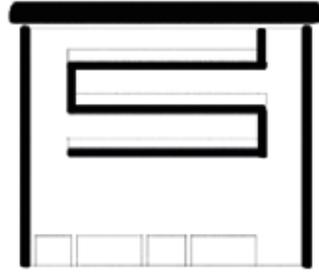


En el centro de la tranquilidad



EDIFICIO LLANO PONTE, 14

MEMORIA DE CALIDADES



# MEMORIA DE CALIDADES

## **1.- HISTORIA, LOCALIZACIÓN Y ENTORNO**

## **2.- CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO**

2.1 - Sistema estructural

2.2 - Envoltente

## **3.- CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS COMUNES**

3.1 - Portal

3.2 - Ascensor

3.3 - Escalera de comunicación / accesos de planta

3.4 - Trasteros / cuartos de instalaciones / local de garaje

3.5 - Espacios exteriores

## **4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS**

4.1 - Separación entre viviendas y zonas comunes

4.2 - Separación con edificios colindantes

4.3 - Distribución interior

4.4 - Carpintería exterior

4.5 - Carpintería interior

4.6 - Solados de viviendas

4.7 - Paramentos de viviendas

4.8 - Sanitarios, Grifería y Complementos

4.9 - Cocinas

4.10 - Calefacción y agua caliente sanitaria

4.11 - Ventilación y renovación del aire

4.12 - Fontanería y saneamiento

4.13 - Electricidad e iluminación

4.14 - Telecomunicaciones

# 1. HISTORIA, LOCALIZACIÓN Y ENTORNO

La calle Llano Ponte es un lugar tranquilo y céntrico: dos apreciadas virtudes para quienes buscan una vivienda de calidad en Oviedo.

Se denomina Llano Ponte en recuerdo de la familia del mismo apellido que en el siglo XVIII levantó el Palacio de Llano Ponte, un bello edificio de estilo barroco que remata una de las esquinas de la Plaza de España de Avilés. Un Llano Ponte ilustre -D. Juan Llano Ponte- fue historiador y obispo de Oviedo de 1791 a 1805.

En todo caso, hoy la calle Llano Ponte es un lugar tranquilo con todos los servicios a un paso -centro escolar, gimnasio o supermercado Mercadona justo en la misma calle- y a tan sólo 470 metros de la calle Uría. Prácticamente enfrente del edificio se encuentra el Centro Comercial Salesas: corazón comercial de Oviedo.

El edificio de la calle Llano Ponte, 14 ofrece 20 viviendas nuevas, en 5 plantas, de construcción libre, 20 plazas de garaje a nivel de calle y 20 trasteros situados en garaje o en planta primera del edificio.

## 2. CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS DEL EDIFICIO:

Clasificación energética pendiente de obtención.

### 2.1 Sistema estructural

#### *Estructura*

El edificio se vacía en su totalidad conservando únicamente los elementos estructurales de hormigón armado y parte de las paredes exteriores que lo cierran. Se levanta una nueva planta (6ª). Toda la cubierta, así como la planta primera, es de nueva construcción. De acuerdo con la normativa vigente todos los trabajos se realizan bajo la supervisión de un organismo de control técnico externo.

### 2.2 Envoltente

#### *Fachadas*

Las fachadas se resolverán mediante un sistema constructivo con excelentes prestaciones higrotérmicas y ausencia de mantenimiento. Para ello se ejecuta un Sistema de Aislamiento Térmico Exterior -SATE- con un acabado final similar al recreado en las imágenes 3D de este documento. En los frentes de terrazas se instala vidrio templado.

Las fachadas de SATE aseguran un aislamiento térmico y acústico de alta eficiencia y son un elemento esencial para disfrutar de una vivienda aislada y confortable puesto que actúan como una envoltente de gran calidad para todo el edificio.

Los patios interiores y paredes colindantes con otros inmuebles reciben un tratamiento específico para mantener las óptimas condiciones de aislamiento y asegurar interiores de viviendas confortables y aisladas.

#### *Cubierta*

La cubierta del edificio es de nueva construcción y presenta diferentes grados de inclinación para adaptarse a la definición de espacios de las viviendas de 6ª planta con acabado de teja mixta de color gris/negro.

Los canalones y bajantes son de acabado metálico.

La cubierta dispone de una ventana de tejado con acceso desde el rellano de la última planta, de tal modo que en las labores de mantenimiento o reparaciones no sea necesario acceder por las viviendas.

### **3. CARACTERÍSTICAS DE LAS ZONAS COMUNES**

#### **3.1 Portal**

El diseño del portal está concebido para facilitar al máximo su uso y ofrece unas condiciones de accesibilidad para todo tipo de personas y en diferentes circunstancias. Sin ninguna barrera arquitectónica y totalmente accesible.

En el portal no se disponen los armarios de contadores de suministros generales, ubicados en una zona de instalaciones anexa, para conseguir uniformidad estética en el acabado de las paredes.

Los encendidos son activados por presencia con sistema de iluminación basado en tecnología LED de bajo consumo.

Cuenta con paredes acabadas en mármol y paños de vidrio y espejo, conforme diseño a definir por la Dirección Facultativa.

El suelo es igualmente de mármol o granito y dispone de un falso techo de placas de yeso laminado acabado con pintura.

La puerta de acceso al edificio se diseñará de forma armónica con el resto de los elementos de planta baja de la fachada (portón de garajes) y revestimientos de fachada, para lograr armonía y robustez desde la línea de acera.

#### **3.2 Ascensor**

El edificio tiene un ascensor OTIS, con una amplia cabina y apto para hasta 8 personas

Comunica todas las planta del edificio (planta baja + V + Ático). Cuenta con un frente de espejo y acabado innovador, hilo musical y pantalla TV, puertas automáticas y doble desembarque a 180°, lo que facilita la entrada y salida de cualquier usuario.

#### **3.3 Escalera de comunicación / accesos de planta**

La escalera tiene peldaños de mármol o granito.

Las paredes están revestidas con yeso y acabadas con pintura lisa mate, combinándose en las zonas de acceso a las viviendas con elementos embellecedores.

Debido al requerimiento de la normativa de incendios la escalera tendrá la condición de protegida y ello implica que está compartimentada dentro de un recinto seguro con vestíbulos de acceso y separación entre los rellanos de acceso a las viviendas y el acceso a la escalera.

#### **3.4. Trasteros / Cuartos de instalaciones / Local de garaje**

El local de planta baja destinado a garaje y parte de la planta primera albergan los trasteros de las viviendas. En un espacio determinado de la planta baja se localiza el cuarto de basuras, un cuarto para instalaciones, los armarios de contadores y un cuarto de limpieza. En este mismo espacio también se dispone de un cuarto común para bicicletas.

En cada planta existen armarios de registro de contadores de viviendas con sus llaves de corte.

Los trasteros contarán con puertas metálicas de paso libre 80 cm. para facilitar el acceso de objetos voluminosos.

El garaje -cómodo, amplio y accesible- está situado a nivel de calle dentro de un recinto de gran altura. Las plazas de garaje son totalmente accesibles para turismos y se adecúan a las normas de diseño en vigor. El garaje dispondrá de preinstalación para la carga de vehículos eléctricos. Suelo acabado de hormigón pulido y pintura especial garajes.

El acceso de los vehículos se realiza por medio de un portón eléctrico seccional enrollable o abatible. Peatonalmente se accederá al garaje a través del portal, con rápida conexión con el ascensor.

### **3.5. Espacios exteriores**

Los dos patios interiores del edificio se ejecutan mediante cubierta plana, impermeabilizada y provista de placas de aislamiento térmico de poliestireno extruido de 5 cm. de espesor. Se acaba superiormente con un pavimento de gres.

## **4. CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS**

### **4.1 Separación entre viviendas y zonas comunes**

Se ejecuta un cerramiento de alto aislamiento acústico, minimizando la transmisión de ruidos con zonas comunes, formado por fábrica de ladrillo con aislamiento térmico acústico y acabado guarnecido y enlucido de yeso por una cara y con placa de yeso por la habitable, cumpliendo el Código Técnico. El acabado es pintura lisa mate.

### **4.2 Separación con edificios colindantes**

Las paredes medianeras se resolverán mediante fábrica de ladrillo, y aislamiento de lana de roca de 50 mm.

### **4.3 Distribución interior**

Las divisiones entre las viviendas se realizan mediante construcción seca con placa de yeso de óptimo aislamiento acústico y compuesto de estructura de 2 placas de yeso 26 mm, perfil y aislamiento de 50 mm, placa central de 13 mm, perfil y aislamiento de 50 mm y 2 placas de yeso de 26 mm. Las divisiones interiores de las viviendas se resolverán mediante placa de yeso de 15 mm, perfil con aislamiento de 50 mm. y placa de yeso de 15 mm.

### **4.4 Carpintería exterior**

Las carpinterías exteriores son de PVC, color blanco, integradas en tamaño, escuadrías y proporción con unas dimensiones armónicas de la fachada. Todas las estancias tendrán persiana de aluminio de espuma proyectada, en acabado blanco.

Los ventanales de acceso a la terraza descubierta de la planta ático serán de PVC con amplios vanos para maximizar la entrada luz a la vivienda.

Los vidrios en las carpinterías serán de aislamiento de seguridad, acústico y térmico reforzado formando una solución que combina altos niveles de aislamiento acústico y eficiencia energética reduciendo el consumo de energía, los costes de calefacción y, en consecuencia, las emisiones de CO<sub>2</sub> aportando un mayor confort en el interior de la estancia.

Todas las ventanas tendrán un sistema de doble apertura en una de las hojas: abatible y oscilobatiente

### **4.5 Carpintería interior**

Las puertas de acceso a las viviendas son blindadas. Disponen de cerradura amaestrada con portal y zonas comunes. Las puertas interiores son lisas y lacadas en blanco, según tipología. Las puertas de salón son acristaladas, según tipología.

Los armarios empotrados disponen de puertas lisas a tono con la carpintería interior de la vivienda. Se revisten en su interior, con barra de colgar y balda maletera. Sin distribución.

#### **4.6 Solados de viviendas**

El pavimento en el salón, dormitorios, vestíbulo y distribuidores es de tarima flotante laminada con sistema anti-impacto, completado con rodapiés de DM lacado blanco de 9 centímetros a tono con la carpintería interior. Varias posibilidades de elección, en función del avance de la obra.

En cocina y baños y resto de cuartos húmedos el pavimento es de porcelánico de gran formato. Varias posibilidades de elección en función del avance de la obra.

Las terrazas descubiertas se ejecutan con gres porcelánico y rodapié a juego.

#### **4.7 Paramentos de viviendas**

Las paredes y techos se acaban con pintura lisa. Las cocinas, baños y resto de cuartos húmedos se acaban con alicatados y pintura en techo.

Todas las viviendas, salvo las de planta primera y ático, tienen falso techo reforzando el aislamiento térmico y acústico para incremento del confort.

Baños principal y secundario con alicatado cerámico de gran formato. Cocinas con alicatado cerámico de gran formato. Varias posibilidades de elección en función del avance de la obra.

#### **4.8 Sanitarios, Grifería y Complementos**

Los elementos sanitarios de los baños son de loza blanca, con griferías monomando y termostática en bañeras o duchas. Los lavabos van sobre mueble de baño.

#### **4.9 Cocinas**

Las cocinas se entregan con amueblamiento compuesto de frente de muebles altos y bajos. Incluyen encimera y frente entre muebles de cuarzo compacto según muestrario. Los muebles altos están rematados hasta el techo. Diversas posibilidades de personalización en función del avance de obra.

Las cocinas están equipadas con los siguientes electrodomésticos, color inox: vitrocerámica, horno y campana extractora. Se facilitará la posibilidad de elegir electrodomésticos de otras marcas y modelos diferentes a los propuestos abonando la diferencia de valor. Diversas posibilidades de personalización en función del avance de la obra.

#### **4.10 Calefacción y agua caliente sanitaria**

El edificio está dotado con un sistema de producción centralizado de calefacción y agua caliente sanitaria mediante un combinado mixto de gas y bomba de calor aerotérmica capaz de aprovechar de forma gratuita hasta el 80 % de la energía térmica presente en el aire, disminuyendo el consumo de energía y contribuyendo así a reducir las emisiones de CO<sub>2</sub>. Es un sistema silencioso y respetuoso con el medio ambiente. La calefacción se distribuye en las viviendas mediante suelo radiante (sin radiadores).

Las viviendas cuentan con los circuitos del suelo radiante independientes por sectores. La regulación de su funcionamiento y temperatura está dividida en sectores, de forma que pueda ser regulada en función de las necesidades de cada usuario mediante termostato.

Cada vivienda dispone de contador de consumo individualizado tanto en el servicio de calefacción como de agua caliente sanitaria como en agua fría.

### *Ventilación y renovación del aire*

Todas las viviendas cuentan con un sistema mecánico de accionamiento individual para extraer el aire interior viciado y contaminado e introducir aire exterior más limpio y fresco, controlando a su vez el exceso de vapor de agua contenido en el ambiente. Se conseguirá con ello un ambiente más saludable para los ocupantes y minimizando también el riesgo de aparición de condensaciones en el interior de la vivienda.

#### **4.12 Fontanería y saneamiento**

La instalación de fontanería se realizará con tubería flexible de polietileno reticulado, que minimiza considerablemente el ruido y el riesgo fugas en la instalación.

De igual forma, para reducir las molestias causadas por el ruido que producen las aguas residuales en el momento de su evacuación, las tuberías de saneamiento serán de PVC insonorizadas.

#### **4.13. Electricidad e iluminación**

Instalación según reglamento electrotécnico de baja tensión vigente. Posibilidad de personalización e instalación de otros elementos con presupuesto extra.

Mecanismos eléctricos de color blanco.

Luminarias tecnología LED

#### **4.14 Telecomunicaciones**

Instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación vigente. Red digital de Servicios Integrados (canalización) para instalación de TV por cable. Preinstalación de fibra óptica en todas las viviendas.

Se dispondrá de instalación receptora de televisión analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

Vídeo portero automático con pantalla a color.

LOS CONTENIDOS DE ESTA MEMORIA SON SÓLO DE CARÁCTER  
INFORMATIVO Y NO TIENEN VALOR CONTRACTUAL.  
LA DIRECCIÓN FACULTATIVA PUEDE INTRODUCIR CAMBIOS POR CAUSAS  
TÉCNICAS, COMERCIALES O ADMINISTRATIVAS. LAS CALIDADES NUNCA  
SERÁN INFERIORES A LAS DE LA PRESENTE MEMORIA.