

RESIDENCIA “ESTRECHO DE GIBRALTAR”
MEMORIA DE CALIDADES



MEMORIA COMERCIAL, ACABADOS E INSTALACIONES
EDIFICIO DE 43 VIVIENDAS, PISCINA, GARAJE Y TRASTEROS
CALLE ESTRECHO DE GIBRALTAR, MADRID

❖ **CIMENTACIÓN:**

Cimentación superficial mediante zapatas de hormigón armado.

Muros perimetrales de sótanos mediante pantalla de pilotes de hormigón armado y posterior proyección de mortero.

❖ **ESTRUCTURA:**

Estructura portante del edificio mixta combinando estructura metálica de acero laminado y de hormigón en pilares y estructura de hormigón armado de forjados unidireccionales y losas.

❖ **CUBIERTAS:**

Cubiertas no transitables: Cubierta plana invertida compuesta por formación de pendientes, impermeabilización, y aislamiento, con capa superficial de grava.

Cubiertas transitables terrazas áticos: Cubierta plana compuesta por formación de pendientes, impermeabilización, y aislamiento, con acabado en pavimento de baldosa cerámica.

Cubierta transitable sobre garaje: Cubierta plana invertida compuesta por formación de pendientes, impermeabilización, y placa drenante, con acabado según recintos y usos exteriores de las distintas zonas comunes.

Formación de jardineras en planta baja: mediante tableros para formación de pendientes, impermeabilización, y sustrato y vegetación para las áreas de vegetación.

❖ **FACHADAS:**

La fachada exterior presenta un acabado de fábrica de ladrillo caravista.

En la fachada interior, se combinan distintos revestimientos y texturas: revestimiento de mortero monocapa con acabado final liso o textura rayada, y panel de composite para los núcleos de comunicación verticales.

Las fachadas de los áticos terminadas exteriormente en revestimiento de mortero monocapa con acabado liso.

La carpintería exterior es de aluminio lacado con rotura de puente térmico, y sistemas de apertura abatible, oscilobatiente o corredera, según tipo de huecos. Doble acristalamiento, incoloro o translucido según su ubicación.

Terrazas, miradores y tendederos de las fachadas exteriores: estos espacios constan de una barandilla de barrotes de acero galvanizado y lacado. Además, los tendederos de planta superior disponen de un sistema mixto formado por una barandilla de barrotes y un cerramiento de vidrio.

Terrazas y tendederos de las fachadas interiores: en la planta baja, estos espacios constan de elementos de protección de cerrajería de acero lacado, o celosías verticales fijas. En las plantas superiores, los tendederos disponen de un sistema mixto formado por una barandilla de vidrio y un cerramiento de vidrio.

Las viviendas de planta baja poseen celosías verticales fijas y/o correderas en su fachada exterior. Jardinerías o terrazas permiten delimitar los espacios para las viviendas que dan en el patio interior.

Sistema de oscurecimiento de los dormitorios mediante persianas motorizadas enrollables de aluminio lacado. Los dormitorios con mirador disponen de un sistema de oscurecimiento tipo estor interior mecanizado enrollable de tela.

Los miradores de salones de planta 1ª y 2ª están dotados de estores interiores mecanizados enrollables de tela. Los otros salones disponen de persianas motorizadas enrollables de aluminio lacado.

❖ ZONAS COMUNES INTERIORES:

Decoración de los portales, vestíbulos de acceso y rellanos de plantas, mediante la combinación de solado de gres porcelánico en baldosas, panelado en paredes con acabado imitando madera tipo Oberflex o similar, y/o pintura lisa dependiendo del paramento. Falsos techos lisos continuos acabados pintura lisa y/o lamas de aluminio perfiladas para la planta baja según ubicación. Iluminación mediante luminaria tipo LED.

Las escaleras se realizan mediante revestimiento de gres porcelánico en baldosas y rodapié del mismo material, con pintura lisa en paredes y techos y barandillas en acero lacado.

Ascensores con pavimento acorde al solado de las zonas comunes, puertas automáticas con acabado en acero inoxidable. El acabado interior de las paredes de la cabina del ascensor es con paneles tipo melamínico estándar o similar, siendo el techo de metálico tipo aluminio. Iluminación LED.

Las puertas de acceso a las viviendas son acorazadas, con acabado lacado en color blanco en la cara interior de vivienda, y con un acabado distinto en la cara exterior adaptándolo a la estética del hall a definir por la Dirección Facultativa.

❖ ZONAS COMUNES EXTERIORES:

La entrada principal, con la garita de conserjería y los buzones, se sitúa en la calle de Boldano. El acceso rodado al garaje se encuentra en la calle Estrecho de Gibraltar.

Urbanización de zonas comunes mediante recorridos con pavimentos cerámicos, zonas ajardinadas interiores con riego por goteo, y zonas con césped artificial en solárium. El perímetro de la piscina dispone de pavimento mediante piezas prefabricadas de hormigón, con su recinto protegido mediante vallado perimetral de seguridad. La piscina es tradicional, no desbordante.

❖ TRASTEROS:

Los trasteros, ubicados en la primera planta de sótano, están dotados de una puerta de acero galvanizado con cerradura, pavimento de baldosas de gres y un punto de luz. Paredes acabadas en pintura.

❖ GARAJE:

La puerta basculante de acceso al garaje está ubicada en la calle Estrecho de Gibraltar, con una rampa para entrada y salida. El pavimento de garaje de hormigón pulido acabado con aditivo de cuarzo. Las paredes perimetrales del garaje son acabadas con chapa, y las paredes no perimetrales del garaje se terminan con pintura lisa como acabado.

INTERIOR DE VIVIENDAS

❖ GENERAL:

Las viviendas constan de un falso techo en las cocinas, los cuartos de baños, vestíbulos y distribuidores. El resto de las estancias no tienen falso techo, estarán terminadas en pintura.

Divisiones interiores mediante sistemas de tabiquería seca con perfilería metálica y placas tipo cartón yeso con aislamiento incorporado en divisiones interiores y cámaras de aire.

Pavimento de tarima flotante laminada sintética en estancias principales de vivienda con rodapié de DM lacado en color blanco.

Acabado de paramentos no aplacados con pintura plástica lisa en color suave.

Las puertas de paso interiores en viviendas son abatibles o correderas según los casos, ciegas de cara lisa, con acabado lacado en blanco, herrajes y manivelas terminados en acero inoxidable, disponiendo de mecanismo de condena en baños.

Armarios empotrados con puertas abatibles en dormitorios, e interiores de los mismos terminados en tablero de melamina, con balda maletero y barra de colgar, y herraje y tiradores de acero inoxidable.

❖ COCINAS:

El revestimiento de las paredes de la cocina se realiza mediante pintura lisa y frente de encimera entre muebles, o hasta una altura aproximada de 60 cm en las zonas donde no hay muebles altos, con revestimiento resistente tipo cerámico o similar con módulos de tamaño estándar a definir por la Dirección Facultativa.

Pavimento de la cocina de tarima flotante laminada sintética.

Cocinas equipadas con mobiliario estratificado en color blanco, con puertas abatibles y cajones. La apertura se realiza con uñero metálico dispuesto en el canto de la hoja. La encimera es tipo Compac o similar en color a definir por la Dirección Facultativa, con encastres para fregadero y placa vitrocerámica.

Las cocinas disponen de grifo monomando, fregadero, placa vitrocerámica y horno. La campana extractora es exenta con acabado en acero inoxidable o integrada en el mobiliario según el tipo de vivienda.

La iluminación de la cocina mediante luminarias led encastradas en falso techo.

❖ CUARTOS DE BAÑO:

Los revestimientos de las paredes en el interior de las duchas o de las bañeras mediante aplacado cerámico a definir por la Dirección Facultativa. El resto de las paredes de los cuartos de baños acabado en pintura lisa.

Uno de los baños de las viviendas de las plantas baja, 1ª y 2ª tendrá falso techo registrable para permitir la futura instalación de fan-coil por parte del propietario.

El pavimento cerámico en los cuartos de baño a definir por la Dirección Facultativa y rodapié color blanco.

La encimera de los baños principales y secundario son de material compacto, con uno o dos lavabos encastrados en color blanco en función del tamaño de la encimera y grifería monomando cromada.

Inodoro suspendido en color blanco, con cisterna empotrada de doble descarga, tapa y asiento con caída amortiguada.

Cuartos de baños equipados con plato de ducha y/o de bañera según tipo de vivienda, con grifería termostática cromada. Mamparas fijas, correderas o abatibles en duchas y bañeras con vidrio de seguridad en función de la tipología de cada baño.

El baño del dormitorio principal y el baño secundario están equipados con mueble bajo encimera con puertas abatibles.

Espejo de los baños integrado en el frente de los lavabos.

La iluminación de los baños mediante la instalación de luminarias led empotradas en el falso techo.

No se incluyen los accesorios de baños.

❖ TERRAZAS:

El pavimento de las terrazas de las viviendas de la última planta mediante baldosas cerámicas.

Las terrazas de las viviendas de planta baja del patio con acabado de césped artificial.

Todas las terrazas disponen de puntos de luz en pared, toma de corriente y de agua.

INSTALACIONES GENERALES

❖ REFRIGERACIÓN DE LAS VIVIENDAS:

La refrigeración de las viviendas se resuelve mediante una instalación de suelo refrescante, permitiendo que la vivienda esté atemperada en verano, a excepción de las zonas con revestimiento cerámico en el suelo.

Cada vivienda dispone de un armario, en su entrada o en patinillo de instalaciones de zonas comunes, que contiene el equipo de medida (contador térmico para frío y calor que contabiliza la energía consumida en cada vivienda) y los dispositivos de regulación y de control de la instalación.

La producción centralizada del agua fría para dicha refrigeración se realiza mediante una unidad enfriadora bomba de calor ubicada en la cubierta del edificio.

Las viviendas de las plantas baja, 1ª y 2ª constan de una preinstalación de aire acondicionado en el salón que permite al futuro propietario la instalación del equipo de aire acondicionado tipo fan-coil en el falso techo de uno de los baños a criterio de la Dirección Facultativa.

Los áticos de la planta tercera disponen de un apoyo al sistema de refrigeración mediante fan-coils, con un termostato de control de la temperatura propio. Estos equipos están ubicados en el falso techo de uno de los baños de la vivienda a criterio de la Dirección Facultativa.

❖ **CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS):**

La producción centralizada del agua caliente sanitaria se realiza mediante la instalación de paneles solares y de calderas de condensación ubicados en la cubierta del edificio.

La calefacción de las viviendas se realiza mediante la instalación de suelo radiante, alimentado desde las calderas de las cubiertas.

Termostatos ambiente ubicados en salón y dormitorios que permiten el control de la temperatura en dichas estancias.

Cada vivienda dispone de un armario, en su entrada o en patinillo de instalaciones de zonas comunes, que contiene el equipo de medida (contador térmico para frío y calor que contabiliza la energía consumida en cada vivienda) y los dispositivos de regulación y de control de la instalación.

❖ **VENTILACIÓN VIVIENDAS:**

Las viviendas cuentan con un sistema de ventilación forzada para la renovación del aire interior, con un extractor autorregulable ubicado en la cocina de cada vivienda que extrae el aire de los locales húmedos (rejillas autorregulables en los baños y la cocina). La microapertura de las ventanas de los dormitorios y salón permite la entrada de aire.

❖ **ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO:**

La iluminación de cocina, baños y distribuidores se realiza mediante iluminación Led encastrada en el falso techo.

❖ **GAS NATURAL:**

El edificio dispone de una red de gas natural para la alimentación a las calderas comunitarias situadas en la cubierta del edificio.

❖ **TELECOMUNICACIONES Y VIDEO PORTERO:**

Se ha previsto una infraestructura para los servicios de telecomunicación de telefonía y de televisión, con toma TV en salón y dormitorios.

Un videoportero está instalado en el interior de la vivienda y en el acceso principal a la promoción.

❖ **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA:**

Los criterios de diseño han implementado estándares de materiales e instalaciones (aislamientos térmicos, carpinterías exteriores, instalaciones más eficientes, producción de agua caliente por placas solares, etc.), lo que ha permitido lograr una calificación energética "B".

Esta calificación contribuye a la reducción de los consumos energéticos de la vivienda y a la reducción de emisiones a la atmósfera de gases efecto invernadero.

NOTA GENERAL

La presente memoria de calidades podrá sufrir modificaciones puntuales por motivos técnicos, imposibilidad de suministro por parte de los fabricantes por falta de stock, etc., o bajo el criterio de la Dirección Facultativa, siendo en cualquier caso, los materiales alternativos elegidos de características, prestaciones y calidad equivalentes a los reflejados en el presente documento.