

MEMORIA DE CALIDADES

EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS,
Y GARAJE

Blanca de Navarra 4

GRUPO ROSALES



PROYECTO DE EDIFICIO DE 6 VIVIENDAS, GARAJE Y PISCINA
BLANCA DE NAVARRA 4, MADRID

CIMENTACIÓN

Cimentación mediante zapatas aisladas y corridas y pantallas perimetrales mediante micropilotes.

ESTRUCTURA

Bajo rasante: Estructura de pórticos de hormigón armado y muros de sótano, forjados mediante losas macizas de hormigón armado. Cumpliendo los requerimientos exigidos en los documentos básicos de protección frente al ruido, así como la seguridad frente a incendios

Sobre rasante: Estructura de pórticos de hormigón armado y forjados mediante losas macizas de hormigón armado, cumpliendo los requerimientos exigidos en los documentos básicos de protección frente al ruido, así como la seguridad frente a incendios.

FACHADAS

Fachada principal. Restauración de fachada existente de ladrillo visto y molduras originales. Cerrajería de forja.

Fachadas de patios interiores y volúmenes del patio: mortero monocapa sobre malla de fibra de vidrio

Cámara de aire con aislamiento térmico y trasdosado con doble placa de cartón yeso.

CUBIERTA

Plana, invertida y transitable en patio, terminada en gres porcelánico para exteriores.

Plana, invertida terminada en losa filtrón en zona de instalaciones, en casetón de cubierta.

Plana, invertida y transitable en solarium, terminada en tarima sintética para exteriores.

TABIQUERÍA

Separación entre viviendas: Fábrica de ladrillo y estructura metálica trasdosada con doble placa de cartón yeso, con aislamiento acústico a ambas caras.

Separación entre viviendas y zonas comunes: Fábrica de ladrillo y estructura metálica trasdosada con placa de cartón yeso, con aislamiento acústico a ambas caras.

Divisiones interiores: Estructura interior metálica con doble placa de cartón yeso con aislamiento acústico.

Rodapié lacado en el color a definir por la DF

TECHOS

Falso techo de placas de cartón yeso con foseados para iluminación indirecta en techos de salones y cabecero en dormitorios principales.

Falso techo de placas de cartón yeso en dormitorios de viviendas.

Falso techo de placas de cartón yeso en vestíbulos, distribuidores, cocinas, tendederos, aseos de viviendas, y en paso de instalaciones.

Techo registrable para la maquinaria de climatización en baños y cocinas según viviendas.

PAVIMENTOS

Tarima multicapa, tabla ancha de gran longitud.

Piedra natural, marmol blanco gran formato en baños principales

Piedra natural, marmol blanco en baños secundarios

Gres porcelánico de primera calidad en suelos de cocinas y tendederos.

Tarima de madera artificial en playa de piscina

Piedra natural en zonas comunes.

REVESTIMIENTOS

Alicatado de marmol blanco gran formato en baños principales, según diseño

Alicatado de marmol blanco en baños secundarios, según diseño

Alicatado de piedra natural negra de gran formato en Aseos de cortesía, según diseño

Alicatado de porcelánico de primera calidad en cocinas.

CARPINTERÍA EXTERIOR

En fachada principal: Carpintería de madera recuperando la tipología existente.

En fachada de patios interiores: Carpintería de aluminio de alta calidad con rotura de puente térmico

Acristalamiento doble con vidrio laminar, espesores en función de la orientación de la fachada

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda de seguridad lacada color blanco, con manilla de acero inox.

Puertas interiores de vivienda en madera de DM lacadas en color, con pomo y bisagras en acero inox.

Rodapié lacado color, según diseño.

Armarios empotrados en todas las habitaciones, forrados y divididos con cajonera y baldas, con puerta lacada. Herrajes de acero inoxidable.

PINTURAS

Pintura tipo CASHMERE textura sedosa y acabado mate o satinado según elección de la DF en paredes de vivienda.

Pintura plástica lisa en techos.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Sanitarios de primera calidad de porcelana vitrificada blanca.

Platos de ducha realizadas a medida en piedra artificial o solid Surface, según diseño.

Inodoros con doble descarga controlada.

Grifería termostáticas en duchas

Griferías monomando en lavabos y en bidés según tipo vivienda

COCINAS

Equipadas con muebles altos y bajos GUNNI&TRENTINO. Puertas en laca de alta calidad. Tiradores mediante sistema Gola. Incluye cubertero

Encimera de Silestone, con encastre de fregadero bajo encimera y grifería monomando.

Grupo filtrante en acero Inox.

Placa de inducción con touchcontrol

Horno eléctrico y microondas encastrados.

Lavavajillas integrado

Frigorífico combinado integrado ó Frigorífico y Congelador integrados, según vivienda

Lavadora secadora.

INSTALACIONES GENERALES

Instalación eléctrica según vigente Reglamento Electrotécnico para baja tensión.

Energía solar: Captación de energía solar, compuesta por paneles solares planos en cubierta, acumulación centralizada.

Calefacción centralizada, individualizada para cada vivienda con emisión por suelo radiante en todas las estancias.

FONTANERÍA, PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA Y ENERGÍA SOLAR

Instalación de suministro de agua derivación individual por vivienda desde centralización de contadores.

Instalación de llaves de corte general en cada vivienda , en cada cuarto húmedo e individualmente para cada aparato sanitario.

Instalación según el Código Técnico del Edificación DB-HS Salubridad.

Instalación de producción de agua caliente centralizada para todo el edificio a través de una caldera a gas, con apoyo de energía solar mediante una instalación de paneles solares tubulares de alto rendimiento con acumulación centralizada y contadores individuales para cada vivienda.

Instalación según el Código Técnico del Edificación DB-HE Ahorro de Energía.

SANEAMIENTO

Instalación de evacuación de aguas totalmente separativa, a través de redes independientes de aguas fecales y de aguas pluviales mediante tuberías de pvc insonorizado.

Instalación según el Código Técnico del Edificación DB-HS Salubridad.

CALEFACCIÓN

Instalación de calefacción de alto confort por suelo radiante con control de temperatura independiente.

Producción térmica centralizada mediante caldera de gas con contadores para cada vivienda.

Instalación según el Reglamento Térmico de Instalaciones en los Edificios (RITE).

CLIMATIZACIÓN

Instalación de aire acondicionado, en salones y dormitorios, mediante un sistema VRV (caudal variable de refrigerante) de alta eficiencia exclusivo para cada vivienda, formado por unidades interiores tipo fancoil de conductos ocultos en falso techo en cada estancia, con difusión mediante rejillas lineales, control de temperatura independiente en cada estancia y modo de funcionamiento frío y/o calor.

Instalación según el Reglamento Térmico de Instalaciones de los Edificios (RITE).

VENTILACIÓN

Renovación de aire a través de aireadores en carpinterías y bocas de extracción en todos los cuartos húmedos (baños y cocinas).

Instalación según el Código Técnico de Edificación DB-HS Salubridad.

ELECTRICIDAD

Instalación de electricidad según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Mecanismos de primera calidad en todas las estancias.

ILUMINACIÓN

Instalación de iluminación de alta calidad, de diseño y bajo consumo.

Luminarias y mecanismos de primera calidad en todas las estancias.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Tomas de TV, internet y teléfono de primera calidad en todas las estancias.

CONTROL Y SEGURIDAD

El garaje y las demás zonas comunes, estarán equipadas con central de circuito cerrado de video, que permite la detección de presencia y grabación.

DOMÓTICA

Instalación de automatización y seguridad de cada vivienda para garantizar el bienestar, la seguridad y comunicación de cada usuario.

El sistema domótico KNX será capaz de gestionar la calefacción, climatización, iluminación, apertura y cierre de persianas o estores, generar alarmas técnicas por medio de detectores de humo e inundación y accionar electroválvulas para el cierre del servicio de agua ante una alarma. Así como realizar simulaciones de presencia.

Mecanismos multifunción con acoplador de bus integrado: Estos mecanismos incluyen termostato para control de la calefacción, pulsadores para accionamiento de persianas, estores y alumbrado. Se pueden programar para la realización de encendidos o apagados generales.

Completa el sistema un control central que se puede conecta vía móvil, internet, etc. y un panel central. El panel permite la visualización de toda la información de la instalación su mando y acceso a páginas Web, el interface para la monitorización y control de instalaciones a través de Internet, la monitorización y control de instalaciones vía teléfono, emitiendo mensajes en caso de alarma y el interface para el acoplamiento de una central de alarmas.

Una vez instalados estos dispositivos, se programan a través de un ordenador PC, de forma que cada dispositivo almacena en su propia memoria las funciones que ha de realizar.

ZONAS COMUNES

Piscina descubierta.

Gimnasio equipado.

Pavimento de vestíbulo de planta baja y portales en piedra natural..

Pavimento de escalera principal en piedra natural.

Iluminación de zonas comunes interiores con detectores de presencia.

Lámparas de bajo consumo y programación de iluminación de zonas comunes exteriores.

Video portero electrónico.

ASCENSORES

Ascensores con puertas automáticas y espejo en cabina, comunicados con plantas sótano.

Conexión telefónica con central de asistencia 24 horas.

GARAJE

Mando a distancia y llave magnética para apertura de puerta de garaje.

Instalación de ventilación, detección de CO, protección contra incendios
y alumbrado de emergencia.

Pavimento continuo de resinas epoxídicas

Tomas para carga de vehículos eléctricos en cada plaza de aparcamiento.

Plataforma giratoria interior para ayuda a maniobras

Plataforma elevadora monta coches.