticular y pilares de hormigón armado. En escaleras y rampa de acceso a la planta sótano mediante losas de hormigón armado.

ZONAS COMUNITARIAS

Escaleras y vestíbulos

Los suelos de las zonas comunes de planta baja, rellanos de distribución en cada planta y las escaleras entre plantas, se realizarán con gres o material similar en zonas cubiertas y con gres antideslizante en peldaños y zonas exteriores.

Las paredes de estas zonas se acabarán con composición de pintura plástica de color blanco y los falsos techos serán de placa de cartón-yeso de acabado pintado.

Portería

Dotada de una puerta abatible y elementos fijos lateral y superior de cerramiento a calle, realizados en vidrio de alta resistencia, con perfilaría de acero inoxidable.

En esta dependencia estarán ubicados los buzones para correspondencia de las viviendas y los cuartos técnicos de instalaciones.

Ascensores

Para la comunicación entre las diferentes plantas, se instalarán dos ascensores de marca de primera calidad, con puertas comunes telescópicas de acuerdo con la normativa de accesibilidad y con acceso directo

a todas las plantas del edificio, incluida la planta sótano de aparcamiento y trasteros.

Cubiertas

La cubierta transitable plana en planta baja, estará compuesta por una capa aislante de hormigón celular formando las pendientes adecuadas, poliuretano proyectado, tela asfáltica, lámina geotéxtil, mortero de agarre y piezas de gres antideslizante.

La cubierta inclinada de coronación del edificio será a dos aguas, compuesta por teja semiárabe de color gris antracita o similar, según el criterio de la Dirección Facultativa.

Fachadas

La fachada principal a C/ Bruc, hasta 3.20 m de altura, estará realizada en gres porcelánico con tratamiento antigraffiti y antihumedad, aplacado mediante anclajes mecánicos ocultos en color gris antracita o similar. A partir de esta altura, para las plantas superiores, la fachada será de sistema tradicional con acabado de ladrillo de obra vista para exteriores en color blanco impermeable.

Las barandillas de las terrazas de las viviendas de esta fachada principal estarán realizadas en inoxidable o acero pintado de color RAL plateado estándar, con un frontal de vidrio opalizado hasta media altura.

La fachada posterior (a interior de isla) será de sistema tradicional con acabado de ladrillo de obra vista exterior de color blanco en toda su altura.

Las barandillas de las terrazas de las viviendas de esta fachada posterior serán de acero pintado de color RAL plateado estándar.

Ambas fachadas dispondrán de cámara intermedia con aislamiento térmico y hoja interior de tabique cerámico tipo "pladur" según determine la Dirección Facultativa.

Jardín comunitario

Los jardines comunitarios interiores de la promoción estarán compuestos por diversas áreas: piscina, arenal o zona de juegos infantil y zona de recreo con bancos.

Los materiales en que estará ejecutada esta zona serán de fácil mantenimiento.

PLANTA SÓTANO

La planta sótano del edificio estará exclusivamente destinada a los usos de aparcamiento, cuartos trasteros y zona de reserva para residuos, con los acabados acordes a estos usos.

Será accesible para vehículos mediante rampa, mientras que para personas el acceso a esta planta se realizará mediante ascensores y escaleras interiores.

La parte de la planta sótanos destinada a garaje de vehículos estará dotada de todas las instalaciones reglamentarias de detección y extinción de incendios, así como de ventilación forzada si fuera necesaria normativamente. Todas las plazas de aparcamiento estarán debidamente delimitadas e identificadas.

Los cuartos trasteros estarán identificados con su número y estarán realizados en pared de bloque de hormigón o chapa, según el criterio de la Dirección Facultativa.

El pavimento de la planta sótano tendrá un acabado de hormigón visto; mientras que las paredes de tipo cerámico irán acabadas con revoco y pintura, siendo vistos los muros de bloque de hormigón.

INTERIORES DE VIVIENDAS

Equipamiento cocinas

Cocina dotada de muebles en estratificado de alta densidad, compuesta de muebles altos y bajos con cajoneras en color blanco, según la distribución que establezca la Dirección Facultativa.

Placa vitrocerámica eléctrica o inducción, horno eléctrico y campana extractora decorativa de primeras marcas, así como fregadero de acero inoxidable sobre encimera.

Preinstalación para lavaplatos.

Encimera entre muebles de granito o a base de material de conglomerado de cuarzo (tipo Silestone o similar).

Equipamiento baños

Los cuartos de baño estarán equipados de pica, inodoro y plato de ducha, salvo aseos de cortesía que no estarán dotados de plato de ducha, según la distribución que decida la Dirección Facultativa.

Los aparatos sanitarios serán de material porcelánico de marca de primera calidad en color blanco.

Las griferías serán cromadas de tipo monomando de primeras marcas y diseño actual.

Revestimientos

Las paredes de la cocina estarán revestidas con gres porcelánico de color blanco, de primera calidad y diseño actual, en las zonas de trabajo hasta la altura del mueble alto y en la zona de ventana hasta la parte inferior de ésta. En el resto de zonas de la cocina el paramento irá pintado con pintura plástica según criterio de la Dirección Facultativa.

Los baños estarán alicatados con gres porcelánico, de primera calidad y de diseño actual.

Suelos

El pavimento de baños, cocina y resto de zonas húmedas de la vivienda será de gres porcelánico de color gris antracita o similar, de marca de primera calidad y de diseño actual.

El pavimento del resto de zonas no húmedas de la vivienda estará realizado a base de tarima flotante de parquet laminado AC4 de tono claro. El zócalo de estas zonas irá a juego con el pavimento.

Las terrazas dispondrán de un suelo de gres porcelánico antideslizante de color a determinar por la Dirección Facultativa.

Escaleras

La solución constructiva definitiva de las escaleras de comunicación interna de las viviendas que dispongan de la misma, será la establecida por la Dirección Facultativa.

Los acabados de estos elementos irán en conjunción con el resto de elementos interiores de la vivienda.

Albañilería

La tabiquería interior y exterior de la vivienda será tipo "pladur" con piezas y material de alta resistencia acústica según normativa vigente, montada mediante perfilera de acero galvanizado. Acabado con pintura.

Los falsos techos, en la zona que se requieran, estarán realizados con placas de tipo "pladur", fijadas mediante perfilera de acero galvanizado.

Pintura

Se utilizará pintura plástica lisa de color blanco en todos los paramentos vistos de la vivienda que vayan pintados.

Carpinterías exteriores

Serán de aluminio lacado con rotura de puente térmico de color gris oscuro de RAL estándar, de doble acristalamiento tipo Climalit según normativa de aplicación y con persianas

enrollables de apertura eléctrica de color a determinar por la Dirección Facultativa.

En los cuartos de baño no habrá persiana y el vidrio de la carpintería exterior estará opalizado.

Carpinterías interiores

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con anclajes y cerradura de alta seguridad y maneta interior, con acabado a determinar por la Dirección Facultativa.

Puertas interiores de la vivienda de tipo monoblock en madera lacada en color blanco y con maneta plateada mate. La puerta de acceso al salón-comedor será de hojas acristaladas, cuando disponga de ella.

INSTALACIONES

Fontanería

Las canalizaciones de distribución de agua fría y caliente cumplirán la normativa de aplicación. La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realizará mediante calentadores y acumuladores con sistema Aerotérmico, de capacidades según las necesidades de cada vivienda que determine la Dirección Facultativa.

Electricidad, Televisión y Video-portero

Las instalaciones se realizarán empotradas bajo tubo, diferenciando los distintos circuitos de fuerza y alumbrado, con las protecciones y secciones adecuadas según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT) y que establezca la Dirección Facultativa.

Mecanismos eléctricos e interruptores de marca de primera calidad a determinar por la Dirección Facultativa.

Antena comunitaria digital terrestre de TV-FM y preinstalación para televisores en cada vivienda, según requisitos de la normativa de telecomunicaciones (Reglamento ICT).

Video-portero automático con pantalla para cada vivienda.

Telecomunicaciones

Preinstalación de telefonía en cada vivienda según Reglamento ICT.

Climatización

La instalación de climatización de aire frío y caliente de la vivienda se realizará mediante sistema oculto de conductos y rejillas.

La instalación de climatización consistirá en un equipo de aire acondicionado autónomo partido de condensación por aire tipo bomba de calor, con termostato centralizado.

Siempre que se pueda, la unidad interior del sistema de climatización quedará situada en el falso techo del baño secundario de la vivienda y la unidad exterior en una ubicación a determinar por la Dirección Facultativa.

Las unidades exterior e interior serán tipo Inverter de marca primera calidad.

El presente documento ha sido elaborado íntegramente según el criterio de la Dirección Facultativa de la promoción y no constituye un compromiso contractual entre las partes. Se trata de un documento meramente informativo, que está sujeto a las disposiciones de la Dirección Facultativa.

La información recogida en el presente documento es orientativa y está sujeta a posibles cambios debidos a exigencias técnicas, de suministro de materiales, administrativas, normativas, jurídicas, comerciales, etc. requeridos para la ejecución del proyecto constructivo.

La Dirección Facultativa de las obras se reserva la facultad de introducir cambios tanto en la distribución como en los materiales a emplear en la construcción de la promoción, en orden a dar cumplimiento a las necesidades del conjunto edificatorio proyectado.

En cualquier caso, existe el compromiso de mantener en el edificio finalmente construido unas calidades similares a las detalladas en el presente documento.

Los materiales naturales que se emplearán en la obra presentan una serie de tonalidades y vetas propias de los mismos, lo que, en ningún caso, presupone un defecto del material, sino todo lo contrario. Son un signo de su pureza.

Los electrodomésticos, mobiliario y equipos que no se detallan en el presente documento, no estarán incluidos con la entrega de la vivienda. La inclusión en los planos comerciales de electrodomésticos (frigorífico, lavaplatos, lavadora, secadora, etc.) y elementos de mobiliario y equipos (mesas, sillas, sofás, televisión, taburetes, armarios, biombo, etc.); se realiza orientativamente con la única finalidad de facilitar la comprensión de la distribución y usos de las diferentes estancias que componen la vivienda.

ENTREGA DE VIVIENDAS PREVISTA PARA PRIMER TRIMESTRE DE 2.017