

Hermanos Bécquer 8



MEMORIA DE CALIDADES



MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

Estructura de la edificación existente está formada por muros de carga y pórticos metálicos en puntos singulares, con forjados unidireccionales con entrevigado de bovedilla cerámica.

Se llevará a cabo una reestructuración y consolidación puntual de la estructura existente mediante nuevos entramados metálicos sobre nuevos elementos de cimentación ejecutados mediante micropilotes, los forjados se reforzarán mediante una nueva capa de compresión. Sustitución de forjados en cubierta para piscinas y zona de instalaciones. Apertura de huecos en muro de fachada de patio interior para acceso a garajes. Ejecución de vaciados en sótano para aparcamiento semirobotizado, trasteros, piscina y zona wellness.

FACHADA

Conservación y restauración de paramentos y elementos decorativos existentes. Reconstrucción de elementos y huecos unificando la composición según ritmo y simetría de la fachada actual.

Formación de cámara interior, mediante trasdosado autoportante de yeso laminado con doble placa y aislamiento térmico-acústico con lana de roca de alta densidad.

CUBIERTAS

Cubierta inclinada con acabado en teja plana sobre rastreles y panel sándwich con impermeabilización incorporada.

Cubierta plana invertida transitable, con pavimento antideslizante de piedra natural sobre sistema de plots en terraza comunitaria.

GARAJES Y TRASTEROS

Tres plazas de aparcamiento en superficie y sistema de aparcamiento semirobotizado para 11 plazas, todas ellas con sistema de recarga eléctrica. Se dispondrá de plataforma giratoria en patio para facilitar la maniobra.

Un trastero por vivienda en planta sótano, pavimento de gres y paramentos verticales en pintura plástica lisa, a definir por DF.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Réplica de las carpinterías exteriores originales, carpinterías de madera de alta calidad, diseño similar al existente, con altas prestaciones termoacústicas (50dba), doble acristalamiento con vidrio laminado y cámara de aire intermedia, capa de control solar y baja emisividad, color a definir por la DF, herrajes Formani o equivalente en acabado negro patinado.

HALL Y LOBBY PRINCIPAL PLANTA BAJA

El acceso principal del edificio replicará el trazado y disposición original. Restauración de la cabina del ascensor principal existente y conservación la escalera principal de acceso a viviendas, replicando el peldañado original. Instalación de plataforma PMR.

Las carpinterías de madera originales en acceso principal al edificio y al patio, se replicarán adaptadas a sistema de apertura automatizado. Pavimento de piedra natural en zaguán de acceso, escaleras, distribuidores de planta y suelo de ascensores.

Guarnecido y enlucido de yeso en paramentos verticales en núcleo de comunicación, acabado con pintura plástica lisa mate o estuco de cal según proyecto, combinado con panelados de madera en zonas nobles.

ZONAS COMUNES

Terraza comunitaria con jacuzzi y piscina en cubierta.

Piscina interior con equipo de nado contracorriente, gimnasio y vestuario con zona wellness. Pavimentos en piedra natural, paramentos verticales en piedra natural y panelados de DM hidrófugo, según proyecto. Equipamiento gimnasio Technogym o equivalente.

CARPINTERÍA INTERIOR

Réplica de las puertas de acceso a la vivienda originales de madera, adaptadas a cumplimiento de normativa actual y aumentando las medidas de seguridad, color a definir por la DF, herrajes Formani o equivalente en acabado negro patinado.

Puertas de paso interiores en madera, según diseño de proyecto, color a definir por la DF, herrajes Formani o equivalente.

Armarios empotrados de suelo a techo, puertas e interior en acabado roble natural, vestido interior a medida según diseño de proyecto.



MEMORIA DE CALIDADES

TABIQUERÍA INTERIOR VIVIENDA

Tabiquería de yeso laminado con doble placa y aislamiento térmico-acústico con lana de roca de alta densidad.

En dormitorios tabique acústico doble, con doble placa, lana de roca de alta densidad y lámina MAD4 intermedia.

Separación entre viviendas y viviendas con zonas comunes con ladrillo fonoresistente, trasdosado mediante doble placa de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico con lana de roca de alta densidad.

FALSOS TECHOS VIVIENDA

Paquete térmico-acústico de altas prestaciones, tanto a ruido aéreo como a ruido de impacto, falsos techos de placa de yeso laminado, molduras decorativas y foseados, según diseño, en encuentro con paramentos verticales. Acabado con pintura plástica lisa mate de altas prestaciones.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS VIVIENDA

En viviendas se instalará, según proyecto, pavimento de tarima de roble con capa noble de mín. 4mm, despiece en Punta Hungría en estancias principales, acabado barniz al agua efecto madera, y mármol de alta gama, con tratamiento antideslizante y tratamiento higo y óleo repelente en baños y aseos.

Terrazas y balcones de viviendas con pavimento cerámico tipo baldosín catalán replicando al original.

Paredes en viviendas con acabado en pintura plástica lisa mate de altas prestaciones o estuco de cal, panelados decorativos de madera o mármol según proyecto, color a definir por la DF.

COCINAS

Mobiliario de cocina de alta gama, Modulnova, Arclinia, Dada o equivalente, a medida según diseño de proyecto, acabado en madera lacada en color a elegir por la DF y electrodomésticos de primeras marcas, Miele, Liebherr o equivalentes.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

BAÑO PRINCIPAL

Inodoro Duravit SensoWash Stark o equivalente, blanco. Griferías Samuel Heath, Gessi, Dornbracht o equivalente, acabado bronze. Bañera exenta a medida.

Mamparas a medida de suelo a techo, perfilería en acabado latonado y vidrio templado traslúcido.

BAÑOS SECUNDARIOS

Inodoro Duravit Stark3 o equivalente, blanco, con pulsador empotrado. Griferías Samuel Heath, Gessi, Dornbracht o equivalente en acabado bronze.

BAÑO DE SERVICIO

Inodoro Duravit Stark3 o equivalente. Griferías Ramón Soler o equivalente, acabado cromo. Plato de ducha Duravit o equivalente, blanco, mampara de vidrio.

INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

Calefacción mediante suelo radiante zonificado por estancia a través de producción centralizada mediante dos bombas de calor condensadas por aire.

Cada estancia dispondrá de su propia sonda de temperatura.

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Climatización mediante suelo refrescante zonificado por estancia a través de producción centralizada mediante dos bombas de calor condensadas por aire.

Producción individual del tipo VRF, para frío y calor, con recuperación de calor para refrigeración con unidad de conductos por estancia.

Cada estancia dispondrá de su propia sonda de temperatura.

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE

Producción centralizada de agua caliente sanitaria mediante bombas de calor de alta temperatura, condensadas por aire con lectura de consumos de ACS por vivienda.



MEMORIA DE CALIDADES

INSTALACIÓN SOLAR TÉRMICA

Instalación solar térmica para el calentamiento de los vasos de las piscinas exteriores.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Se dispone de grupo de presión en el inmueble para garantizar caudales y presiones de agua en las viviendas. Contadores de ACS y AFS por vivienda. Cada cuarto húmedo dispondrá de sus llaves de corte de ACS y AFS. Se dispondrá de sondas de inundación en cuartos húmedos que cortarán electroválvula de corte general de cada vivienda.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Sistema de ventilación individual de doble flujo con recuperación de calor. Alto nivel de filtración para purificación del aire interior.

INSTALACIÓN DE GAS

La instalación de gas estará formada por:

- Acometida de gas mediante armario de regulación con contador general.
- Batería de contadores divisionario.
- Derivaciones individuales (desde centralización) de gas en Acero envainado.
- Corte general de la vivienda.
- Llave de Corte de aparato de la cocina y de las chimeneas de Gas.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Mecanismos de diseño, marca CJC o equivalente, acabado antic bronce en viviendas y zonas nobles. Jung o equivalente en trasteros y zonas de servicio/instalaciones.

Toma de TV y datos en estar, salón, comedor, bar-office, cocina, estar de servicio y dormitorios. Toma de fibra óptica en salón, comedor y estar de servicio.

El proyecto contempla alimentación al parking robotizado, con cuadro común de 100kW, puestos de recarga trifásicos de 0 a 22kW y sistema inteligente de gestión de potencia en función del número de vehículos conectados.

ILUMINACIÓN

Iluminación mediante downlights empotrados, tiras LED, carriles electrificados y proyectores, todos ellos regulables y diseño a medida según proyecto específico de iluminación, en acabado a definir por la DF.

SEGURIDAD

Instalación de circuito cerrado de CCTV en zaguán de acceso y acceso a piscina exterior.

Sistema de control de accesos en gimnasio, piscina y piscina exterior.

DOMÓTICA

Cada vivienda contará con sistema de integración domótica independiente con las siguientes funciones:

- ON/OFF General de iluminación
- Control de encendidos
- Control de la ventilación ON/OFF
- Control de cerramientos motorizados
- Entradas para pulsadores convencionales
- Pulsadores capacitivos
- Control aire acondicionado zonificado
- Control de suelo radiante/refrescante zonificado
- Pantalla táctil control total de la vivienda
- Control remoto mediante APP
- Pantallas táctiles control de estancia con sonda de temperatura interna
- Sensor medición de CO2 + temperatura + humedad
- Gestión del consumo eléctrico
- Videoportero
- Corte de seguridad de EV. suministro de agua
- Detección de inundación en zonas húmedas
- Detección de humo en cocina
- Medición de temperatura exterior

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

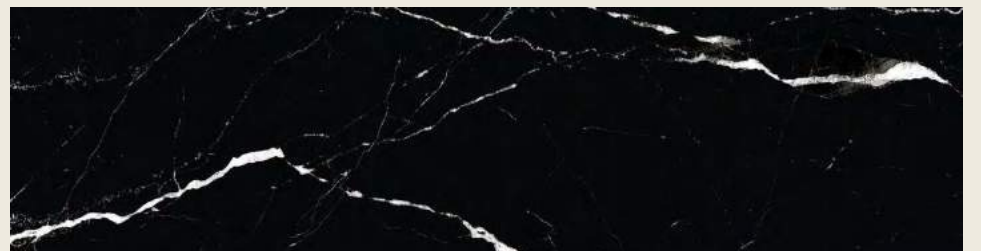
Acorde a Normativa Documento Básico SI del CTE y requerido de Bomberos:

- Extintores
- Columna Seca
- Detección en zonas técnicas
- BIE en las proximidades del garaje alimentada desde acometida directa a la red
- Pulsadores y sirenas de alarma en planta baja en la escalera de servicio
- Pulsadores de alarma en todas las plantas de la escalera de servicio



SOLADOS

01



Solado Hall de vivienda en despiece
de mármol, acabado apomazado.



SOLADOS

02

Solado interior de vivienda en tarima
pegada, acabado barniz al agua
efecto madera





SOLADOS

03

Solado en baño principal en
mármol a despieces especiales



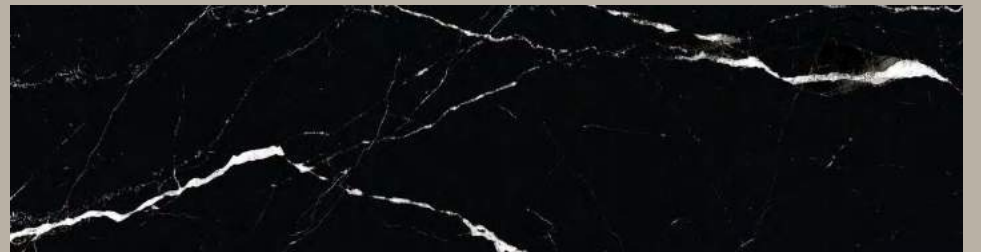
Solado en baño principal en tarima
pegada, acabado barniz al agua
efecto madera



SOLADOS

04

Solado en baños secundarios en
mármol blanco con decoración en
mármol negro a despieces especiales.





SOLADOS

05



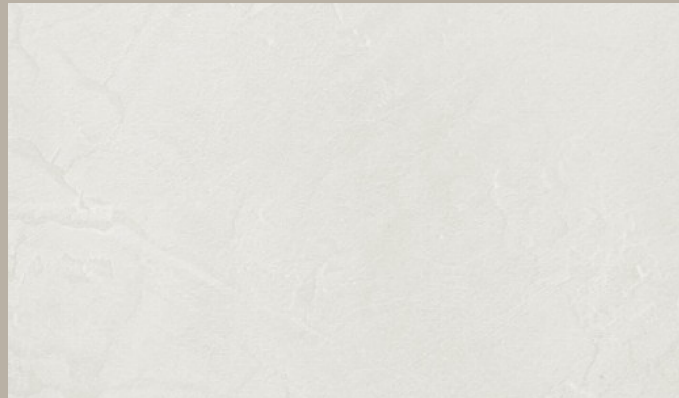
Revestimiento de mármol a despieces
especiales en duchas y lavabos de
baños principal y secundarios



PARAMETROS VERTICALES

06

Revoco o estuco



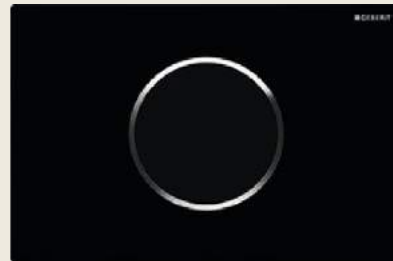


SANITARIOS Y GRIFERÍAS

07



Inodoro suspendido



Pulsador inodoro



Grifería de pared de baños.
Acabado bronze



Grifería de encimera de
baños. Acabado bronze





SANITARIOS Y GRIFERÍAS

08



Conjunto de ducha y bañera
en baño en acabado bronce



Bañera exenta en
baño principal



MECANISMOS

09

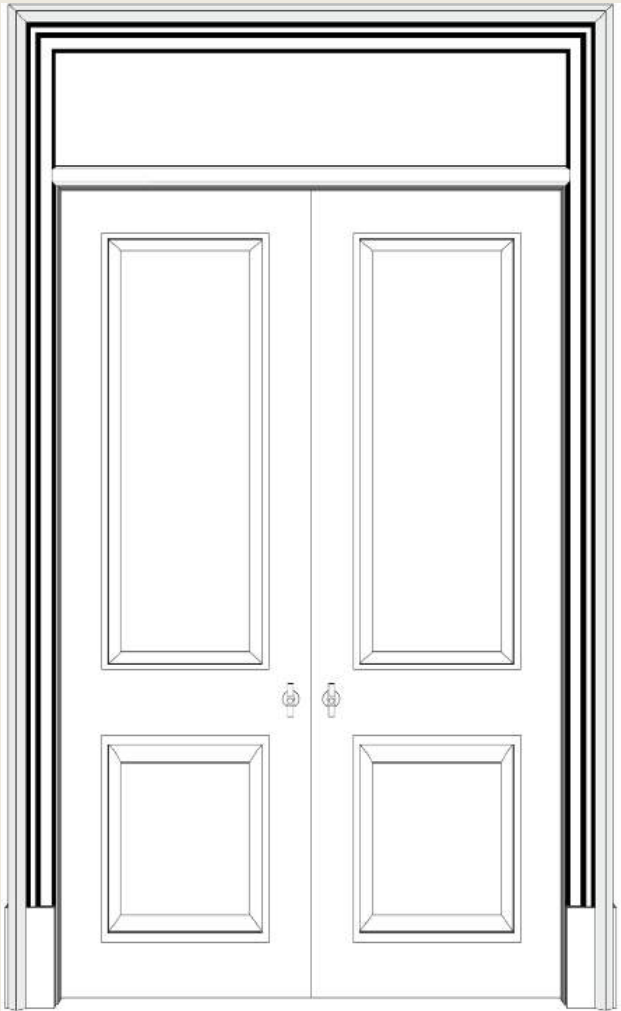


Mecanismo acabado
en antic bronze

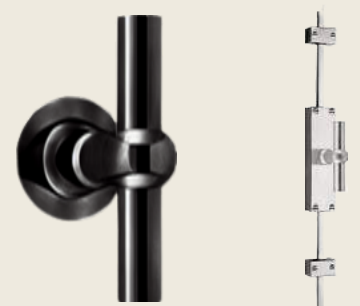


PUERTAS

10



Puertas de paso en color
a elegir por DF

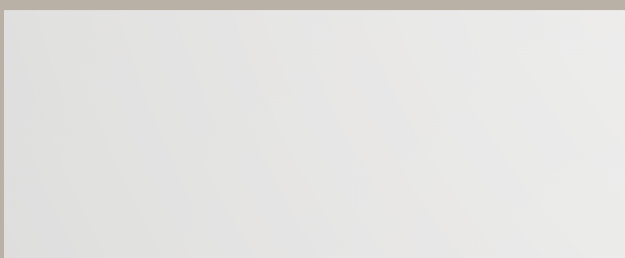


Herrajes en acabado
negro patinado



COCINA

11



Mobiliario y paredes pintadas
en color a elegir por DF



Solado en tarima pegada,
acabado barniz al
agua efecto madera



Isla central y encimera
en mármol