



Viviendas de 1, 2 y 3
dormitorios y áticos
con jardines,
gimnasio y piscinas

MADRID

Memoria de Calidades

Memoria de Calidades

Parcela 9, APE 02-05 "Méndez Álvaro Sur"

ESTRUCTURA

Tanto la cimentación como la estructura portante se ejecutan en hormigón armado, lo que le da a la edificación una gran solidez y resistencia, ya que la estructura es la parte más importante de un edificio, sobre la que se soporta todo el conjunto de la edificación.

FACHADAS

La fachada tiene un acabado exterior de piezas cerámicas de gran formato, combinado con zonas revestidas de mortero monocapa en color y aplacado de piedra, todo ello fusionado con zonas en hormigón visto, la combinación de todas estas terminaciones hacen de la edificación el mayor exponente de calidad y distinción.

Al interior, se trasdosa con un tabique de ladrillo hueco doble con un adecuado aislamiento térmico y cámara entre ambos, consiguiendo de este modo unas excelentes condiciones térmicas y acústicas, así como un perfecto acabado interior.

CUBIERTA

Cubierta plana realizada con elementos que aseguran tanto su impermeabilidad como su perfecto funcionamiento ante las variaciones térmicas. Esta cubierta llevará unos acabados que permitan que sea transitable en las terrazas que aparecen en las plantas de ático.

TABICUERÍA INTERIOR

La separación entre viviendas se realiza con un tabique de ladrillo macizo y se trasdosa a ambos lados con el sistema pladur, con una cámara interior entre el ladrillo y el pladur rellena de lana de roca, que garantiza un inmejorable aislamiento térmico y acústico.

Para la tabiquería interior de la vivienda se ha elegido también el sistema pladur, con una cámara interior rellena de lana de roca, que garantiza un excelente acabado interior y un magnífico aislamiento.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería es de **aluminio lacado, con perfilaría de primera calidad y, rotura de puente térmico, para doble acristalamiento tipo climalit 4+6+4.**

Todas las **ventanas son oscilobatientes o batientes según proyecto**, lo que garantiza una mayor duración y un mejor comportamiento térmico y acústico, a la vez, que permiten una ventilación más cómoda y adecuada de la vivienda, **y tienen persianas de aluminio lacado en el mismo color, estando los tendederos cerrados con celosías.**

CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de entrada es acorazada**, con cerco de acero fijado a las paredes laterales. La hoja es de acero revestido en madera y cuenta con cerradura de seguridad. **Las puertas interiores** de la vivienda están fabricadas con la tecnología más avanzada en procedimientos laminares, lo que garantiza la robustez necesaria, y están **acabadas en madera de etimoe.**

Las viviendas disponen de **armarios** de gran capacidad en todos los dormitorios, **totalmente acabados con cajoneras y baldas**, diseñados para poder limpiarlos cómodamente.

HALL Y SALÓN

En el hall las paredes se terminan en **pintura lisa en color**, y el suelo es de **mármol color crema**, lo que hace de esta estancia que sea el primer exponente de gran calidad de la vivienda. En los salones se ha diseñado un ambiente lujoso muy agradable, que permite acoger con amabilidad las distintas decoraciones que lo personalizará cada familia. **Las paredes se terminan en pintura lisa en color**, que manifiesta el impecable acabado del soporte, y acrecientan la sensación de amplitud de la estancia. **El suelo es de mármol crema de 50**

x 50 cm, colocado a cartabón con cenefa perimetral de otro color para terminar rematando contra las paredes a escuadra, el rodapié es de 12 cm. con canto superior biselado y pulido en taller, creando una sensación de bienestar acogedora. **Los techos, tanto del salón como del hall, se rematan con una moldura perimetral de escayola** y se pintan de color blanco liso, para aumentar la luminosidad de la pieza.

COCINA

Las cocinas se **amueblarán con muebles altos y bajos**, rematados estos últimos con una **encimera de granito**, material sobradamente reconocido por su resistencia y gran calidad, y se completan con todos los electrodomésticos: **vitrocerámica, horno, microondas, campana extractora, lavavajillas, lavadora-secadora** (situada en algunos casos en el tendedero o cuarto de baño) **y frigorífico. Las paredes están alicatadas con cerámica de primera calidad, y los suelos serán de plaqueta cerámica**, todo esto conjugado hacen de la cocina un espacio funcional, armonioso y de gran calidad. Falso techo de escayola **lisa en color blanco.**

Si durante las vacaciones se quiere desconectar la electricidad de la vivienda, se podrá dejar funcionando el frigorífico, ya que su toma es independiente del resto de la instalación eléctrica de la vivienda.

TENDEDERO

Para todas las viviendas que tengan tendedero, este estará alicatado con cerámica de primera calidad, y los suelos son de plaqueta cerámica. Al exterior están cerrados por celosías, que conjugan una adecuada intimidad así como una agradable estética.

DORMITORIOS

En el suelo se ha empleado **tarima flotante de madera de jatoba, con rodapié de etimoe** en consonancia con las carpinterías interiores, creando un ambiente aún más cálido y recogido que el que proporciona el mármol de las zonas nobles de la vivienda. La **pintura es lisa en paredes y techos** para aumentar la sensación de amplitud y luminosidad.

CUARTO DE BAÑO PRINCIPAL

El solado y alicatado elegidos para este baño, es de **mármol "Travertino" Italiano, colocado en tabla del suelo al techo en las paredes y en plaqueta de 40 x 40 cm. en el suelo, rematado con un zócalo de mármol**, que le da un toque distinguido y elegante. Hemos instalado una **ducha o bañera (según vivienda) con columna de hidromasaje incorporada y mampara de cristal. El mueble donde se encastra el lavabo tiene la encimera de mármol a juego con el solado y alicatado. Están instalados todos los accesorios, toalleros, perchas y portarrollos. Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada de la marca Jacob Delafon o similar. La grifería es un monomando de gran calidad de la marca Grohe**, siendo los de la bañera o ducha termostáticos, que destacan por su diseño y calidad. Este baño es un conjunto de armonía, calidad y elegancia.

CUARTO DE ASEO

Aquí hemos optado por un diseño más informal, cuidando hasta el último detalle. Las paredes y el suelo están **alicatadas y solados con mármol "Crema Portugués", colocado en tabla del suelo al techo en las paredes y en plaqueta de 40 x 40 cm. en el suelo, y el zócalo de mármol marrón oscuro**, que le proporcionan a este baño o aseo un toque selecto y de gran calidad. **El lavabo se encastra en un mueble con la encimera de mármol a juego con el solado y alicatado. Están instalados todos los accesorios a juego con la grifería monomando. Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada de la marca Jacob Delafon o similar. La grifería es un monomando de la marca Grohe** siendo los de la bañera o ducha termostáticos, que destacan por su diseño y calidad.

CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO

Para que una vivienda sea térmicamente confortable no sólo es necesario que se pueda disfrutar en cualquier momento de una temperatura agradable sino que también la distribución de la misma debe ser tal que horizontalmente haya uniformidad, mientras que verticalmente la temperatura inferior sea ligeramente más alta que la superior.

Esta distribución se consigue con el sistema de **calefacción que hemos proyectado mediante suelo radiante** que, además de un alto grado de confort, ofrece un mayor rendimiento al ser un sistema de baja temperatura y un entorno más higiénico pues al ser la circulación térmica del aire mínima el arrastre de polvo es mucho menor.

El fundamento del sistema se empleaba ya en las villas romanas y es el sistema ideal, ya que la baja temperatura del suelo, muy inferior a la de los clásicos radiadores, evita la desecación y carbonización del polvo que tan nociva resulta para las vías respiratorias por reducir la humedad relativa del aire muy por debajo de lo conveniente. Además, el calor procede del suelo y no se acumula en la parte superior de la habitación, por lo que la comodidad se consigue con temperaturas de aire más bajas compensadas por la agradable radiación calorífica que se recibe del suelo. Si no se emplea con más frecuencia es por el elevado coste de instalación en comparación con otros métodos que, sin embargo, suelen ser de funcionamiento más caro. Ni que decir tiene que los antiestéticos radiadores, que siempre entorpecen la decoración de la casa, desaparecen.

En el suelo se colocan tuberías sin uniones por las que circula el agua no excesivamente caliente, pero al ser la superficie grande el resultado es una calefacción muy eficaz, natural y agradable, además de permitir un ahorro energético.

El sistema se controla con un crono-termostato para una regulación óptima.

El aire acondicionado se proyecta mediante bomba de calor con el objetivo de poder utilizar el sistema, además de aire frío, como calefacción rápida ya que hay ciertas épocas de primavera y otoño en las que la temperatura exterior no es lo suficientemente extrema como para que sea necesario dar la calefacción por suelo radiante, ya que esta tiene mayor inercia térmica.

Se utilizará un sistema partido con la unidad interior en el falso techo del baño y una red de conductos para la distribución del aire (frío o caliente) a las habitaciones. La unidad exterior se situará en la cubierta del edificio.

INSTALACIÓN HIDRÁULICA Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Las tuberías de agua fría y caliente van situadas en alto, bajo falsos techos para una mayor comodidad de localización.

La distribución se realiza por medio de colectores en lugar del diseño tradicional de una tubería con derivaciones. Al mismo tiempo, la utilización de este material plástico permite eliminar las incrustaciones, alargando la vida útil de la instalación.

El agua caliente tanto sanitaria como para calefacción se produce de forma instantánea mediante una caldera mural estanca alimentada con gas natural, con lo que se evita cualquier problema de combustión o sobretiro frente a las calderas atmosféricas.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

Para el suministro de agua caliente sanitaria, hemos instalado en la cubierta del edificio unos paneles térmicos solares, para la captación de la energía solar, que pueden llegar a producir hasta el 70% del agua caliente que consumimos.

Dentro de la actual tendencia de avanzar en el uso de las energías renovables, la energía solar térmica y su uso en la generación de agua caliente en instalaciones tanto unifamiliares como colectivas, es una de las aplicaciones prácticas que previsiblemente más podrán usarse dentro del marco urbano para reducir la emisión de gases contaminantes y disminuir la dependencia de combustibles fósiles.

La energía solar térmica es en la actualidad la más económica y rentable de las energías renovables, es la que más

posibilidades de uso presenta a la hora de ahorrar costes en la economía doméstica. Es una energía segura tanto en garantía de suministro energético durante todo el año, como por falta de peligrosidad para el usuario, sin ruidos y escapes, y a diferencia de otros sistemas es ecológica y limpia, lo que redunda en el beneficio de todos.

El funcionamiento del sistema consiste en lo siguiente: el fluido primario capta la energía radiante depositada en los paneles, y la conduce mediante circulación forzada hacia el intercambiador de placas principal, donde se cede dicha energía al llamado sistema secundario.

Un grupo de bombeo secundario se encarga de transportar la energía hacia los interacumuladores de cada vivienda, donde se cede la energía al circuito terciario, que es el de consumo, mediante intercambiador tipo serpentín o de camisa. El agua caliente del sistema de acumulación queda así almacenada y dispuesta para ser consumida.

Cuando la temperatura del agua caliente solar es inferior a la establecida para el consumo, el sistema de energía auxiliar se encarga de realizar el calentamiento adicional hasta alcanzar la temperatura deseada. Por el contrario, si es superior, se impide mediante válvula de tres vías la circulación del fluido secundario hacia los interacumuladores.

Se dispone sendos vasos de expansión tanto en el circuito primario como en el secundario, para prevenir las dilataciones de los fluidos de trabajo.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cuadro eléctrico con circuitos independientes para lavadora y lavavajillas, por lo que la utilización simultánea sólo depende de la potencia contratada. **Circuitos independientes para frigorífico y alarma** con protección diferencial independiente para poder desconectar el resto de la vivienda y mantener en funcionamiento durante las vacaciones estos dispositivos. Instalación eléctrica según R.B.T., los mecanismos de interruptores y enchufes serán de calidad y cuidado diseño de la casa Btizino o similar, esta instalación se complementa con la colocación de reguladores de intensidad en dormitorios y salón comedor.

Se dotará a toda la vivienda de focos halógenos empotrados orientables en el falso techo de escayola, con lámparas halógenas de 35-50W/12v los apliques para las terrazas serán de forja pintados en el mismo color que la fachada y elegidos por la D.F.

TELEVISIÓN Y TELÉFONO

El sistema de televisión preparado para la incorporación de TV por cable, consta además de **antena parabólica** para señales digitales de TV por satélite, además de TV y FM convencional.

Canalizaciones en el salón para poder instalar un sistema de cine en casa, que permita ocultar el cableado a los altavoces.

Se ofrece línea telefónica preinstalada con activación en menos de 24 horas y con terminal FAMITEL AM-10 inalámbrico.

Se colocan tomas de TV, FM y teléfono en salón, cocina y todos los dormitorios.

PORTALES Y ESCALERAS

Los portales son el primer representante de la calidad de las viviendas, y se han tratado como tal, dotándolos de excelentes materiales y de un esmerado diseño.

Las puertas de acceso al portal son de doble hoja, metálicas acristaladas, y con acabado en esmalte lacado al horno.

Las paredes combinan mármoles, madera y/o espejos, y el suelo es de mármol crema con un fajeado perimetral en color oscuro. El peldañado de las escaleras es de mármol y las barandillas son metálicas, con acabado en esmalte.

En los techos se dispone un falso techo, pintado en pintura lisa que permite la iluminación con focos empotrados.

Alumbrado de escaleras y zonas comunes con temporizador, los interruptores llevarán incorporado en el pulsador un piloto de localización.



GARAJES Y TRASTEROS

El garaje es común para todos los portales, y se accede al mismo a través de las escaleras y ascensores de ambos. El suelo del garaje es de hormigón pulido, y las paredes están pintadas en blanco, con una primera franja gris más oscura junto al suelo. Está dotado de ventilación natural suficiente y de las instalaciones necesarias de extracción forzada y detección de CO. Los trasteros se encuentran situados en la planta sótano primero del edificio, con acceso por ascensor y escalera.

SEGURIDAD

"La seguridad se consigue con varios dispositivos;"

1. Puerta de entrada a la vivienda acorazada.
2. Domo - portero: Integrado en el sistema domótico.
3. Cabina de vigilancia conectada con las viviendas.
4. Sistema de alarma de alta seguridad, que proporciona las siguientes posibilidades:

VIVIENDAS PROTEGIDAS 24 HORAS

Sistema alta seguridad con verificación por habla-escucha, que incluye detector microfónico.

SISTEMA COMUNICACIÓN DIRECTA ANTE CUALQUIER EMERGENCIA

En caso de Emergencia Médica, Auxilio, SOS, se puede hacer de manera directa con solo apretar un botón.

CONTROL ACCESO

Mando Electrónico bidireccional, que permite armar y desarmar el sistema de alarma sin necesidad de teclear el código. Útil para que el personal de servicio no necesite conocer el código.

MÓDULO DOMÓTICO

Se diseña un sistema de control y automatización, orientado hacia el confort y la seguridad de los usuarios. Existen varios elementos que se complementan entre sí:

- Iluminación.
- Detección de presencia.
- Sensor de gas (1).
- Sensor de agua (3).
- Detección de humos (1).
- Creación de escenas. Este sistema se instala en el salón y zonas comunes de la vivienda, mientras que en los dormitorios, baños y cocina, tan sólo queda previsión para posibles ampliaciones.
- Sistema de música.
- Visualización y control del sistema.
- Opción de accionamiento remoto del sistema mediante un mando a distancia inteligente, con capacidad de aprender y emular cualquier mando infrarrojo de la vivienda (TV, DVD, HIFI...) y de controlar todos los elementos domóticos que tenga la instalación presente o futura.
- Mediante el uso de detectores de presencia, podemos saber cuando se ocupa una estancia y encender automáticamente las luces, si necesidad de que el usuario tenga que preocuparse por actuar en los interruptores tradicionales.
- En el salón se han previsto zonas de iluminación regulable y controladas mediante un selector de escenas, con lo cual el propietario puede crear diferentes ambientes de iluminación en función del uso que requiera la habitación en cada momento.
- El resto de zonas (pasillo, hall de entrada, pasillo dormitorio principal), se encienden automáticamente al paso, pero no pueden ser reguladas.
- Accionamiento de las persianas motorizadas mediante el sistema.
- Se prevén dos controles de válvulas para poder cortar el agua

y el gas al salir de la casa por larga temporada o por detección de la fuga correspondiente.

- Se prevé control para la alarma en caso de detectar presencia o detectar humos.
- El sistema de música propuesto, está basado en equipos de EGI, fabricante nacional de sonido de alta calidad, se instalará una central de reparto de dos canales estéreo para toda la vivienda, un mando de control empotrado en salón y dormitorios, amplificadores estéreo ocultos en falso techo, altavoces de 5" empotrados en el techo de escayola del salón, los dormitorios y en los baños (los cuales dependen del control del dormitorio).
- En cuanto al aire acondicionado, se realizará un control de las máquinas mediante una emulación de mando a distancia, lo cual permite que los propietarios puedan conectar su climatización en remoto vía Internet.
- Para mejor control e información del estado de funcionamiento de la vivienda, se ha previsto la instalación de un panel de control empotrado en la pared, basado en una pantalla de LCD a color de 7" táctil, con gráficos y líneas de texto informativas sobre el estado de la instalación. Dicho panel incluye el módulo de acceso para su control desde internet y funciona como domoportero.

Por último en cada vivienda, se instala un servidor web del sistema domótico y pasarela de interconexión, el cual permite:

- Ampliaciones con módulos o equipos del estandar INSTABUS EIB/KNX.
- Los elementos de control de domótica basados en bus de dos hilos RS-485
- El sistema de audio de EGI, basado en comunicaciones por Infrarrojos
- El equipo de aire acondicionado, basado en control por Infrarrojos.
- El acceso a la comunicación con el exterior basado en protocolos IP propios de la tecnología Internet con un nodo Wi-Fi 802.11b con encriptación de 128bits

ZONA EXTERIOR COMÚN

La zona común consta de un espacio interior, situado en la planta baja del edificio, con una **piscina cubierta climatizada, y un área compuesta de gimnasio, sauna, terma, servicios y vestuarios**, que se comunica con una **zona exterior ajardinada con piscina**, con accesos perfectamente configurados para los usuarios. El espacio se ha aprovechado de manera óptima, de tal manera que resultará un lugar agradable y apropiado para el uso al que es destinado, proporcionando la mejor convivencia entre los propietarios, **durante los doce meses del año.**

EJECUCIÓN DE OBRA

Control de construcción y materiales por laboratorio independiente homologado.

SEGUROS

- Seguro decenal sobre la construcción sin coste para la parte compradora.
- Cantidades a cuenta avaladas.

LOS ALTOS DE
MENDEZ ALVARO
RESIDENCIAL

LOS ALTOS DE
MENDEZ ALVARO
RESIDENCIAL



OFICINA EN MADRID

C/ Méndez Álvaro (esquina calle Meneses) 28045 Madrid - Telf.: (+34) 91 528 17 59

OFICINAS CENTRALES

C/ Bausá, 21. 28033 Madrid - Telf.: (+34) 91 517 98 50 - Fax: (+34) 91 473 90 34

www.grupovemusa.com