CONJUNTO RESIDENCIAL

GREGORIO GEA

MISLATA

MEMORIA DE CALIDADES

UBICACIÓN

Conjunto residencial ubicado en la Plaza Mayor de Mislata, esquina Avenida Gregorio Gea y Avenida Carlos Marx, disponiendo todo tipo de conexiones y comunicaciones: Paradas de autobús, metro parada Mislata-Almassil, accesos a las principales vías urbanas e interurbanas como la Autovía V-30, ... y amplios servicios a su alrededor: centros educativos, centros de salud, hospitales, biblioteca, polideportivos municipales, supermercados, comercios, restaurantes..., todo ello en un entorno de amplios espacios peatonales y ajardinados.

EDIFICIO

Promoción de dos edificios exentos con viviendas exteriores de 2, 3 y 4 dormitorios, con amplias terrazas, acceso privado, zonas comunes, trasteros y aparcamiento para coches y bicicletas.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Estudiado diseño, selección tecnológica en la construcción, con el propósito de que usted disfrute de la máxima garantía de estabilidad, seguridad, funcionalidad, confort y aislamiento de las viviendas.
Los sistemas constructivos utilizados tienen certificado CE y son idóneos tecnológicamente para el cumplimiento de las prestaciones requeridas por el Código Técnico de la Edificación en lo referente a seguridad estructural, aislamiento térmico, acústico, salubridad e impermeabilización. Tanto los materiales de interior como de exterior se han escogido pensando en su calidad, durabilidad y ahorro energético.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y estructura de hormigón armado controlada por Organismo de Control Técnico, (OCT), homologado.
Losa de cimentación, muros de hormigón perimetrales y estructura con pilares y forjado bidireccional de hormigón armado.

FACHADAS

Combinación de materiales de gran calidad.
Cerramiento formado por ladrillo de ½ pie cerámico con revestimiento técnico por el exterior. Enfoscado hidrófugo en su cara interior, aislamiento termoacústico y trasdosado interior de placa de yeso laminado.

COMPARTIMENTACIÓN INTERIOR

Tabiquería interior viviendas de yeso laminado con montantes de acero galvanizado cada 400 mm y placa de yeso laminado a cada lado. (Placa hidrófuga en locales húmedos). Aislamiento en el interior de lana de roca 50 mm.

Las medianeras entre propiedades serán de placa de yeso laminado, estructura trasdosada de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca - cerramiento de bloque cerámico machihembrado megabrick 7 triple acústico, enlucido de mortero por una cara – estructura trasdosada de acero galvanizado con aislamiento acústico de lana de roca 5 cm – placa de yeso laminado. (Placa hidrófuga en locales húmedos).

Tabiquería zonas comunes: Placa de yeso laminado (Placa hidrófuga en locales húmedos) - estructura de trasdosar - aislamiento acústico de lana de roca - muro de 1/2 pie de bloque cerámico machihembrado Satebrick acústico 11,5. Un lado trasdosado y el otro para revestir con yeso.

REVESTIMIENTOS TECHOS

Revestimientos-techos viviendas con falsos techos trasdosados de placas de yeso laminado atornillada a perfiles de acero galvanizado. Techos aseos y zonas de máquinas de aire acondicionado, será registrable.

Zonas comunes: Techos suspendidos de placa de yeso laminado atornillada a perfiles de acero galvanizado.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio lacado texturizado con rotura de puente térmico, con doble acristalamiento con cámara, garantizando el aislamiento de ruido aéreo requerido por la normativa vigente. Dispondrá de oscurecimiento en ventanas de dormitorios mediante persianas de lamas de aluminio del mismo color que la carpintería.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso vivienda acorazada, con acabado interior a juego con la carpintería de la vivienda.

Puertas de paso interiores en tablero DM, lacadas en blanco. Manivelas y herrajes en acabado inox.

Puertas de armarios monoblock lacadas igual a las puertas, con interior revestido en todas sus caras, con barras de colgar y estante.

En zonas comunes: Puertas normalizadas de acero lacado, con resistencia a fuego.

VIDRIOS

Balconeras salida a terraza serán de doble acristalamiento de seguridad, formado por un vidrio laminado (control solar) compuesto por dos vidrios, cámara de aire deshidratado de 14 mm con perfil separador de aluminio sellada perimetralmente y un vidrio laminado compuesto por dos vidrios de baja emisividad.

Ventanas dormitorios a terraza, formado por un vidrio monolítico (control solar), cámara de aire deshidratado de 14 mm con perfil separador de aluminio sellada perimetralmente y un vidrio monolítico con baja emisividad.

Vidrio laminar barandillas: Vidrio laminar de seguridad, compuesto por 2 lunas unidos mediante láminas de butiral de polivinilo.

CUBIERTAS

Cubierta edificio transitable para zona de acceso a instalaciones, con aislamiento térmico rígido, pendientes hormigón, mortero fratasado, dos láminas impermeabilizantes polimérica fieltro geotextil y pavimento de gres antideslizante.

Cubierta edificio no transitable, para el resto de la cubierta y casetón del edificio, con aislamiento térmico rígido, pendientes hormigón, mortero fratasado, dos láminas impermeabilizantes polimérica fieltro geotextil y terminación de grava limpia.

Terrazas viviendas cubiertas con pendientes hormigón, mortero fratasado 2 cm, pintura impermeabilizante flexible armado con malla para recibir pavimento.

PAVIMENTOS

En la zona de interior de viviendas se ha seleccionado cuidadosamente un pavimento vinílico imitación madera TechStep de gran formato, que combina un diseño innovador con resistencia al gran tránsito. Es 100% impermeable permitiendo continuidad entre el salón y la cocina. Con aislamiento acústico incorporado y una colocación en seco tipo click, sin juntas de dilatación.

Rodapié de la vivienda DM lacado en blanco a juego con la carpintería de la vivienda.

Aseos y baño principal de gres porcelánico de gran formato.

Terrazas con pavimento de gres porcelánico antideslizante.

Revestimiento-suelos zonas comunes con pavimentos de gres porcelánicos.

Revestimiento-suelos plantas bajo-rasante: Solera de hormigón fratasado mecánico con aditivos endurecedores.

Pavimento rampa aparcamiento: Pavimento impreso de hormigón o rayado.

ALICATADOS

Baños con revestimientos técnico Techwall de suelo a techo de 1ª calidad, de tonos suaves, inspirados en piedras y cementos sutiles, formato grande.

EQUIPAMIENTO COCINA

Muebles de cocina con puertas post-formadas en blanco o color, de gran capacidad y funcionalidad, con uñero tipo gola en puertas y cajones.

Equipadas con muebles altos y bajos, con zócalo de PVC aluminio y goma protectora.

Cajones de extracción total con retención y bisagras con freno.

Cocinas equipadas con electrodomésticos de primeras marcas. Placa de inducción, horno, campana y microondas.

Bancada encimera y frontal entre muebles altos y bajos de la cocina con gres porcelánico de gran formato, con fregadero integrado de fibra a juego y grifería monomando.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Sanitarios de porcelana vitrificada, equipados con griferías monomando de diseño. Con incorporación de grifo sanitario junto al inodoro.

Platos de ducha extraplanos de resina.

Mueble en baño principal y lavabo mural suspendido en el baño secundario.

PINTURAS

Interior de la vivienda con pintura plástica lisa de color blanco roto mate, en paramentos verticales y horizontales.

ZAGUÁN Y ACCESOS

Zaguán con cuidados acabados. Gres porcelánico de gran formato, panelados y espejos. Iluminación decorativa y encendido de luces en zonas con detectores de movimiento. Foseados y candilejas en falsos techos para incorporación de luminarias indirectas.

Aparcamiento de bicicletas y cuarto de basuras, según normativa.

INSTALACIONES

Producción de ACS: Sistema de aerotermia para producción individual de ACS, según normativa vigente.

Climatización: Climatización individual de alta eficiencia energética, en la totalidad de las estancias salvo zonas húmedas (frío/calor) y distribuidores, mediante equipo tipo bomba de calor con tecnología Inverter y unidad interior en la vivienda por conductos. Interconexión eléctrica, frigorífica y de control entre unidades. Termostato digital programable.

Fontanería: Instalación de suministro y distribución de agua fría y caliente, ejecutada con tubería de polietileno reticulado de diversos diámetros, elementos accesorios y colectores de distribución. Dotada de acometida a red exterior, depósito de regulación y grupos de sobrepresión. Colectores de distribución, llaves de corte y distribución interior de cuartos húmedos.

Instalación Eléctrica: Instalación eléctrica en BT, CGPS de acceso a edificios, líneas generales de alimentación a centralizaciones de contadores en planta baja, derivaciones individuales e instalación interior de viviendas, elementos comunes, sótano de aparcamientos y locales.

Las viviendas dispondrán de un nivel electrificación elevado. Mecanismos de gran diseño de primeras marcas.

Equipos de iluminación de alta eficiencia en elementos comunes y accesos. Sistema de encendido/apagado por pulsadores y detección de presencia. Instalación de

alumbrado en garajes con iluminación tipo led. Fraccionamiento de encendidos por áreas, instalación conforme al CTE.

El edificio dotará de instalación de placas fotovoltaicas en la cubierta del edificio para el suministro eléctrico de los elementos comunes del edificio.

Telecomunicaciones: La promoción contará con la infraestructura común de telecomunicaciones con arreglo al reglamento vigente.

Instalación Fibra Óptica hasta la vivienda. Instalación con datos UTP. Televisión por cable. Tomas de red en todas las estancias de la casa, excepto en baños.

Antena y antena parabólica.

Salubridad y Ventilación: Sistema de ventilación híbrido-forzada para renovación de aire en cuartos húmedos, dotado de redes de aspiración, rejillas y ventilador de extracción de bajo consumo eléctrico y bajo nivel sonoro.

Redes de ventilación extraplanos y equipos de extracción.

Sistema independiente de extracción de humos de campanas de cocina.

Instalación de Seguridad e Incendios: Extintores y sistemas de detección en todas las plantas. Columna seca en la escalera del edificio

Ascensores: Dotación de dos ascensores por edificio para 6/8 personas, sin cuarto de máquinas, con puertas interiores de cabina en acero inoxidable.

SÓTANOS APARCAMIENTO

En los acabados de los garajes, ha primado la funcionalidad y seguridad. Plazas de aparcamiento debidamente señalizadas en plantas sótano, a las cuales se accede desde la rampa exterior situada al nivel de la calle.

Las zonas comunes de vehículos han sido diseñadas con adecuados radios de giro y un amplio pasillo de circulación interior.

Pavimento de garaje de hormigón fratasado con acabado de polvo de cuarzo.

Ventilación Sótanos: Sistema de extracción y admisión de aire en sótanos de aparcamiento, dotado de equipos de ventilación, redes de extracción y redes de admisión de aire exterior, sistema de detección de incendio, sistema de detección de CO2, centrales de alarma y accionamiento de equipos. Variador de frecuencia. Según CTE DB-SI y CTE DB-HS.

Instalación de Seguridad e Incendios: Sistema de almacenamiento de agua para extinción de incendios, grupos de presión, colectores y BIES. Extintores en las dos plantas de sótano y sistema de detección y alarma en garajes. Según CTE DB-SI.

"La presente memoria, así como los planos, infografías, catálogos y resto de material informativo facilitados son de carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones en función de las necesidades técnicas de la Dirección Facultativa, sin ir en perjuicio de la calidad constructiva general".