



L A S B Á R C E N A S I I

LAS BÁRCENAS II ES LA MATERIALIZACIÓN DE UN PROYECTO, LARGAMENTE MADURADO, DE VIVIENDAS DE ALTO NIVEL EN UN PARAJE PRIVILEGIADO DE LA VILLA DE LLANES (ASTURIAS).

Sin duda un proyecto singular, en el que una simple ojeada basta para apreciar su nivel de calidad y su atractivo y funcional diseño que se realza con la proclamada belleza del lugar.

La calidad de los materiales, su acabado constructivo y su esmerado diseño han sido concebidos para dar satisfacción al más exigente de nuestros clientes. A ellos solo les dejamos una tarea: disfrutar plenamente de su nueva vivienda y explorar y disfrutar el sinfín de oportunidades lúdicas que ofrece el inigualable entorno



www.lasbarcenas.com

MEMORIA DE CALIDADES

1.- SISTEMA ESTRUCTURAL

El sistema estructural se resolverá con pilares de hormigón circulares en el sótano, y pilares metálicos a partir de planta baja. La estructura horizontal (forjados) serán de losa maciza de hormigón en el techo de ambos sótanos, y a partir de techo planta baja, los forjados se ejecutarán con vigas metálicas y forjados de hormigón armados con perfiles de chapa colaborante.

2.- SUSTENTACIÓN DEL EDIFICIO

La cimentación del edificio se resolverá con muros de sótano de hormigón armado en el perímetro del edificio y zapatas aisladas para los pilares centrales.

Estas zapatas se unirán a las zapatas del muro de sótano mediante vigas de atado. Posteriormente se ejecutará una solera de hormigón armada. El terreno en el que se asienta la edificación es de naturaleza arcillosa, de consistencia media-dura. La tensión admisible del terreno que se considera es de 2 k/cm². Este dato se confirmará con el Estudio Geotécnico que se realizará posteriormente con el Proyecto de Ejecución.

3.- SISTEMA ENVOLVENTE

3.1. CERRAMIENTOS EXTERIORES

- El cerramiento exterior estará compuesto por un cerramiento completo de entramado de estructura autoportante con revestimiento exterior continuo. Este entramado está formado por dos subestructuras metálicas, separadas por una cámara de aire no ventilada. Sobre la cara exterior se fija una placa Aquapanel Outdoor con alma de cemento pórtland, reforzado en sus caras por una malla de fibra de vidrio, y sobre esta placa un revestimiento continuo. Entre ambos sistemas se coloca una capa de aislamiento.

3.2. CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior será de aluminio (con rotura de puente térmico) lacado en color gris marengo. En caso de que fuera preceptivo el empleo de madera, ésta será de madera de cedro, acabado en color nogal. En cualquier caso llevará doble acristalamiento (6/12/3+3) con control solar. Se asegurará su resistencia e indeformabilidad, del mismo modo que se garantizará la estanqueidad al agua de lluvia por medio del perfecto sellado de las juntas con las fábricas de cerramiento realizado con silicona.

3.3. CUBIERTA

- El edificio presenta dos tipos de cubierta. Una cubierta plana para las distintas terrazas del edificio, y una cubierta inclinada para la planta ático.
- Para resolver la cubierta plana de las terrazas del edificio, sobre el soporte estructural se realizará la capa de pendiente de mortero de cemento hidrófugo, posteriormente se realizará la impermeabilización con láminas asfálticas que se protegerán con una lámina geotextil densa; sobre éstas se extenderá el aislante térmico (poliestireno extruido de 80 mm de espesor), y una capa final de nivelación de mortero de cemento de 3 cm de espesor con mallazo tipo grapiers para la retracción. Sobre ésta última capa se ejecutará el pavimento previsto.
- Para resolver la cubierta inclinada sobre el soporte estructural se extenderá el aislante térmico (poliestireno extruido de 80 mm de espesor), y se ejecutará una capa de nivelación de mortero de cemento de 3 cm de espesor con mallazo para la retracción. Posteriormente se extenderá una placa asfáltica bajo teja (tipo ONDULINE o similar) y se ejecutará la terminación con teja cerámica plana.
- Los canalones, bajantes y los distintos remates de cubierta se ejecutarán en cobre.

4.- SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

4.1. PARTICIONES INTERIORES

- La tabiquería interior se compondrá de un sistema formado por una estructura metálica sujeta al forjado superior y al suelo, a la cual se le atornilla por cada lado 2 placas de yeso laminado en composición de

doble placa por cada lado (STD15 + STD13 + + 48/600 + STD13 + STD15 + LANA MINERAL 50 MM). La última placa en los locales húmedos (cocinas, cuartos de baño y aseos) se realizará con placa de yeso laminado resistente al agua.

- Los tabiques de separación entre viviendas, con zonas comunes y con la caja del ascensor, serán de cartón-yeso con doble placa a ambos lados, doble estructura, aislante acústico interior y placa interior (STD15 + STD13 + 48/600 + STD15 + 48/600 + STD13 + STD15 + LANA MINERAL 50 MM). Como en el caso anterior, la última placa en los locales húmedos (cuartos de baño) se realizará con placa de yeso laminado resistente al agua.

4.2. **CARPINTERÍA INTERIOR**

- Puertas de acceso a vivienda blindada, con cerradura de seguridad multipunto y bisagras antipalanca.
- Puertas interiores lacadas, con manillas color negro mate satinado. En cocinas y salones se colocarán vidrieras según diseño.
- Armarios empotrados a juego con la carpintería en las habitaciones con división de maletero y forrados interiormente, balda y cajonera de tres capas. Las puertas se ejecutarán hasta el techo.

5.- SISTEMA DE ACABADOS

5.1. **PAVIMENTOS**

- Los pavimentos de las viviendas y de las zonas comunes serán todos de grés porcelánico elegido por el promotor y la DF.
- Todos los pavimentos llevarán un rodapié de madera, de listones de media densidad, lacados en color a juego con las puertas.
- Los garajes y los trasteros llevarán un pavimento continuo de hormigón con terminación de cuarzo, marcado de plazas y numeración de éstas y trasteros.

5.2. **REVESTIMIENTOS**

- Las paredes de los locales húmedos de las viviendas (cuartos de baño, aseos y cocinas) se alicatarán con grés porcelánico. El resto de estancias de las viviendas y las zonas comunes se pintarán con pintura lisa antimoho, sobre las terminaciones de yeso laminado.
- Exteriormente, sobre la placa exterior de cemento se aplicará un mortero de cal hidráulica (tipo TEXCAL o similar). En algunas zonas, según se detalla en los alzados, se revestirá con piedra caliza gris clara hidrofugada de 2,5 cm de espesor. Puntualmente, en algunas zonas (según alzados), se emplearán a modo de decoración exterior, unos pies derechos de aluminio con acabado en nogal.
- Las barandillas serán unas de vidrio y otras de hierro galvanizado en caliente y pintado en negro.

5.3. **TECHOS FALSOS**

- Falso techo de yeso laminado (PLADUR) en todas las viviendas, tipo STD 13 mm, con aislamiento de lana de roca. Se pintarán con pintura lisa antimoho.

6.- SISTEMAS DE ACONDICIONAMIENTO DE INSTALACIONES

6.1. **FONTANERÍA**

- Los conductos de agua fría y caliente será de polipropileno, los desagües y bajantes de PVC, y tanto su sección como su puesta en obra se sujetarán a la normativa vigente.
- El agua caliente sanitaria (ACS) se produce mediante una instalación centralizada de bomba de calor (geotérmica o aerotérmica).

6.2. **CALEFACCIÓN**

- Calefacción y ACS mediante bomba de calor. Servicios centrales de calefacción y ACS. Calefacción mediante instalación de suelo radiante por agua, contribuyendo a un reparto más homogéneo del calor.

- Control de calefacción a través de wifi, aplicaciones app instaladas en el móvil.

6.3 ELECTRICIDAD

- Se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con elementos de protección en cuadro de mandos y distintos circuitos independientes, según el grado de electrificación de las viviendas.

6.4. TELECOMUNICACIONES

- Se ejecutará una instalación común de telecomunicaciones y se instalarán tomas de teléfono y televisión en todas las habitaciones y salones de las viviendas, llevando implícita la instalación de la correspondiente antena de TV y FM. Videoportero automático.

7.- EQUIPAMIENTO

7.1. APARATOS SANITARIOS

- Aparatos sanitarios tipo JACOB DELAFON, inodoros suspendidos en porcelana vitrificada en color blanco.
- Griferías monomando negro mate o satinado.
- Mueble suspendido bajo lavabo con dos cajones compartimentados en al menos un baño de la vivienda y lavabo bajoencimera.

7.2. COCINA

- Las cocinas estarán provistas de armarios bajos y altos rematados a techo.
- Encimera de cocina de CUARZO COMPAC. Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando.
- Electrodomésticos de primeras marcas: Campana extractora decorativa, microondas, placa vitrocerámica, horno, frigorífico combi y lavavajillas.

7.3. VENTILACIÓN MECÁNICA

- Ventilación mecánica controlada en cocina y baños.

7.4. ASCENSOR

- Ascensor accesible de primeras marcas, con puertas telescópicas en cabina y plantas con sistema de comunicación con central de emergencias 24 h, con acceso a garaje.

7.5. ZONAS COMUNES

- Portales: solado de gres porcelánico y paredes revestidas con paneles de porcelánico o pintadas alternadas con espejos.
- Portón de garaje y acceso a parcela automatizado y fotocélula de seguridad.
- Detector de presencia lumínico en garaje, así como en portales y escaleras.
- Muro perimetral de la parcela de bloque cerámico revestido, pintado y terminado con cierre de forja.
- Ajardinamiento completo de la parcela con arbustos y césped.

8.- SEGURO DECENAL DE DAÑOS

Seguro Decenal de Daños a la Edificación asegura al promotor y a los sucesivos adquirientes de la obra nueva de cualquier daño producido en la edificación por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación y estructura del edificio y comprometan su resistencia y seguridad. La cobertura comienza al entregar la obra y tiene una vigencia de diez años.



EL SABLÓN 2006

687 586 690 / 625 226 963