MEMORIA de CALIDADES.

1. ESTRUCTURA

REFUERZO y ADECUACIÓN de la estructura existente, conforme a las exigencias del Documento Básico de Seguridad Estructural del Código Técnico de la Edificación CTE-DB-SE y la Instucción para el Proyecto y la Ejecución de obras de Hormigón en Masa o Armado EHE-08, mediante las siguientes actuaciones:

- Refuerzo de estructura metálica de forjados existentes.
- Refuerzo de pilares y pilastras mediante perfilería metálica.
- Reposición de los elementos estructurales necesarios para su adecuación funcional.
- Recuperación de forjado de madera de cubierta, mediante la restauración y tratamiento de los elementos estructurales de madera: vigas y cabiales. Se reforzará mediante solera de hormigón armado para su adecuación a las exigencias de la normativa citada.

2. FACHADAS

RECONFIGURACIÓN y EVALUACIÓN de la envolvente del Edificio, para su adecuación al nivel de protección del edificio, así como a las exigencias energéticas establecidas.

Fachada Principal.

Restauración de la misma mediante picado del revestimiento existente y aplicación de mortero de cal, conservando la textura y acabados originales..

Resturación de todos los elementos decorativos que la configuran: molduras, ménsulas, cornisas, cerrajería, etc… Con respecto a aquellos elementos que no sea posible su restauración por su degradado estado de conservación se procederá a su reposición.

Composición del cerramiento con doble hoja formada por:

Hoja exterior restaurada
Aislamiento acústico.
Aislamiento térmico
Trasdosado autoportante de placa de yeso laminado
Según NBE-FL-90, NTE-FFL y NTE-RPE.

Fachada Posterior.

Derribo y redefinición de la fachada posterior con el objetivo de reconfigurar su composición de huecos dotando a los espacios interiores de oficinas de mayor iluminación.

-Composición del cerramiento con doble hoja formada por:

Hoja exterior de ladrillo perforado cerámico de ½ pie de espesor 24x11.5x11, aislante , con sello INCE/AENOR, asentado con mortero de cemento M-7,5 (según norma UNE-EN 998).

Aislamiento acústico.
Aislamiento térmico
Trasdosado autoportante de placa de yeso laminado, según NBE-FL-90, NTE-FFL y NTE-RPE.

3. CUBIERTAS

Cubierta Inclinada de Teja.

Formada por:

Regularización de soporte
Aislante térmico mediante placas rígidas de poliestirno extrusionado
Lámina impermeable de caucho E.P.D.M. de espesor 1.14 mm,
Protección mediante base de de hormigón de 5cm de espesor,
Cobertura con teja cerámica curva, envejecida recibidas con mortero de cemento.

Cubierta Inclinada Transitable.

Formada por:
Regularización de soporte
Aislante térmico mediante placas rígidas de poliestirno extrusionado
Lámina impermeable de caucho E.P.D.M. de espesor 1.14 mm,
Protección mediante base de de hormigón de 5cm de espesor,
Cobertura mediante losa filtrante de hormigón poroso.

Cubierta Patios interiores.

Formada por:
Regularización de soporte
Aislante térmico mediante placas rígidas de poliestirno extrusionado
Lámina impermeable de caucho E.P.D.M. de espesor 1.14 mm,
Protección mediante base de de hormigón de 5cm de espesor,
Cobertura mediante madera tipo IPE o similar en patio posterior.
Cobertura mediante grava de mármol blanco en patio ppal.

4. DIVISIONES INTERIORES

Tabiques.

Divisiones interiores con tabique autoportante de cartón-yeso formado por placa standard de 12 mm. atornillada a una cara de una estructura metálica de acero galvanizado de 70 mm de espesor con una separación entre ejes de 400 mm., y placa standard de 12mm. a la otra cara.

Medianeras

Medianeras con los edificios contiguos mediante:
Picado de paramentos en su cara interior
Regularización mediante mortero de cemento M-5 (según norma UNE-EN 998).
A continuación se instalará:
Aislamiento acústico.
Aislamiento térmico
Trasdosado autoportante de placa de yeso laminado

Separación entre oficinas

Separación de oficinas mediante doble tabique de placa de yeso laminado dispuesto de la siguiente forma:
-Tabique autoportante de yeso laminado.
-Aislante acústico.
-Tabique autoportante de yeso laminado.

Separación hueco de ascensor e instalaciones

Separación con hueco de instalaciones mediante doble hoja formada por:
- Hoja de ladrillo perforado cerámico de ½ pie de espesor 24x11.5x11, aislante , con sello INCE/AENOR, asentado con mortero de cemento M-7,5 (según norma UNE-EN 998).
-Aislante acústico.
-Tabique autoportante de yeso laminado.

Cuando la tabiquería encierre una zona húmeda: baños y office, la placa que envuelve el espacio será de placa de yeso laminado hidrofugado.

Se seguirán las especificaciones de la Guía editada por la Asociación Técnica y Empresarial del Yeso.

5. AISLAMIENTOS

Aislante térmico
Mediante Poliestireno extrusionado de 4 cm de espesor.
Aislante acústico
Aislante a ruido aéreo mediante lámina de espuma de polietileno reticulado.
Aislante a ruido por impactos mediante espuma de polietileno químicamente reticulado de celda cerrada de mm de espesor.

En separaciones de medianera y fachada utilización de aislante acústico tipo gomatex de 2 cm de espesor.
Las bajantes se aislarán acústicamente garantizando el cumplimiento de la normativa.

6. INSTALACIONES

Fontanería y aparatos sanitarios.

- Instalación de agua fría, según normativa vigente.
- Llaves de corte enteral en cada oficina, así como en office y baños.
- Inodoro en porcelana vitrificada tipo Porcelanosa o similar.
- Lavabo apoyado sobre bancada de piedra artificial.
- Grifería tipo monomando.

Saneamiento

En el interior del edificio se utilizará sistema separativa en la red de saneamiento, separando red de fecales, que discurrirá por el interior y red de pluviales, que discurrirá por el exterior..

Red de fecales:

En toda la red de bajantes y desagües se emplearán tuberías de **P.V.C.** de marca acreditada, de diámetros necesarios.

Red de pluviales:

La recogida de aguas pluviales de cubierta se realizará mediante canalización vista bien de aluminio, bien de fundición por fachada principal.

Electricidad e Iluminación

Instalación general, según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Interior de oficinas: de acuerdo a las Instrucciones del RBT 2002 ITC-BT-18, 19, 20, 21, 24, 25, 26, 27, 30 y 36.

Iluminación de oficinas mediante luminarias tipo downlights equipadas con lámparas de fluorescencia compacta o leds, complementado por lineas continuas de fluorescencia con lámparas T5.

Climatización

- Aparatos autónomos partidos mediante una unidad .interior ubicada en falso techo y exterior situada en cubierta del edificio..
- Red de conductos de aire mediante plancha de fibra de vidrio de alta densidad, tipo CLIMAVER NETO.
- Sistema de ventilación forzada para renovación de aire interior.

Comunicaciones

El edificio dispondrá de las siguientes instalaciones especiales y de telecomunicaciones:

- Instalación de Voz/Datos
- Red de telefonía
- Radiodifusión sonora y televisión
- Megafonía para cada oficina
- Videoportero electrónico e intercomunicación
- Seguridad anti-intrusión

Ascensor

Modelo S1 Konzept de la marca Thyssen Krupp, sin cuarto de máquinas , de carga 630 kg (8 personas), 6 paradas, velocidad 1m/s., embarque sencillo, con puertas automáticas RF-30.

La apertura de cabinas será lateral de dos hojas telescópicas de 900 x 2100 mm. Recercado exterior del frente y puertas en inox en todas las plantas.

Acabado interior en Versión S1 concep con panel de mando en lateral, de suelo a techo, acabada en acero inoxidable.

7. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Pavimentos interiores oficinas:

El acabado interior de los suelos en el interior de las oficinas mediante mortero mineral de cemento sin juntas.

Pavimento baños y office mediante baldosa cerámica de gres porcelánico, formato 44x66 cm. del grupo PORCELANOSA Según especificaciones de la "Guía de la Baldosa Cerámica".

Pavimentos elementos comunes

Pavimento de mármol Macael de formato similar al existente para restauración de escalera principal del Edificio y acabados en Zaguán.

Falsos techos

Falsos techos mediante placa de yeso laminado y perfilería de acero galvanizado atornillada a forjado..

Alicatados Cerámicos: Office y Baño

Alicatado de baño y office con piezas cerámicas formato de 44x66, del grupo PORCELANOSA. Según especificaciones de la "Guía de la Baldosa Cerámica".

Pinturas

Pintura plástica acabado liso en color blanco.

Mortero Monocapa

Revoco de mortero en color claro en fachada posterior

Mortero de cal

Revoco de mortero de cal en color claro en fachada principal

8. CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta principal interior tipo MANUSA corredera de 2 hojas de apertura central y 2 fijos laterales..

Divisiones acristaladas Distribución de oficinas mediante divisiones acristaladas mediante perfiles de aluminio ocultos.. Unión de vidrios a testa mediante perfiles de polipropileno.

Puertas interiores de madera Puertas de madera lacadas en blanco.

Puertas cortafuegos para sectorización de incendios en escalera.

9. CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería en fachada principal

Reposición de la carpintería de madera existente siguiendo la composición y sistemas de apertura de la carpintería original. Garantía de ensayos A3, E4, V3.

Carpintería en fachada posterior

Carpintería de aluminio anodizado sobre premarco de acero galvanizado. Sello de calidad EWAA-EURAS, con rotura de puente térmico. Qualanod. Garantía de ensayos A3, E4, V3.

Cerramiento acristalado de escaleras

Envolvente de escalera mediante doble acristalamiento con cámara mediante perfiles de aluminio de Cortizo o similar.

Restauración de cerrajería

Elementos de cerrajería decorativa. Restaurados mediante limpieza y posterior aplicación de pintura efecto forja.

Balcones con suplemento de barandilla de forja hasta alcanzar 1.10 m.

Barandillas de cubierta

Barandilla de vidrio con perfilería de aluminio en cubierta del edificio..

Vidrios

Acristalamientos compuestos por luna exterior de 6 mm, cámara de vacio intermedia de 10 mm y luna interior de 8 mm.

10. EQUIPAMIENTO

Todas las oficinas contarán con servicio de baño y office:

Baños: Se instalará un inodoro y lavabo apoyado sobre bancada de piedra artificial.

Office: Se instalará fregadero y mobiliario para almacenaje de utensilios.