

Edificio Newbridge

Calle Gabriel Portadales, 11
28029 Madrid

Memoria de
calidades

Kilmore Management Services

Centro Comercial Monteclaro, local 47
Av. Monteclaro s/n
28223 Pozuelo de Alarcón
Tel: 916 102 391

info@kilmore-ms.es
www.kilmore-ms.es



FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

Fachadas

Los cerramientos de fachadas de la vivienda se proyectan de 2 hojas formadas por ½ Pié de ladrillo caravista, cámara de separación de 7 cm. donde se alojará el aislante térmico a base de lana mineral de 7 cm, y trasdosado interior con tabique laminado de yeso, evitando puentes térmicos y maximizando el grado de confort y ahorro energético en el interior de los edificios debido a la reducción de las necesidades de calefacción y refrigeración de los ambientes interiores y reducción del ruido proveniente del exterior.

Tabiquería y aislamiento

En cuanto a las divisiones interiores entre habitaciones de cada vivienda se optará por un sistema de tabiquería seca frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo. Para ello y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, haremos los tabiques con 1 ó 2 placas de yeso laminado de 13 mm cada una a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico.

La separación entre viviendas se realizará con una tabiquería mixta de fábrica de ladrillo y trasdosado con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una a cada lado de la estructura metálica con aislamiento, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará con fábrica de ladrillo enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 13 mm. cada una, con aislamiento al interior de la vivienda.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que nos permite la terminación en pintura lisa.

Vestíbulos, salones, dormitorios y pasillos

El pavimento será de laminado flotante AC-5 terminación roble. Se rematará con un rodapié de 7 cm. de altura con terminación lacada en blanco.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa.

En vestíbulo y pasillos, se colocará falso techo de placa de yeso laminado terminado también en pintura plástica lisa.

ACABADOS INTERIORES

Baños y aseos

Las paredes y suelos de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica.

Se instalarán griferías monomando en acabado cromado y los sanitarios serán blancos de diseño.

Los baños llevarán mueble con lavabo y espejo.

El baño principal contará con plato de ducha de 1,5 m. y doble sistema de rociador y ducha. Se instalará mampara fija de vidrio.

Se colocarán falsos techos de panel de yeso laminado con pintura plástica, siendo registrable el del baño secundario para que permita alojar en su techo la máquina interior de aire acondicionado.

Cocinas y tendederos

Las cocinas irán pavimentadas y alicatadas con baldosas de gres porcelánico, y pintura plástica lisa en el resto.

Llevarán falso techo de panel de yeso laminado con pintura plástica lisa.

Se entregarán amuebladas con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad e incluirá el siguiente equipamiento:

- Placa vitrocerámica y Campana extractora
- Horno eléctrico
- Fregadero con grifería monomando..

ACABADOS INTERIORES

Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda será blindada y con herrajes de seguridad, con terminación lacada en blanco con mirilla óptica.

Las puertas de paso serán de tablero macizo de DM acabado lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Los armarios serán modulares con puertas abatibles lacadas en blanco. El interior irá revestido en melamina acabado textil y llevará división para maletero, barra de colgar y cajonera.

Los herrajes y manillas serán en terminación acero inoxidable mate.

Carpintería exterior

Para las ventanas se elegirá una carpintería de perfilera de aluminio con rotura de puente térmico tipo block, que impide de una manera efectiva la entrada de aire. El ventanal de salida a terrazas desde el salón será corredero, así como los de los dormitorios que dispongan de salida a terraza.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, que mejora también el aislamiento térmico.

Se colocarán persianas enrollables de aluminio aislante.

INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma:

Calefacción y climatización

Instalación completa de bomba de calor aerotérmica con sistema de conductos, con los elementos exteriores (condensadoras) situados en cubierta, sin utilizar espacio interior de su vivienda.

Dispondrá de termostato programador colocado en el salón.

Instalación de Ventilación

La ventilación de las viviendas se proyecta con un sistema de doble flujo con recuperación de energía. Dicho equipo recuperador de doble flujo extrae aire de los locales húmedos (baños, aseo y cocinas), y expulsa aire limpio en salones, y dormitorios.

Instalación de fontanería y saneamiento

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas y tendederos, para lavadora, lavavajillas y frigorífico.

Se instalarán también tomas de agua en terrazas.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será de PVC y para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

INSTALACIONES

Instalación de Agua Caliente Sanitaria

El agua caliente sanitaria se producirá mediante un sistema centralizado de bomba de calor aerotérmica con control individualizado del consumo. Este sistema sustituye y mejora el apoyo de paneles solares colocados en la cubierta del edificio, consiguiendo una gran eficiencia energética en todo el conjunto.

Las viviendas también dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos.

Instalación eléctrica

Todas las viviendas incluirán la instalación de iluminación con sus respectivos puntos de luz y tomas de corriente.

Las terrazas se dotarán de iluminación, en uno o varios puntos según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios.

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

Instalación de telecomunicaciones

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, RDSI, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y cocinas.

ZONAS COMUNES

Portales, escaleras y pasillos comunes

La puerta de entrada será de carpintería metálica reforzada.

Los suelos irán acabados en piedra natural o baldosa porcelánica, y las paredes llevarán tratamiento de materiales nobles y pintura decorativa.

Los portales llevarán falso techo de panel de yeso laminado con pintura plástica.

El alumbrado será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas y plantas, para obtener una economía en los consumos.

Los ascensores, con acceso a todas las plantas de vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

Se dotará de instalación de videoportero de comunicación de las viviendas con los portales.

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

El conjunto de calidades anteriormente mencionado proporciona al edificio una alta eficiencia energética y la calificación energética A

Kilmore Management Services

Centro Comercial Monteclaro, local 47
Av. Monteclaro s/n
28223 Pozuelo de Alarcón
Tel: 916 102 391

info@kilmore-ms.es

www.kilmore-ms.es