



CONJUNTO RESIDENCIAL DE 77 VIVIENDAS

**GARAJE, PISCINA, GIMNASIO
Y APARCAMIENTO BICICLETAS**

**INFORMACIÓN:
AVDA. JOSÉ ROCA COLL ESQUINA C/ PÍO XI
VALENCIA**

MEMORIA DE CALIDADES

UBICACIÓN

Conjunto residencial ubicado en la confluencia de la Avenida José Roca Coll y Calle Pío XI, con todo tipo de conexiones y comunicaciones: Paradas de autobús, metro paradas de Safranar y Patraix, accesos a las principales vías urbanas e interurbanas como las Avenidas Tres Cruces, Gaspar Aguilar, calle Archiduque Carlos, 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.

Viviendas y Áticos de 2 a 4 dormitorios, con amplias terrazas y extraordinarias vistas. Acceso privado, zonas comunes, piscina, gimnasio, trasteros y aparcamiento para coches y bicicletas.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Estudiado diseño, selección tecnológica y empleo del material más avanzado 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 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 y durabilidad.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y estructura controlada por Organismo de Control Técnico, (OCT), homologado. Cimentación profunda con pilas pantallas, losa cimentación de subpresión, muros pantalla perimetrales y estructura con soportes rectangulares que sustentan forjados de hormigón armado reticulares y losas armadas.

FACHADAS

Combinación de materiales de gran calidad. Cerramiento formado por hoja exterior de ladrillo Cara Vista, extrusionado, hidrofugado Caña Malpesa o similar y composite de aluminio entre ventanas. Enfoscado hidrófugo en su cara interior, trasdosado por el interior mediante tabique formado por estructura galvanizada de 46 mm. y una placa de yeso laminado de 15 mm. Con aislamiento térmico intermedio con paneles rígidos de lana de roca de 50 mm.



COMPARTIMENTACIÓN INTERIOR

Tabiquería interior viviendas de yeso laminado (15+46+15). Montantes de acero galvanizado de 46 mm cada 400 mm y placa de 15 mm a cada lado. (Placa hidrófuga en locales húmedos). Aislamiento interpuesto de lana de roca 50 mm.

Medianeras entre viviendas realizadas con muro de ½ pie de panel acústico, enlucido de yeso, trasdosado con estructura galvanizada de 46 mm con una placa de yeso laminado 15 mm y aislamiento acústico de lana de roca 50 mm, en ambas caras. (Placa hidrófuga en locales húmedos).

Medianera viviendas con zonas comunes realizadas con muro de ½ pie de panel acústico, enlucido de yeso a ambas caras y trasdosado, en la vivienda, con estructura galvanizada de 46 mm con una placa de yeso laminado 15 mm y aislamiento acústico de lana de roca 5 cm. (Placa hidrófuga en locales húmedos).

REVESTIMIENTOS TECHOS

Revestimientos-techos viviendas con falsos techos trasdosados de yeso laminado placa de 13mm atornillada a perfiles de acero galvanizado bien con omegas o sustentadas mediante varillas.

Los techos de los baños donde estén emplazadas las máquinas de aire acondicionado serán registrables mediante lamas de aluminio.

En zonas comunes los falsos techos serán suspendidos de yeso laminado con placa de 13mm atornillada a perfiles de acero galvanizado.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería con rotura de puente térmico y maneta con dispositivo de micro ventilación, de aluminio anodizado. De la casa Cortizo o similar, con doble acristalamiento con cámara tipo Climalit, con oscurecimiento en dormitorios con persianas, accionadas mediante torno empotrado, formadas por lamas térmicas de aluminio extrusionado inyectadas con aislamiento en cajón compacto.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso vivienda Acorazada, DIERRE o SEVITESA, con plancha de acero electro galvanizado, acabado con tablero liso en ambas caras lacado en blanco. Cerradura de alta seguridad y retenedor.

Puertas de paso interiores macizas de 40 mm, lacadas en blanco pantografiada con pico de gorrión horizontal con cuatro calles, puertas del salón y cocina con cuatro vidrios.

Armario modular, con hojas enterizas lisas en DM de 19 mm de espesor, acabado lacado en blanco, con interior revestido con tablero liso de melamina en color, de espesor 16 mm y trasera de 10 mm., con balda estantería y barra de colgar cromada. Dos cajoneras con 4 cajones en dormitorio principal.

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

VIDRIOS

Vidrio exterior: Acristalamiento termoacústico de espesor 5+5/12/4+4, compuesto por vidrio laminar de seguridad fuerte compuesto por 2 lunas de 5 mm, cámara de aire deshidratado de 12 mm, y vidrio laminar de seguridad 4+4, con doble sellado.

Vidrio laminar barandillas: Acristalamiento realizado con vidrio laminar de seguridad fuerte, compuesto por 2 lunas de 6 mm y lámina intermedia de butiral, con doble sellado de butilo.

CUBIERTAS

Cubierta casetón: Cubierta invertida de gravas, formada por barrera de vapor, capa de hormigón celular de espesor comprendido entre 2 y 30 cm para formación de pendientes, capa de mortero de cemento de 2 cm e impermeabilización con solución bicapa, lámina geotextil y capa de grava.

Cubierta terrazas: Cubierta transitable compuesta por barrera de vapor, formación de pendientes mediante hormigón celular de espesor medio 10 cm, capa de mortero de cemento de 2 cm, impermeabilización bicapa con lámina tipo LBM-40-FV de 40 gr/dm² armada con fieltro de fibra de vidrio y lámina tipo LBM-FP-40 de 40 gr/dm² armada con fibra de poliéster, aislamiento a base de placas rígidas machihembradas de poliestireno extrusionado de 6 cm de espesor para viviendas y 9 cm para planta de cubierta de 35 kg/m³ de densidad, fieltro geotextil, mortero fratasado e = 3 cm armado con alambre trefilado de 3 mm para recibir pavimento.

Cubierta zona común en planta baja: Formación de pendiente mediante entabacado con ladrillo y bardos cerámicos, capa de compresión de hormigón con mallazo de acero, impermeabilización con solución bicapa idéntica a terrazas, geotextil y capa de mortero preparada para recibir pavimento.

PAVIMENTOS

VIVIENDAS

Dormitorios, pasillos y salón-comedor se ha seleccionado cuidadosamente un pavimento laminado de la casa Tarkett. Woodstock 832 Beige Sherwood de 8mm.. Lámina desolidarizante FOMPEX de 3 mm de espesor en la base y rodapié de DM lacado en blanco igual a la carpintería.

Cocinas: Gres porcelánico SALONI, 45x45 cm, Sunset Grafito.

Baño Principal: Gres porcelánico rectificado SALONI 45x90 cm Menhir Arena.

Aseos: Gres porcelánico SALONI, 43x43 cm, Gard Vision.

Terrazas: Gres porcelánico antideslizante de SALONI, Sunset Beige.

ELEMENTOS COMUNES

Pavimentos de mármol macael o similar en zaguán, gres porcelánico en plantas altas y distribuidores de viviendas y granito nacional en escaleras.

Plantas sótano bajo-rasante: Hormigón fratasado mecánico con aditivos endurecedores con tratamiento superficial, a base de resina epoxi bicomponente en base acuosa y pigmentada sin disolvente, capa de imprimación diluida en un 10% y capa de terminación con resinas epoxi 0'50 kg/m².

Pavimento rampa de aparcamiento de hormigón antideslizante con endurecedores.

ALICATADOS

Cocinas, baños y aseos con revestimientos de 1ª calidad, de tonos suaves de SALONI, formato grande.

Cocinas: Revestimientos paredes, 25x75 cm, Jazz Blanco brillo.

Baño Principal: Revestimiento paredes 45x90 cm Midas Arena, porcelánico rectificado, formato grande, en frente principal y 25x75 cm Explend Blanco Mate, en el resto del revestimiento.

Aseos: Revestimientos paredes 25x75 cm Blind Beige, decorado en el frente principal y 25x75 cm Sunset Blanco, en el resto del revestimiento.



EQUIPAMIENTO COCINA

Muebles de cocina compuestos por muebles altos y bajos, con puertas rectas lacadas en blanco brillo, de gran capacidad y funcionalidad, con uñero incorporado en puertas. Módulos interiores de melamina en color blanco, de 16 mm de espesor canteados en PVC, cajones de doble pared de metaboox BLUM, con bisagras salice con freno, con zócalo de aluminio y PVC en suelo.

Cocinas equipadas con encimera vitrocerámica, horno eléctrico y campana empotrable de acero inoxidable.

Bancada de la cocina en compacto de cuarzo de 12 mm de grosor, color blanco, con fregadero de acero inoxidable de un seno 40x40 y grifería monomando Grohe.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Sanitarios de porcelana vitrificada color blanco, The Gap de Roca, o similar, equipados con griferías monomando Grohe.

Lavabos: Doble seno en baño principal, con mueble serie Prisma de ROCA o equivalente. En baño secundario llevará un mueble de un seno serie Prisma de Roca.

Plato ducha acrílico extraplano de color blanco, modelo Neo Daiquiri de Roca o similar, antideslizante y grifería monomando termostática exterior cromada de la marca Grohe.



Bañera acrílica de dimensiones 150x70 de color blanco, modelo Easy de Roca, antideslizante, grifería cromada de Grohe.

Mamparas separadoras de hoja fija tanto en bañera como en plato de ducha con vidrio laminado de seguridad transparente de 5+5.

Espejos en baño principal y secundario de luna pulida de 5 mm de espesor con iluminación incorporada.

PINTURAS

Tanto en zonas interiores como en zonas comunes se ha optado por revestimiento de pintura plástica lavable mate, acabado liso, en paramentos verticales y horizontales.

Para exteriores, revestimiento con pintura a base de silicatos con pigmentos inorgánicos y sustancias de relleno minerales con un rendimiento de 0,35 kg/m².

En los sótanos, banda perimetral de pintura, de 1,20 m de altura, a base de mano de imprimación y acabado final de bandas de color. Señalización de plazas de aparcamiento, de 15 cm de espesor, con pintura blanca reflexiva a base de resina acrílica termoplástica.

URBANIZACIÓN

Complejo residencial privado con cuidados acabados.

Piscina con revestimiento vítreo de primera calidad e iluminación y Gimnasio equipado con banco multifunción, bicicleta estática, elíptica y cinta de correr.

Iluminación decorativa general en todo el complejo.

INSTALACIONES

Producción de ACS y climatización: Sistema integrado de aerotermia dotado de bomba de calor para climatización individual de alta eficiencia energética, unidad exterior en planta cubierta y unidad interior en falso techo de aseo, inter acumulador de agua caliente sanitaria y módulo hidrónico para producción de ACS. Interconexión eléctrica, frigorífica y de control entre unidades. Redes de difusión, material de difusión trox. Termostato digital programable.

Fontanería: Instalación de suministro y distribución de agua fría y caliente, ejecutada con tuberías de acero galvanizado en redes de alimentación y de polietileno reticulado de diversos diámetros en viviendas. 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, con instalaciones de los aparatos sanitarios y grifería con perlizadores.

Instalación Eléctrica: Instalación eléctrica en BT, formada por RSBT, CGPs de acceso a edificio, líneas generales de alimentación a centralizaciones de contadores en planta baja y casetón en cubierta, derivaciones individuales e instalación interior de viviendas, elementos comunes, sótano de aparcamientos y locales. Grupo electrógeno para suministro de emergencia (equipos de ventilación de sótanos, bombas de incendios, ascensor de emergencia). Mecanismos SM Living Light Air Color blanco, o similar.

Equipos de iluminación en elementos comunes y accesos. Sistema de encendido/apagado por pulsadores y detección de presencia. Instalación de alumbrado en garajes con fluorescencia. Fraccionamiento de encendidos por áreas, instalación conforme al CTE.

Telecomunicaciones: Instalación de captación, acceso y distribución de señales de televisión, telefonía. Instalación interior en viviendas conforme a normativa específica. Tomas de red y televisión, en comedor-salón, cocina, y en todas las habitaciones. Instalación de videoportero.

Salubridad y Ventilación: Sistema de ventilación forzada por extracción de aire viciado de baños, aseos y cocinas, dotado de redes de aspiración, rejillas y ventilador de extracción de bajo consumo eléctrico y bajo nivel sonoro. Sistema independiente de extracción de humos de campanas de cocina. Redes de ventilación extraplano SiberStancoRClc y equipos de extracción VMC autorregulable.

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 CO, centrales de alarma y accionamiento de equipos.

Instalación de Seguridad e Incendios: Sistema de almacenamiento de agua para extinción de incendios, grupos de presión, colectores y BIEs. Extintores en todas las plantas y sistema de detección y alarma en garajes y planta de viviendas. Columna seca en escaleras del edificio.

Ascensores: Dotación de tres ascensores, uno de ellos de emergencia, para 8 personas/ 650 kg. sin cuarto de máquinas para servicio de viviendas y sótanos, velocidad de 1,6 m/seg, puertas de cabina y plantas 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.

NOTA

Gracias a nuestra experiencia y saber hacer, Torre Patraix es un producto sólido que alcanza la satisfacción de nuestros clientes, confirmando la fiabilidad del proyecto en tiempo y forma.

**Todas las cantidades entregadas están avaladas por la entidad financiera.
Financiación asegurada.**

La presente memoria, así como los planos, infografías 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.