

## **MEMORIA DE CALIDADES**

El **Edificio GRACIA** se concibe como un edificio referente en la zona, tanto por su excelente ubicación y valor patrimonial e histórico del conjunto arquitectónico; como por la fuerza resultante de la combinación de los espacios, acabados seleccionados y esmerado diseño de interiores, con una base conceptual y una construcción profesionalizada, exhaustiva y forjada por equipos colaboradores multidisciplinares.

Se rehabilitan 4 edificios protegidos, referentes del Art Decó en Valencia, realizados por el arquitecto Lorenzo Criado Oltra.

La actuación realizada sobre los edificios consiste en la recuperación actualizada de su funcionalidad como 40 viviendas, la racionalización de los accesos, la incorporación de 40 plazas de garaje resueltas en dos plantas, 3 bajos comerciales, 10 trasteros, 7 plazas de moto, la adaptación de los espacios comunes a las exigencias de las nuevas normativas (con la inclusión de un ascensor por edificio) y la rehabilitación de fachadas y cubiertas. El proyecto, por lo tanto, ha excluido el derribo de los edificios y ha apostado por su recuperación integral con los estándares y requerimientos exigibles en la actualidad.

### **CERRAMIENTOS DE FACHADA**

Fachada exterior resuelta con revestimientos, texturas y colores a definir por la Dirección Facultativa para conseguir el aspecto deseado en cada volumen y mantener el carácter original de los edificios. Todas ellas estarán acabadas interiormente con aislamiento termo-acústico poniendo especial atención en la eliminación de todos los puentes térmicos estructurales para conseguir un óptimo confort climático.

### **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Fijos, puertas y ventanas correderas, abatibles y/u oscilobatientes en aluminio con rotura de puente térmico, con doble acristalamiento de vidrio según especificaciones del Código Técnico de Edificación (CTE) para limitar las transmisiones térmicas y acústicas del exterior; y oscurecimiento con persianas monoblock de aluminio inyectado en dormitorios.

### **TABIQUERÍAS Y AISLAMIENTO INTERIOR**

La tabiquería interior se ejecuta con un sistema de placa de yeso laminado a cada lado de un armazón metálico, rellenando el espacio intermedio con aislamiento acústico. Esta tabiquería seca mejora el comportamiento de las particiones frente a dilataciones, evitando fisuras y grietas, desapareciendo la realización de rozas que debilitan el tabique y aportando un mejor comportamiento térmico y acústico a cada una de las estancias.

Las particiones entre viviendas, así como los elementos de separación con las zonas comunes, se resolverán garantizando la óptima privacidad entre propietarios y el cumplimiento de la normativa vigente.

Con la finalidad de evitar las molestias y ruidos por el normal uso de las viviendas, insonorizaremos con lámina anti-impacto protegida todos los forjados estructurales (bajo pavimento) entre distintas viviendas.

### **REVESTIMIENTOS INTERIORES**

En salones, cocina, dormitorios y distribuidores de viviendas, se instalará revestimiento de suelo laminado multicapa de excelentes prestaciones frente a la abrasión y absorción de humedad, acabado con texturas en madera.

Las terrazas de primera planta y cubiertas privativas del edificio se ejecutarán con pavimento de gres de 1ª calidad con color y textura a definir por la Dirección Facultativa.

Todos los techos irán revestidos con placas de yeso laminado con los registros y zonas desmontables que se requieran para el acceso a las instalaciones.

### **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de entrada a vivienda blindada, con cerradura de seguridad.

Puertas de paso lacadas en color blanco, con herrajes y manivelas cromadas.

Puertas de armarios empotrados con similares características de las puertas de paso. Armarios revestidos interiormente en suelo, fondo, techo y paredes con tablero acabado vinílico; con balda y barra-colgador incorporados.

## **CUBIERTA**

La cubierta del edificio se resolverá confiriendo un especial interés al aislamiento térmico e impermeabilización de forma que se elimine cualquier posibilidad de transmisión térmica o de humedad. Todo ello con estricto cumplimiento del CTE.

## **PINTURAS**

Paramentos verticales y horizontales con pintura plástica lisa en blanco.

Los elementos metálicos del edificio irán acabados con pintura al esmalte sintético, previa imprimación con tratamiento anticorrosivo.

## **MOBILIARIO E INSTALACIONES EN COCINA**

Las últimas tendencias exigen un esmerado diseño en la composición del mobiliario de cocina para conseguir armonizar estética y funcionalidad.

Las cocinas se equiparán con columnas, muebles altos y bajos, inspiradas en formas lineales y accesorios actuales; según diseño de proyecto.

Instalación de iluminación de bancada bajo muebles altos.

Instalación de iluminación empotrada en techo de cocina.

Bancada en material porcelánico con copete hasta muebles altos.

Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.

Electrodomésticos integrados en mobiliario de cocina consistentes en placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora oculta en mobiliario, lavavajillas integrable y frigorífico combi integrable. Todos estos electrodomésticos quedan resueltos e integrados a la perfección en el mobiliario para conseguir una cocina funcional y que responde a los más actuales parámetros de diseño. En las terrazas/balcones de fachada posterior y terrazas privativas de cubierta se dejarán previstas las instalaciones necesarias para colocación de lavadora/secadora.

## **EQUIPAMIENTO DE BAÑOS**

Los baños, un elemento más de indiscutible importancia. Son tratados con suma atención y estarán provistos del siguiente equipamiento:

Lavabos de diseño que incorporan mueble, seno y grifería monomando.

Instalación de espejos sobre lavabos

Inodoros suspendidos de porcelana vitrificada en color blanco con cisterna oculta.

Plato de ducha de última generación dotado de grifería empotrada con rociadores (de mano y a techo) y mampara de vidrio de seguridad.

Elementos de iluminación leds a definir por la Dirección Facultativa para crear ambientes y aportar un plus de distinción.

Revestimiento de paredes con piezas de material porcelánico y suelo laminado vinílico 100% resistente a la humedad, acabado con texturas en madera similar al resto de la vivienda.

## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA**

Instalación interior de viviendas para agua fría y caliente con llaves de corte en todos los cuartos húmedos y en cada uno de los aparatos sanitarios.

Equipo compacto basado en aerotermia para suministro de agua caliente sanitaria dando cumplimiento a la normativa vigente en cuanto a ahorro energético, asegurando así, un suministro de energía responsable y renovable; pero, sin renunciar a la operatividad tradicional y obteniendo un considerable ahorro en cuanto a espacios y gastos comunitarios en el mantenimiento de las habituales placas solares.

## **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN**

Instalación completa de sistema de climatización (FRIO/CALOR) mediante conductos ocultos de aire en el salón-comedor y dormitorios de la vivienda.

Viviendas dotadas de sistema de ventilación forzada individual compuesto por grupo de ventilación centrífugo higrorregulable y conducciones ocultas de PVC desde cuartos húmedos hasta cubierta del edificio.

## **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Instalación completa según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y normas de la compañía suministradora.

Instalación de luminarias en salón y pasillo mediante tira de LEDs empotradas.

Mecanismos de accionamiento de diseño actual.

Se dotará en la vivienda de los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, Red Digital de Servicios Integrados (RDSI) y T.V.

## **INSTALACIONES COMUNITARIAS**

Zaguán con esmerado diseño consecuente con la estética de los edificios.

Garaje comunitario resuelto en dos plantas con acceso a través de rampa y puerta automática (Planta baja) y a través de monta-coches (sótano). Dotado de ventilación forzada y con instalación de bandejas en techo para facilitar la posterior colocación de tomas de corriente para vehículos eléctricos sin necesidad de solicitar permisos especiales.

Trasteros ubicados en planta sótano y planta baja.

Cuatro ascensores con recorrido hasta planta baja y zaguán, provistos de puertas automáticas en todas las plantas, célula fotoeléctrica para control de apertura y cierre, y cabinas dotadas de acabados de diseño.

Ascensor independiente de acceso a garaje desde planta baja.

Instalación de video-portero para control de acceso a cada zaguán.

Edificio equipado con instalaciones de detección y extinción de incendios; así como alumbrado de emergencia y señalización.

Detectores volumétricos de presencia de encendido de la iluminación en todas zonas comunes, para garantizar máximo ahorro de energía.

La cimentación y estructura del edificio se ejecutan según el Proyecto de ejecución adaptado a las especificaciones del Código Técnico de la Edificación (CTE) sobre "Seguridad estructural". Este apartado, será supervisado íntegramente por un Organismo de Control Técnico acreditado estatalmente.

**NOTA.-** Si en el transcurso de la obra se dejara de fabricar algún material anteriormente especificado, se presentaran problemas de suministro o hubiera que modificarlo por imperativo técnico, jurídico y/o estético, se cambiaría por otro de similares características bajo las directrices de la Dirección Facultativa.