

MEMORIA DE CALIDADES (RENTA LIBRE).-

CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL EDIFICIO

La promoción "*Edifici Balcó del Mar*", comercializada por Premier España, es una promoción que combina viviendas de renta libre y de protección oficial, ubicada frente al puerto deportivo de Badalona, en la parcela resultante P12 del Polígono de Actuación Urbanística A-1 del Port de Badalona, en el término municipal de Badalona.

Se trata de una promoción compuesta de 2 plantas sótano, planta baja y 11/8 plantas piso, con un total de 121 viviendas distribuidas en dos escaleras.

Todas las viviendas de la promoción disponen de una plaza de parking vinculada a la vivienda y algunas de ellas un trastero (dependiendo de la vivienda escogida). Las tipologías de las viviendas del edificio son de 2, 3 y 4 dormitorios. En la planta baja, accesibles desde la calle, se ubicarán locales comerciales.

Algunas de las viviendas cuentan con solariums de uso privativo en planta baja orientadas al mar; o bien con solariums, también de uso privativo, tanto en la planta cubierta de la escalera A como en la planta cubierta de la escalera B.

En la cubierta del edificio de planta baja+8 se situará una zona comunitaria con piscina, con vistas al mar, de uso exclusivo para los propietarios de las viviendas del edificio.

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

La estructura portante del edificio se ejecutará con pilares y forjados de hormigón armado.

Toda la estructura se construirá de acuerdo con la normativa vigente. Además, los controles y ensayos de la puesta en obra de los materiales lo realizarán laboratorios especializados y homologados.

FACHADAS

El acabado principal de las fachadas será mayoritariamente una combinación de paneles de hormigón arquitectónico con ladrillo cerámico de cara vista; mientras que en otras zonas consistirá en una combinación de paneles de hormigón arquitectónico con ladrillo cerámico perforado revestido mediante un mortero hidrófugo y acabado pintado, a definir por el arquitecto autor del proyecto.

El zócalo de Planta Baja del edificio se revestirá mediante piedra natural o material cerámico, a determinar por la Dirección Facultativa, fijada con anclajes; y mortero hidrófugo con acabado pintado. Además contará con zonas de cerrajería metálica, pintadas según definición de la Dirección Facultativa.

Como aislamiento térmico se utilizará una proyección de espuma de poliuretano por el interior de las fachadas; y el trasdosado interior se ejecutará con placas de yeso laminado sobre una estructura de perfiles auxiliares de acero galvanizado, incorporando un aislamiento térmico-acústico a base de paneles semirrígidos de lana de roca.

La instalación de toldos en las terrazas y balcones será a cuenta de cada propietario de la vivienda una vez que ésta se haya entregado, siempre con el acuerdo previo de la Comunidad de Propietarios.

CUBIERTAS

Las cubiertas comunitarias de uso privativo vinculadas a viviendas, serán del tipo plana, transitable con acabado en gres con superficie antideslizante adherido con cemento-cola sobre capa niveladora de mortero, aislada térmicamente y con protección acústica al ruido de impacto.

Aquellas cubiertas de uso comunitario destinadas a instalaciones, la cubierta será del tipo plana no transitable, aislada térmicamente y con protección acústica al ruido de impacto. En las mismas se habilitarán zonas de paso para la conservación y mantenimiento de dichas instalaciones, así como para el acceso a las zonas destinadas a tendederos.

PAVIMENTOS

El pavimento interior de la vivienda será de parquet flotante laminado sintético con cantos biselados, de la marca KronoSwiss o similar, colocado sobre una capa niveladora de mortero de cemento portland; a excepción de los baños, cocina y armario/cuarto de lavado/aeroterminia (en las viviendas que dispongan) donde se colocará un pavimento de gres marca "NEWKER" o similar, adherido con cemento-cola sobre la capa niveladora de mortero.

En aquellas viviendas que tengan la cocina integrada en el salón-comedor, el pavimento de ésta también será de parquet flotante laminado sintético, colocado sobre una capa niveladora de mortero de cemento portland.

El zócalo de la vivienda será lacado en color blanco, a juego con la carpintería interior; a excepción de la cocina (en aquellas viviendas que no la tengan integrada en el salón-comedor), en donde el zócalo será cerámico, a juego con el pavimento de la misma.

En las terrazas y solariums transitables de cada vivienda se colocará un gres con superficie antideslizante adherido con cemento-cola sobre la capa niveladora de mortero.

En cuanto a los pavimentos de zonas comunes, estos se ejecutarán con una combinación de granito y terrazo, en las zonas y colores a determinar por la Dirección Facultativa.

El pavimento del aparcamiento y los trasteros se dejará acabado con el hormigón fratasado con polvo de cuarzo.

DIVISORIAS

Los elementos de separación vertical entre viviendas y zonas comunitarias se ejecutarán con ladrillo cerámico perforado, y se trasdosará por la parte interior de la vivienda con un aislamiento de panel semirrígido de lana de roca y placas de yeso laminado sobre una estructura de perfiles auxiliares de acero galvanizado. Por la parte de la zona comunitaria, el acabado será enyesado y pintado.

Los elementos de separación entre viviendas se ejecutarán con cerramientos tipo "Ladriyeso" y las dos caras se trasdosarán con un aislamiento de panel semirrígido de lana de roca y placas de yeso laminado sobre una estructura de perfiles auxiliares de acero galvanizado, incrementando el nivel de aislamiento acústico.

La tabiquería interior de la vivienda se ejecutará con una estructura de perfiles metálicos auxiliares de acero y en ambas caras se instalarán placas de yeso laminado, con aislamiento de panel semirrígido de lana de roca en su interior.

TECHOS

En el interior de la vivienda se colocarán falsos techos de placas de yeso laminado sobre una estructura metálica auxiliar de acero galvanizado en todos aquellos espacios que por necesidad de las instalaciones u otras razones técnicas sea necesario. Principalmente se prevé la instalación de falso techo en baños principal y secundario (aquellas viviendas que dispongan) y cocinas, de acuerdo a lo establecido en la normativa específica.

En el resto de la vivienda, el techo se enyesará a buena vista con acabado pintado con pintura plástica para interiores.

ALICATADOS

Los baños principales y secundarios (aquellas viviendas que dispongan) se alicatarán hasta la altura del falso techo con baldosas cerámicas de la marca "NEWKER" o similar, adheridas con cemento-cola al soporte.

En los cuartos/armarios de lavado y/o cuartos/armarios de aerotermia, la pared posterior de los mismos irá alicatada hasta la altura del paramento superior con baldosas cerámicas de la marca "NEWKER" o similar, adheridas con cemento-cola al soporte.

SANITARIOS

Aquellas viviendas que dispongan de un único baño dispondrán de sanitarios de primeras marcas: un inodoro con cisterna de doble descarga, un plato de ducha extraplano de resina y un lavamanos mural suspendido de porcelana blanca.

Aquellas viviendas que dispongan de un baño principal y un baño secundario dispondrán de sanitarios de primeras marcas.

El baño principal, accesible desde la habitación suite, dispondrá de un inodoro con cisterna de doble descarga, un plato de ducha extraplano de resina y un lavamanos mural de porcelana blanca sobre mueble de baño.

El baño secundario se equipará con un inodoro con cisterna de doble descarga, un plato de ducha extraplano de resina y un lavamanos mural suspendido de porcelana blanca.

En cada vivienda existirá un baño practicable para personas con movilidad reducida.

GRIFERÍAS

Las griferías de la fregadera de la cocina y de los lavamanos de los baños principal y secundario (aquellas viviendas que dispongan) serán de la marca Jacob Delafon modelo Aleo o similar. Todas ellas serán tipo monomando, con aireador incorporado para ahorro de agua y con restricción de caudal.

Las griferías de ducha serán termostáticas de la marca Jacob Delafon, modelo Aleo o similar e irán dotadas de barra para la regulación en altura de la alcahofa.

INTERRUPTORES Y BASES DE ENCHUFE

Los interruptores y bases de enchufe de la vivienda serán marca Niessen modelo Zenit. Los marcos, las teclas de los interruptores y las bases de enchufe tendrán una combinación de color plata y antracita.

COCINA

Las cocinas irán equipadas con:

- ✓ Muebles altos y bajos de gran capacidad, con agarraderos integrados en las puertas, y con encimera de cuarzo prensado. Tanto las puertas como los cajones dispondrán de sistema de cierre amortiguado.
- ✓ Frontal del mismo cuarzo prensado que la encimera, adherido con cemento-cola al soporte, entre muebles altos y bajos. El resto de paramentos verticales de la cocina se pintarán con pintura plástica para interiores.
- ✓ En las viviendas de 3 y 4 dormitorios se instalará un mueble columna, con horno eléctrico y microondas acabados en inox.
- ✓ En las viviendas de 2 dormitorios, se instalará un horno eléctrico acabado en inox. situado bajo la placa de inducción eléctrica.
- ✓ Extracción de humos en zona de cocción mediante grupo filtrante integrado en mueble alto de cocina.
- ✓ Placa de inducción eléctrica.
- ✓ Fregadera de acero inoxidable, de un solo seno.
- ✓ Previsión de toma de agua fría y caliente, base de enchufe y desagüe para lavavajillas.

CUARTO/ARMARIO DE LAVADO/AEROTERMIA

Dependiendo de la tipología y distribución, algunas viviendas dispondrán de un cuarto/armario de lavado y/o cuarto/armario de aerotermia, donde se ubicarán las previsiones de toma de agua fría y caliente, bases de enchufe y desagüe para lavadora y secadora, así como la unidad interior del equipo de aerotermia.

CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas de paso serán lisas lacadas en color blanco, con tapetas lisas y herrajes cromados.

La puerta de acceso a la vivienda, con el mismo acabado que las puertas de paso, será blindada, tendrá cuatro bisagras de seguridad y cerradura de tres puntos.

La vivienda dispondrá de armarios empotrados, según el número y la disposición indicada en el plano comercial. Las puertas de los mismos serán lisas lacadas en color blanco del mismo acabado que las puertas de paso, con tapetas lisas y herrajes cromados. Por el interior irán equipados con un estante y barra-colgador.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios con cámara aislante, contribuyendo al aislamiento térmico y acústico de la vivienda.

Se instalarán persianas enrollables de aluminio extrusionado del mismo color que la carpintería de aluminio e inyectadas con espuma de poliuretano en su interior, en dormitorios y en salón-comedor.

BARANDILLAS DE BalcÓN

Las barandillas de las terrazas serán una combinación de paneles de hormigón prefabricado con vidrio laminado con butiral transparente y pasamanos y estructura metálicos.

PINTURA

Los paramentos verticales y horizontales se pintarán con pintura plástica lisa para interiores.

Los elementos de cerrajería sin protección específica previa se pintarán con dos capas de imprimación anti-oxidante para su protección y otras dos de acabado en esmalte.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

El grado de electrificación de las viviendas será "elevado", ajustándose en todo momento a lo dispuesto en el "Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión".

Cada vivienda dispondrá de su cuadro de mando y protección, con sus correspondientes I.G.A., interruptor diferencial y P.I.A.'S., desde donde saldrán los siguientes circuitos de electrificación:

- ✓ Alumbrado de toda la vivienda.
- ✓ Bases de enchufe generales y de nevera.
- ✓ Tomas de corriente para placa de cocción y horno eléctrico.
- ✓ Bases de enchufe para lavadora y lavavajillas.
- ✓ Base de enchufe para secadora.
- ✓ Bases de enchufe de cocina y baño principal y secundario (aquellas viviendas que dispongan).
- ✓ Toma para instalación de aerotermia.
- ✓ Toma para instalación de aire acondicionado.
- ✓ Toma para el motor individual de renovación de aire de la vivienda.

Todas las viviendas contarán con una base de enchufe estanco en la terraza y/o en el solárium.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

La instalación de fontanería, desde la batería de contadores, se realizará mediante tubería multicapa, de polipropileno o de polietileno reticulado, a determinar por la Dirección Facultativa. En todos los casos se trata de materiales plásticos que mejoran la durabilidad y eficacia de la instalación, siendo químicamente neutros.

La instalación de agua fría partirá desde el montante individual y suministrará caudal de agua a la fregadera de la cocina, lavadora, lavavajillas, lavamanos, inodoros y ducha.

La instalación de agua caliente partirá desde el acumulador de la unidad interior de la instalación de aerotermia situada en el armario/cuarto de lavado o en el armario/cuarto de aerotermia (según la tipología de la vivienda) y suministrará agua caliente sanitaria a la fregadera de la cocina, lavadora, lavavajillas, lavamanos y ducha.

Todos los cuartos húmedos dispondrán de llaves de paso independientes.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Cada vivienda contará con la instalación de una bomba de calor "frio-calor", que a través de un fan-coil ubicado sobre el falso techo de uno de los baños, impulsará aire caliente o frío a través de conductos situados por encima del falso techo a todas las dependencias de la vivienda (a excepción de armarios, cuartos de baño y armarios/cuartos de lavado/aerotermia), contando con rejillas de impulsión y retorno en el salón-comedor y en los dormitorios. En la cocina únicamente existirá un difusor de impulsión.

En los cuartos de baño se instalará un radiador toallero eléctrico.

El fan-coil se situará preferentemente y siempre que sea posible por encima del falso techo del baño secundario, siendo accesible a través de un registro ubicado en el mismo.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Las viviendas se equiparán con tomas de antena de televisión en el salón-comedor, cocina y en todos los dormitorios.

Asimismo, las viviendas dispondrán de 2 tomas de telefonía fija en el salón-comedor y en la habitación de matrimonio y 1 toma en el resto de habitaciones y en la cocina (con excepción de las viviendas que dispongan de cocina integrada en el comedor).

El salón-comedor y la habitación de matrimonio se equiparán con una toma de cable coaxial.

El edificio contará con un sistema de videoportero automático para dar acceso al interior de la escalera. El equipo receptor de dicho sistema se situará en el recibidor de cada vivienda.

ASCENSORES

Los ascensores contarán con puertas telescópicas de acero inoxidable tanto en cabina como en planta, memoria y conexión telefónica de seguridad.

Cada uno de los núcleos de escaleras dispondrá de ascensores independientes, que comunicarán cada una de las plantas donde se sitúen las viviendas con las plantas sótano.

Por este motivo, los ascensores incorporarán integrado dentro de la botonera un sistema de seguridad para limitar el acceso de personas no propietarias a las zonas de aparcamiento y trasteros.

MEDIDAS DE ECOEFICIENCIA

La totalidad de las viviendas de esta promoción disfrutarán de **ventilación natural**, dado que todas ellas son exteriores.

1.- Ventilación

Se instalará un sistema de ventilación mecánica en cada una de las viviendas para garantizar la circulación de aire en el interior de las mismas, desde las estancias secas hacia las estancias húmedas.

En consecuencia, todas las viviendas disfrutarán de **calidad de aire interior**. Se garantizarán los caudales mínimos de ventilación mediante la implantación de sistemas de ventilación mecánica individualizada que renovará el aire interior, expulsando el aire viciado al exterior.

Por este motivo, las ventanas/balconeras de las habitaciones y salón-comedor dispondrán de aberturas de admisión, que permitirán la entrada de aire; y los cuartos de baño, cocinas y armarios/cuartos de lavado/aerotermia (cuando estén ubicados fuera de la cocina) dispondrán de oberturas de extracción, que conectadas a un conducto de extracción individual, garantizarán la salida del aire a cubierta, mediante un aspirador mecánico.

Esta circulación de aire por el interior de las viviendas se realizará a través de las puertas de madera, desde el comedor y las habitaciones hacia la cocina y los cuartos de baño. Para ello las puertas de madera incorporarán oberturas permanentes para facilitar dicha ventilación, integradas en su tapeta superior.

2.- Aislamiento térmico y acústico

Esta promoción **optimiza las soluciones térmicas**, adecuando el uso de cada estancia a su ubicación y características bioclimáticas, de manera que se minimizan los requerimientos energéticos de su condicionamiento térmico.

También **optimiza las soluciones acústicas** en fachadas y paredes separadoras entre propiedades y usuarios diferentes.

Las viviendas se **protegen acústicamente al ruido de impacto** entre las diferentes unidades por planta mediante una lámina acústica anti-impacto.

3.- Ahorro Energético

Se han **optimizado las soluciones de iluminación en las zonas comunes**, mediante la utilización de luminaria de bajo consumo y larga vida útil, detectores de presencia para activarlas y una diferenciación de los circuitos de encendido de escalera y vestíbulos, para un mayor ahorro de energía eléctrica.

También se ha **optimizado el consumo eléctrico de los electrodomésticos de lavado**, instalando grifos de agua caliente para lavadora y lavavajillas.

La **optimización de los consumos de agua** se consigue mediante la instalación de griferías dotadas con restricción de caudal y aireadores, fomentando así el ahorro de agua. Las cisternas de los inodoros estarán dotadas de mecanismos de doble descarga y/o descarga interrumpible para un mejor aprovechamiento del agua potable.

4.- Energías renovables

Esta promoción utiliza **energías renovables** mediante la instalación de un sistema de aerotermia.

El edificio contará con un sistema individualizado de aerotermia para cada vivienda, situando las unidades exteriores en la planta cubierta.

Dicho sistema se basa en la captación de la energía del aire exterior para la generación de agua caliente sanitaria, calefacción y climatización. Ello se consigue mediante una unidad exterior conectada a una unidad interior situada en el armario/cuarto de lavado/aerotermia o en la cocina de cada vivienda (según la tipología de la misma).

Dicha unidad interior contiene intercambiadores de calor y circuladores que transfieren la energía a los circuitos de calefacción/climatización y agua caliente sanitaria, éste último a través de un depósito.

5.- Calificación energética

Las soluciones técnicas y constructivas escogidas para la construcción del edificio, así como el diseño de sus instalaciones energéticas, permiten alcanzar una Calificación de Eficiencia Energética A.

PLAZA DE APARCAMIENTO

Cada una de las viviendas tiene vinculada una plaza de aparcamiento situada en las planta sótano del mismo edificio.

1.- Pavimento

El pavimento del parking estará formado de hormigón fratasado con polvo de cuarzo, acabado en color gris.

2.- Carpintería Exterior

El acceso a la planta sótano con el vehículo se realizará a través de una puerta metálica automatizada, con apertura mediante mando a distancia.

3.- Pintura

Los paramentos verticales se pintarán con pintura plástica, definiendo un zócalo en la parte inferior, una franja intermedia y el resto del paramento, hasta el techo del parking, de los colores a determinar por la Dirección Facultativa.

Los pilares se pintaran en toda su longitud y desarrollo del color a establecer por la Dirección Facultativa.

Las plazas de aparcamiento se señalarán con pintura para la delimitación de las mismas, del color a determinar por la Dirección Facultativa.

Los elementos de cerrajería como rejas de ventilación y la puerta automatizada de acceso a la planta sótano se pintarán con dos capas de imprimación antioxidante para su protección y otras dos capas de acabado al esmalte o similar, con el color a determinar por la Dirección Facultativa.

4.- Instalación eléctrica

La instalación eléctrica de la planta sótano destinada a aparcamiento de vehículos y trasteros se ajustará a la normativa establecida en el "Reglamento electrotécnico de baja tensión" y a la reglamentación sectorial correspondiente.

Asimismo, se ejecutará una preinstalación para la recarga de vehículos eléctricos según lo establecido en el "Reglamento electrotécnico de baja tensión", consistente en una conducción principal que discurrirá por zonas comunes del parking, desde el contador individual de cada viviendas hasta la plaza de aparcamiento.

De esta manera se posibilitará que los propietarios, a su cargo, puedan realizar la derivación eléctrica individual desde el propio contador de su vivienda hasta el futuro punto de recarga a instalar por ellos en su plaza de aparcamiento.

5.- Instalación contra incendios

Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros contarán con sistemas y elementos para la detección y la extinción de incendios, estando dotadas de extintores de polvo seco y bocas de incendio equipadas según lo dispuesto en la reglamentación vigente que le sea de aplicación.

6.- Instalación de ventilación

Las plantas sótano destinadas a aparcamiento de vehículos y trasteros estarán dotadas de sistemas de aportación y extracción de aire para la renovación del mismo, según lo dispuesto en la reglamentación y normativa vigente que le sea de aplicación.

TRASTEROS

Algunas viviendas tienen vinculado, además de una plaza de aparcamiento, un trastero situado en las plantas sótano.

1.- Cerramientos

Los cerramientos verticales se realizarán con hormigón armado o con ladrillo cerámico revestido de revoco de mortero de cemento portland.

Algunos trasteros, por necesidades de instalaciones y sectorización de incendios, podrán disponer de un falso techo como cerramiento superior del mismo.

2.- Pavimento

El pavimento del trastero estará formado de hormigón fratasado con polvo de cuarzo, acabado en color gris.

3.- Carpintería

La puerta de acceso al trastero será metálica en color a determinar por la Dirección Facultativa. Estará dotada de maneta y cerradura.

4.- Pintura

Los paramentos verticales se pintarán con pintura plástica de color blanco. Aquellos trasteros que dispongan de falso techo, se pintarán con el mismo tipo y color de pintura.

5.- Instalación eléctrica

El trastero estará dotado de un interruptor y un punto de luz en la pared. La instalación eléctrica se ajustará a la normativa establecida en el "Reglamento electrotécnico de baja tensión" y a la reglamentación sectorial correspondiente.

**6.- Instalación
contra incendios**

El trastero contará con elementos para la detección de incendios, según lo dispuesto en la reglamentación y normativa vigente que le sea de aplicación.

7.- Ventilación

Cada trastero dispondrá de rejillas de ventilación ubicadas o en la puerta del mismo o en los paramentos verticales y/o horizontales, que permitan la renovación del aire de su interior.

CONTROL DE CALIDAD

Para garantizar la calidad del edificio durante el proceso de ejecución de la obra, una OFICINA DE CONTROL TÉCNICO ESPECIALIZADA Y HOMOLOGADA realizará una revisión del mismo durante las diferentes fases del proyecto y de la ejecución.

Premier España, S.A.U.**Cliente/s:****Fecha:** _____