

MEMORIA DE CALIDADES

Edificio de viviendas en Claudio Coello 121 esquina con Juan Bravo. Madrid.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Estructura de hormigón armado. Forjados de losa maciza de hormigón armado.

FACHADAS

- Cerramiento exterior formado por paneles prefabricados de hormigón y aislamiento con panel semirígido de lana de vidrio de 10 cm.
- Trasdoso al interior con ladrillo cerámico y doble placa de yeso laminado, sobre estructura galvanizada con aislamiento térmico.

DISTRIBUCIONES INTERIORES

- Entre estancias de la misma vivienda, doble placa de yeso laminado en cada cara, sobre estructura galvanizada con aislamiento térmico y acústico.
- Para separación entre viviendas, medio pie de ladrillo fono-resistente y, en cada cara, doble placa de yeso laminado sobre estructura galvanizada con aislamiento térmico y acústico.
- Entre viviendas y zonas comunes, medio pie de ladrillo fono-resistente, trasdosado al interior de la vivienda con doble placa de yeso laminado sobre estructura galvanizada con aislamiento térmico y acústico, y trasdosado en la zona común con placa de yeso laminado y aislamiento térmico acústico.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Aislamiento térmico de poliestireno extruido de 15 cm. Acabado con pavimento de madera o asimilar para exteriores, en cubiertas transitables. Acabado ajardinado sobre garajes.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO

- Perfilera de aluminio con rotura de puente térmico. Carpintería con correderas de gran formato y practicables oscilobatientes. PanoramAH!, K-Line, Schuco o similar.
- Doble acristalamiento aislante. Vidrio bajo emisivo y templado al exterior y vidrio tipo stadip al interior.
- Persianas orientables de aluminio motorizadas en carpintería oscilobatiente. Primera calidad, Griesser, Schuco o similar.

- En fachada oeste, celosía para protección solar. Sistema de contraventanas con bastidores-corrugables de lamas verticales.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Carpintería interior de madera, con acabado barnizado o lacado, de suelo a techo. Herrajes y bisagras ocultas de acero inoxidable.
- Interior de armarios acabados según diseño. Barra, baldas, maletero y cajoneras.
- Puertas de entrada a viviendas acorazadas, con herrajes y cerradura de seguridad.

PAVIMENTOS

- Tarima de madera noble de tabla ancha en la totalidad de la vivienda.
- Portal, escaleras y descansillos con pavimento de piedra natural.

PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES

- En dormitorios, salón y pasillos, paredes acabadas con pintura plástica lisa de primera calidad. Color a juego con el resto de elementos de dichas estancias.
- En paramentos verticales de baños y aseos, revestimiento parcial con vidrio templado lacado de color tipo Lacobel o similar y pintura plástica lavable. Espejos encastrados con instalación antivaho.
- En portal y zonas comunes de plantas, maderas nobles, piedra natural y vidrio..

TECHOS

- Techo acabado en yeso laminado liso para toda la vivienda, con pintura plástica de primera calidad. Color a juego con el resto de elementos de la vivienda. Foseados para iluminación indirecta y cortineros, dependiendo de la estancia.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- La red de agua fría y caliente de las viviendas contará con llaves de corte en entrada general y en cada local húmedo.
- En la red de evacuación los desagües y bajantes se realizarán con tubería insonorizada de polipropileno tricapa.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Sanitarios de primera calidad. Suspendidos en baños principales. Villeroy Boch, Duravit o similar. Porcelana vitrificada blanca.
- Los platos de ducha contarán con mampara de vidrio.

- Griferías de primera calidad (marca Dornbracht, Hansgrohe o similar).

CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria (ACS) centralizada para todo el edificio.
- La energía para calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria se produce mediante sistema de aerotermia, central térmica aire-agua. La central se sitúa en la cubierta del edificio, y de ahí parten las distribuciones individuales a cada vivienda. Se evitan así instalaciones y acumuladores en cada vivienda y se aumenta la eficiencia del sistema.
- Cada vivienda tiene contadores individuales de consumo de ACS y climatización.
- La climatización de las viviendas se realiza mediante dos sistemas de frío-calor: Calefacción y refrigeración por suelo radiante alimentado por agua y por aire mediante sistema de fancoils.
- Termostatos de ambiente programable para cada estancia principal.
- Sistema de ventilación de estancias con climatización previa del aporte de aire del exterior.

ELECTRICIDAD

- Grado de electrificación elevado.
- Mecanismos de primera calidad. (Jung o similar).
- Iluminación de vestíbulos de ascensores y zonas comunes con detectores de presencia.
- La iluminación indirecta se realizará mediante LED.

TELEVISIÓN, TELEFONÍA, TELECOMUNICACIONES Y DOMÓTICA

- Tomas de teléfono, datos, TV, cable y TDT en salón, dormitorios y cocina.
- Domótica centrada en la seguridad y la climatización de las viviendas. Sistema escalable con posibilidad de distintas ampliaciones.
- Videoportero en viviendas con conexión a portal.
- Instalación de detección de humos.

SISTEMA DE SEGURIDAD GENERAL

- Circuito cerrado de TV controlando accesos a jardín, garaje, portal y viviendas.

ELEVACIÓN

- Dos ascensores. Cabina con acabado de alta calidad. Primera marca, Thyssen, Schindler, o similar.
- Maquinaria alojada en hueco de ascensor.

GARAJE

- Pavimento continuo de hormigón, pulido y acabado con cuarzo o acabado con pintura epoxy.
- Paramentos verticales acabados con chapa plegada, en zonas de aparcamiento. En resto de zonas, acabado con pintura plástica lisa con zócalo.
- Rotulación de plazas de aparcamiento.
- Puerta de acceso de vehículos automática, con llave magnética y mando a distancia.
- Lector de matrículas, para apertura y control de accesos.
- Extracción forzada de aire. Sistema de seguridad para detección de CO y red de extinción de incendios.

ZONAS COMUNES BAJO RASANTE Y TRASTEROS

- Pavimento de resinas sintéticas, en zona de trasteros.
- Trasteros y distribuciones interiores acabados con pintura plástica lisa. Puertas de chapa de acero, resistentes al fuego según normativa.
- Detectores de presencia y control de iluminación en zonas comunes.

URBANIZACIÓN INTERIOR DE LA PARCELA

- Para el jardín interior y las jardineras, vegetación a base de árboles, arbustos y otras plantas de menor porte, incluyendo riego automático. Vegetación autóctona y acorde al entorno según proyecto de paisajista.
- Alumbrado según proyecto de Paisajista.
- Por cuestiones normativas se mantiene la estética y el aspecto de la valla de parcela en la zona ajardinada. Puertas integradas en la valla.

DOTACIÓN DE COCINAS

- Dotación completa de mobiliario de cocina, con empresa de alta gama Gunni, SiemMatic, Poggen Pohl o similar.
- Encimera de material de alta calidad, Dekton, Neolith, Corian o similar.
- Dotación completa de electrodomésticos de alta gama, Gaggenau, Miele o similar.