



Memoria de calidades “Ferraz, 41”

EDIFICACIÓN

ESTRUCTURA

- Zona del edificio original:
Mantenimiento, sustitución y refuerzo, según el caso, de la estructura original hasta conseguir un resultado óptimo según la normativa actual.
- Zona de la nueva edificación (patio):

Estructura monolítica de hormigón armado en pilares y forjados

FACHADA

- La fachada principal se encuentra catalogada por el Ayuntamiento de Madrid, restaurándose íntegramente sus acabados originales. Se sustituyen las partes dañadas hasta obtener un resultado similar al original
- Carpinterías de madera barnizada en fachada principal y doble acristalamiento con cámara de aire, de altas prestaciones térmicas, y bajo emisivos en la cara interior; el resto de zonas con carpintería de aluminio con acristalamiento de iguales prestaciones.
- Las zonas interiores de patio se realizarán mediante revoco monocapa de gran calidad.
- El aislamiento en cámaras de fachada se realizará mediante sistema Fixrock de Rockwool, Ecosec de Isover o equivalente, compuesto por un proyectado de mortero hidrófugo y panel de lana de roca.

CUBIERTA

Cubiertas planas en terrazas: Cubierta invertida formada por fieltro separador, hormigón ligero para formación de pendientes y aislamiento térmico extrusionado. Mortero para apoyo de solado de gres antideslizante imitación madera.





EDIFICACIÓN

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de hojas practicables con apertura oscilo batiente, ejecutada en distintos materiales según fachada tal y como se ha señalado anteriormente.
- Acristalamiento general mediante doble vidrio con cámara de aire, de altas prestaciones térmicas y acústicas, y bajo emisivos en la cara interior.
- Motorización de persianas en salones y dormitorios.

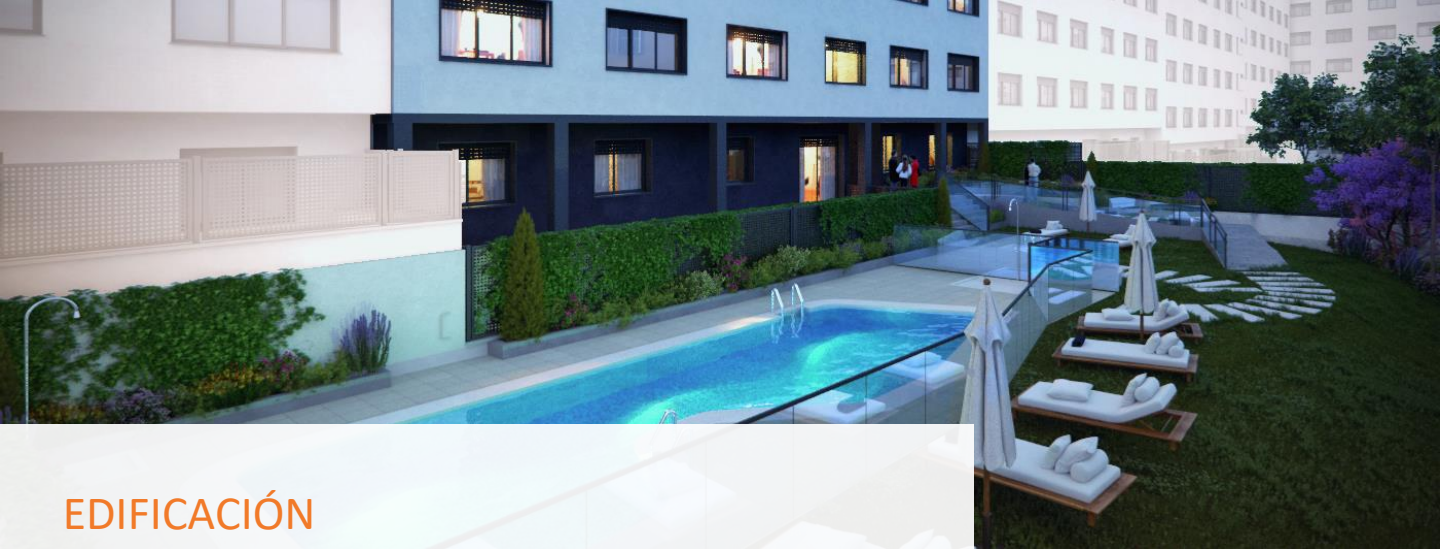


CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas de acceso a vivienda acorazada con acabado exterior lacado blanco y composición de juntas decorativas, con pomo-tirador y mirilla. En su interior chapado de madera con acabado lacado color blanco. Bisagras y anclajes de acero para máxima seguridad.
- Puertas formadas por hoja de DM macizo lacadas en blanco y composición de juntas decorativas, con resbalón magnético y tiradores de acero cromado satinado.
- Frontes de armario de DM macizo de 19 mm de espesor, lacado suave de gran formato con hojas abatibles (salvo excepciones en que será corredera por funcionalidad, según planos) con forro interior en todas sus caras en melamina imitación haya vaporizada. El interior estará compuesto de balda mailetero, barra de colgar y cajoneras con herrajes de colgar y tiradores con acabado en acero inox mate .
- Frontes de vidrio templado opalizado para las cocinas.

TABIQUERÍA INTERIOR Y FALSOS TECHOS

- Tabiquería auto portante de estructura de acero galvanizado y aislamiento térmico y acústico intermedio, doble placa de yeso laminado de 13 mm en cada cara con cámara de aire de 46 mm con lana de roca de 46 mm y 80 kg/m3.
- Falsos techos descolgados de placas de yeso laminado con fosa e iluminación perimetral según estancias.
- CANDILEJAS de iluminación en techos y formación de cortineros en ventanas de dormitorios y salones.
- Separación entre viviendas con ladrillo macizo fónico de alta resistencia y doble placa de 13mm en cada cara.
- CANDILEJAS de iluminación en techos de portal y zonas comunes



EDIFICACIÓN

SOLADOS

- Solados de portales de mármol
- Zonas de patio con adoquín de granito serrado, ranurado y gres de antideslizante imitación madera en solarium de áticos.
- Solados en dormitorios y salones en Tarima flotante de roble natural de 14 mm de espesor, de 190 x 2200 mm de largo, barnizado mate colocado flotante sobre aislante de 2mm con barrera anti vapor.
- Suelos Porcelánicos rectificados en baños principales.
- Y para el resto de baños solado de gres porcelánico.



REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

- Vestíbulos, salones y dormitorios acabados con pintura plástica lisa acabado.
- Cocina con paramentos verticales en pintura plástica con “veloglass” y zonas con paramentos de vidrio
- Baño principal con revestimientos de gres porcelánico de gran formato. Resto de baños combinando paramentos porcelánicos rectificados de gran formato
- Los aseos irán con paramentos vinílicos de TEXDECOR, VESCOM o similar. Todos los baños y aseos contarán con zonas con espejo.
- Falsos techos de yeso laminado y pintados con pintura plástica lisa con “veloglass”
- Rodapié de 12 cms. de DM lacado en blanco
- En zonas de portal y rellanos se componen de revestimiento de panelado de DM rechapado en acabado madera tipo cebrano o similar

INSTALACIONES

SANITARIOS Y GRIFERIA

- Inodoro con cisterna empotrada y bidé de porcelana vitrificada de Porcelanosa-Noken
- Lavabos de Porcelanosa-Noken o equivalente sobre encimera.
- Grifería en lavabos y bidés de HansGrohe y Grifería en duchas y bañeras, Sistema de Ducha termostática, con alcachofa fija superior.
- Plato de ducha Gel Coat Técnico, serie Land Stone de PORCELANOSA o equivalente
- Mamparas de ducha de vidrio templado (5+5) con herrajes de acero inox.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA, COMUNICACIONES Y TELEVISIÓN

- Mecanismo de 1ª calidad marca Niessen, Bticino Serie “axolute” o equivalente.
- Tomas de televisión y teléfono en todas las dependencias excepto baños.
- Video portero electrónica integrada.

DOMÓTICA

- Central domótica KNX para gestión de elementos y dispositivos, con batería de respaldo para alimentación ininterrumpida en caso de corte de luz. Pantalla a color, con Video portero integrado. Control vía Smartphone.

Funciones:

- Sirena interior en la vivienda.
- Detectores volumétricos de presencia
- Detección de calor / incendio en cocina.
- Control de la calefacción.
- Video portero.



FONTANERIA

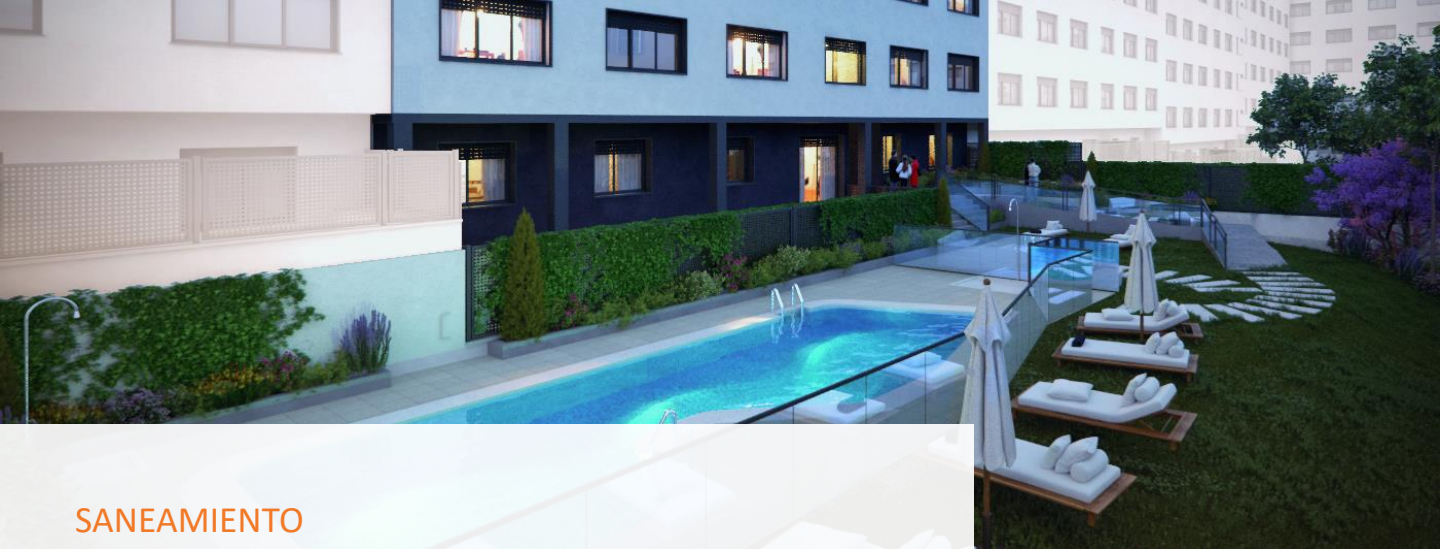
Red de tuberías en polipropileno, aisladas mediante coquilla elastomérica Llaves de corte a la entrada de los cuartos húmedos.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

- Las viviendas disponen de calefacción colectiva bitubular mediante suelo radiante a baja temperatura y sectorizado.
- Producción de agua caliente centralizada con apoyo de energía solar hasta un 60%.
- Contadores individuales para la instalación de calefacción y agua caliente.
- Control de temperatura en vivienda integrado en el sistema de domótica.

CLIMATIZACIÓN

- Instalación individual de climatización en vivienda mediante bomba de frío/calor con conductor de primera calidad y rejillas en paredes y techos. Cuenta con contador individual. Sistema de regulación por estancia AIRZONE



SANEAMIENTO

- Sistema separativo (pluviales y fecales) mediante tuberías insonorizadas y forrado exterior con aislamiento acústico.

SERVICIOS COMUNES

- Ascensores hidráulicos marca Otis o similar con cabina de alta gama, con suelo de piedra natural, revestimiento de vidrio y techo de metacrilato con iluminación LED.
- Portero físico con conserjería de control de accesos, información y seguridad conectada a las viviendas. Sistema de video vigilancia y control de zonas comunes.
- Patio ajardinado de cuidado diseño con piscina comunitaria.
- Gimnasio de uso reservado para la comunidad, con sala de fitness equipada con máquinas.
- Ascensores hidráulicos marca Otis o similar con cabina de alta gama, con suelo de piedra natural, revestimiento de vidrio y techo de metacrilato con iluminación LED.



GARAJE

- Garaje en dos sótanos, con puerta automática, con acceso directo hasta cualquier plaza del edificio mediante rampa y calles de circulación, incluso sistema de semáforos. Zona video vigilada.
- Plazas de garaje en zona exclusiva para los residentes del edificio.
- Suelos de Hormigón pulido y pintura plástica en paramentos, Iluminación de máxima calidad tipo LED activada con detectores de presencia.



ILUMINACION

- En zonas comunes del edificio, iluminación decorativa con candilejas y tiras de led, luminarias de balizamiento tanto decorativo como de señalización en recorridos de evacuación, peldaños y cambios de nivel, según diseño de iluminación decorativa específico.
- En viviendas se compone de candilejas e iluminación LED en Baños, aseo y cocina.

JARDINERIA Y MOBILIARIO

- Decoración del patio y portal con plantación de árboles, plantas y hojas naturales procesadas para ser conservadas en el tiempo, sin necesidad de aporte de agua ni luz. Zona de césped natural.
- Solado de piscina y zonas comunes del patio de manzana con gres antideslizante imitación madera.
- El mobiliario del patio comunitario se compone de bancos de hormigón prefabricado.

COCINA

- Amueblamiento de cocina formado por muebles bajos y altos , realizado en tablero laminado, con acabado Brillo o Mate.
- Incluye los aparatos electrodomésticos: Frigorífico, horno, microondas, placa vitrocerámica, campana extractora, lavadora, secadora y lavavajillas de primeras marcas, así como fregadero y grifería monomado.
- El rodapié de mobiliario en aluminio mate.



“NOTA: Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.”