MEMORIA DE CALIDADES

19 pisos y áticos de 1, 2 y 3 dormitorios con piscina, jardín, garaje, espacio fitness y sala coworking

RESIDENCIAL CF79

C/Comandante Fontanes, 79
San Isidro, Madrid

1 EL PROYECTO

2 LAS VIVIENDAS

- La edificación
- Acabado interior
- Instalaciones

3 PERSONALIZACIÓN

QLT homes

NESTLIVING WELCOME TO YOUR HOME

EL PROYECTO

1

1 EL PROYECTO

Criterios de diseño

Excelencia y modernidad

Innovación, modernidad y vanguardismo como ejes principales de diseño lo que, combinado con el protagonismo otorgado a la **funcionalidad y comodidad** de sus estancias, así como la **sostenibilidad y eficiencia energética** de sus instalaciones y sistemas.

"La casa debe ser el estuche de la vida, la máquina de la felicidad"

Le Corbusier

Agua, luz, vida

Una **amplia piscina** en donde disfrutar de los calurosos días de verano, una **zona ajardinada y de solárium** en donde relajarse y tomar al sol, un **espacio fitness** en donde ponerse en forma sin ni siquiera tener que salir del edificio, un **espacio coworking** en donde poder teletrabajar con la mayor comodidad y tranquilidad posibles y con todas las prestaciones.

Altas calidades

Altos estándares de calidad tanto en los **sistemas constructivos** utilizados como en los **materiales incorporados**, incluyendo entre los mismos **proveedores y marcas de reconocido prestigio**, todo ello en conjunción con sistemas e instalaciones totalmente sostenibles y respetuosos con el medio ambiente.

Personalización

Posibilidad de **adaptar la vivienda a tu gusto**, pudiendo **seleccionar todos los acabados** de tu vivienda y pudiendo, incluso, **personalizar la distribución** de la misma.

1 EL PROYECTO

Sostenibilidad y eficiencia energética

Con el objetivo de **minimizar el impacto medioambiental de este residencial**, se han incorporado al proyecto varias **soluciones, instalaciones, sistemas y materiales** que optimizan el **rendimiento energético** y generan importantes **ahorros económicos…**

Reducción de la demanda energética	Aumento de la eficiencia energética de las instalaciones	Aprovechamiento energético
Fachada con aislamiento térmico mediante **sistema SATE**	**Calderas de condensación** de alto rendimiento energético	**Paneles solares** en cubierta, como apoyo a las calderas de condensación para la **generación de agua caliente sanitaria**
Ventanas con **rotura de puente térmico,** vidrios con **control solar de baja emisividad** y carpinterías de altas prestaciones	Sistema de **ventilación mecánica** en las viviendas para garantizar la renovación del aire interior	**Instalación de puntos de carga para vehículos eléctricos** en aparcamiento, conectados con el contador de cada una de las viviendas
Aislamiento en cubiertas con doble lámina asfáltica	Luminarias **led de bajo consumo** en cocinas y baños	
Capa de aislamiento térmico y acústico sobre los **forjados**	**Domótica** para un mayor control y optimización en el uso de las **instalaciones** (luz, calefacción, climatización, etc.)	

1 EL PROYECTO

Los arquitectos

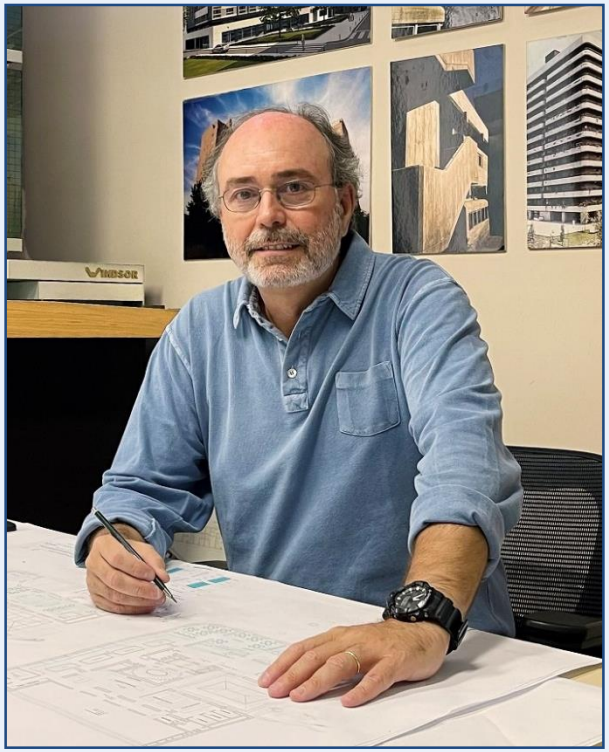
*“ El proyecto de Comandante Fontanes ofrece al barrio de San Isidro una **promoción moderna, actual, que aúna todos los avances constructivos, de sostenibilidad y eficiencia energética.** Se ha diseñado con un completo paquete de servicios añadidos que garantizaran el **confort y esparcimiento de los residentes.***

*Es un edificio compuesto por **viviendas exteriores a calle o jardín** dotadas de terrazas y grandes ventanales de suelo a techo que garantizan la conexión interior - exterior. **Son viviendas luminosas** y con gran capacidad de ventilación natural, que junto con su cuidado interiorismo crean **espacios relajantes y modernos.***

*Las **fachadas construidas con sistema SATE y paneles de aluminio** son muy eficientes, reduciendo los consumos energéticos y ofreciendo una imagen atractiva y atemporal.*

*Se ha previsto un alto contenido de servicios comunes con **jardín, piscina, área de fitness y coworking**, que junto con un amplio y **cómodo garaje, con opción a puntos de recarga eléctrica**, hacen que sea una promoción vanguardista.*

*En definitiva, nuestro proyecto garantizará **la calidad y el confort** al futuro usuario al tiempo que contribuirá a tener una **ciudad más sostenible**. “*



DelRío-Ferrero estudio de arquitectura
WWW.DELRIOFERRERO.COM

QLT homes

NESTLIVING WELCOME TO YOUR HOME

1 EL PROYECTO

Y además…

Control de calidad

- Exhaustivo **control de calidad por parte de un organismo de control técnico externo homologado** durante en la ejecución de la obra, que velará por la correcta aplicación de los sistemas de construcción seleccionados y estándares de calidad exigidos.

Seguro de construcción

- En cualquier caso, **durante el proceso de ejecución**, la obra dispondrá de un seguro frente a **daños a terceros y daños materiales a la propia obra** (incendios, lluvias torrenciales, etc.).

Seguro decenal

- Una vez **finalizada las obras**, se dispondrá de un seguro adicional como **garantía** ante posibles **imperfecciones o desperfectos** durante un **plazo de 10 años.**

LAS VIVIENDAS

2

La edificación

2

2 LAS VIVIENDAS – La edificación

Elementos estructurales

- **Cimentación** con **estructura de hormigón armado**, de acuerdo con su correspondiente Estudio Geotécnico.
- **Estructura de hormigón armado** compuesta por **pilares y forjados unidireccionales** con bovedilla de hormigón y viguetas de hormigón pretensadas autorresistentes.

Fachada

- **Fachada principal** revestida de mortero monocapa, con posibilidad de combinar tonos y diseños junto a otros materiales, con zócalo inferior revestido de piedra y **en combinación con balcones y grandes ventanales** que optimizan el paso de la luz natural.
- **Aislamiento térmico** de altas prestaciones mediante **la incorporación del sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior)**, lo que reduce la demanda energética de las viviendas, evita puentes térmicos y logra una construcción más sostenible y con menores costes de mantenimiento.
- **Fachada interior** revestida de mortero monocapa.

2 LAS VIVIENDAS – La edificación

Cubiertas y terrazas

- **Cubierta plana invertida no transitable** con aislamiento térmico e impermeabilización con doble lámina asfáltica y **acabado de gravilla**, en **zona de instalaciones.**

- **Cubierta plana invertida transitable** con aislamiento térmico e impermeabilización con doble lámina asfáltica y **acabado en gres porcelánico para exteriores**, en **resto de zonas de la cubierta.**

2 LAS VIVIENDAS – La edificación

Zonas comunes

Portal, distribuidores y urbanización:

- **Zonas exteriores comunes ajardinadas** y decoradas con **vegetación natural**, con instalación de riego automático.
- **Iluminación decorativa** de zonas comunes, tanto **interior como exterior.**
- **Puerta peatonal** de acceso automático, con **control de acceso por videoportero.**
- **Espacio fitness.**
- **Sala de coworking,** equipada con mobiliario de oficina.
- **Piscina de verano** con iluminación nocturna y playa perimetral.
- **Ascensores** eléctricos **sin cuarto de máquinas**, para 6 personas, accesibles.
- Todas las zonas comunes son **completamente accesibles**.

2 LAS VIVIENDAS – La edificación

Zonas comunes

Garajes:

- Plazas de **garaje en planta sótano**, mediante **acceso con rampa.**
- **Puerta de acceso al garaje motorizada**, con apertura automática mediante **mando a distancia.**
- **Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos** en garaje, conectado con el contador de cada una de las viviendas.

Acabado interior

2

2 LAS VIVIENDAS – Acabado interior

Tabiquería interior

- **Separación entre viviendas** con sistema mixto formado por núcleo de **fábrica de ladrillo con doble trasdosado,** compuesto por **doble perfilería** de acero galvanizado en paralelo y **doble placa de cartón-yeso** a cada lado, con aislamiento de lana mineral.
- **Separación entre viviendas y zonas comunes** con sistema mixto formado por **fábrica de ladrillo**, trasdosado con aislamiento de lana mineral en el interior de la vivienda y perfilería de acero galvanizado con **doble placa de cartón-yeso** y trasdosado en zonas comunes con perfilería de acero galvanizado y **placa de gran dureza.**
- **Tabiquería interior** de vivienda realizada con perfilería de acero galvanizado con **doble placa de cartón-yeso** a cada lado y aislamiento acústico y térmico en el interior.

Con estos sistemas de tabiquería **se evitan las rozas y los puentes acústicos**, al llevar las instalaciones por el espacio intermedio entre las placas de cartón yeso y el aislamiento, evitándose así **la transmisión de ruido entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes.**

Falsos techos

- Falsos techos de **yeso laminado** en **todas las estancias de la vivienda y zonas de paso de instalaciones.**
- En **zonas húmedas**, falsos techos de **yeso laminado con tratamiento hidrófugo**.

2 LAS VIVIENDAS – Acabado interior

Carpintería exterior y vidriería

- **Carpintería exterior de PVC** con **rotura de puente térmico y alta eficiencia energética,** abatible o corredera según zonas.
- **Doble acristalamiento**, con **vidrio aislante de baja emisividad.**
- **Persianas de PVC tipo monoblock** con aislamiento interior, del color de la carpintería.
- En zonas donde sea necesario, se colocará **cristal de seguridad,** que llevará en el interior una lámina transparente adhesiva para evitar peligro en caso de rotura.

Carpintería interior

- **Puerta de entrada a vivienda blindada**, con cerradura de seguridad **y acabado interior lacado** similar a las puertas.
- **Puertas de paso de DM lacadas** en color blanco, lisas y herrajes acabados en acero inoxidable.
- **Puertas correderas** de paso con **guías tipo Klein** o similar, topes y demás elementos auxiliares.
- **Armarios empotrados modulares con puertas correderas o abatibles**, según la tipología, con **frente de DM lacado** en color blanco, con tiradores acabados en acero inoxidable. Forrados y vestidos interiormente, con balda para maletero y barra de colgar.

2 LAS VIVIENDAS – Acabado interior

Pavimentos y revestimientos

- **Zonas comunes** con acabados en **gres porcelánico**.
- **Pavimento general de la vivienda de tarima de suelo laminado similar a madera, de gran formato**, añadiendo una **capa de aislamiento** acústico.
- **Baños y cocinas** con **pavimento de gres porcelánico**.
- **Paramentos horizontales y verticales** acabados con **pintura plástica** lisa de primera calidad y color claro.
- **Paramentos verticales de los baños** acabados con **pintura apta para zonas húmedas** y con **revestimiento cerámico en zona de ducha y zonas con riesgo de salpicadura.**
- **Terrazas** con pavimento de **gres porcelánico antideslizante** para exteriores.

Cocina

- Cocina **completamente amueblada**, con **muebles altos y bajos** de gran capacidad.
- **Encimeras** de **tablero laminado a alta presión.**
- **Tomas de agua** fría y caliente para **lavadora y lavavajillas.**
- Dotada de un conjunto de electrodomésticos compuesto por **placa de inducción, horno, fregadero de acero inoxidable, grifería monomando y campana extractora**.

Instalaciones

2

2 LAS VIVIENDAS – Instalaciones

Fontanería y saneamiento

- **Red de distribución de agua fría y caliente** con tubería multicapa protegida y aislada térmicamente. Generación de agua caliente sanitaria con **paneles solares en cubierta como apoyo a las calderas** de gas de condensación.
- **Aparatos sanitarios** de **porcelana vitrificada** en color blanco. Cisternas con doble descarga para ahorro de agua.
- **Grifería monomando** de primera calidad en baños con **aireadores para reducir el consumo.**

Electricidad y telecomunicaciones

- **Instalación eléctrica con grado de electrificación elevada** de acuerdo a Reglamento.
- **Videoportero** con monitor en vestíbulo o cocina.
- **Mecanismos de diseño.**
- **Luminarias led empotradas**, de bajo consumo, en **baños y cocinas.**
- Instalación completa de **Infraestructura para telecomunicaciones** (fibra óptica, antena para TV, canalización de teléfonos, telecomunicación por cable).
- **Preinstalación de puntos de carga para vehículos eléctricos.**

2 LAS VIVIENDAS – Instalaciones

Climatización y ventilación

- Producción de **calefacción y agua caliente sanitaria** mediante **caldera de gas individual** para cada vivienda. Estas calderas son de **condensación de alto rendimiento energético** con un consumo entre un 15% y un 20% inferior a otras calderas.
- Instalación de **paneles solares para producción de agua caliente sanitaria**, como apoyo a la caldera individual. Contador de calorías individual por vivienda.
- Instalación de **calefacción mediante radiadores de aluminio** con **termostato programable digital** ubicado en salón.
- **Preinstalación de aire acondicionado** por vivienda, con previsión de 1 toma por estancia y espacio en azotea para equipos exteriores.
- **Sistema de ventilación mecánico individual por vivienda**, con extractor en cubierta, que permite garantizar la calidad del aire interior optimizando el gasto energético.

PERSONALIZACIÓN

3

2 PERSONALIZACIÓN – Acabados

Tarima

Se darán 2 opciones en la **elección de la tarima:**

1) **Acabado roble claro**
2) **Acabado roble intenso**

Pavimento gres porcelánico

Se darán 2 opciones en la elección del **pavimento de gres porcelánico** de baños y cocinas:

1) **Acabado beige**
2) **Acabado pétreo**

Alicatados

Se darán 2 opciones en la **elección del alicatado de baños:**

1) **Acabado blanco**
2) **Acabado pétreo**

2 PERSONALIZACIÓN – Acabados

Pintura

Se darán 2 opciones en la **elección de la pintura de las paredes de la vivienda:**

1) **Pintura lisa blanco**
2) **Pintura lisa piedra**

Mobiliario Cocina

Se darán 2 opciones en la **elección del acabado de las puertas de los muebles de cocina:**

1) **Laminado acabado blanco en toda la cocina**
2) **Laminado acabado madera roble claro en muebles bajos y laminado acabado blanco en resto de muebles**

2 PERSONALIZACIÓN – Adicionales[1]

Encimera Cocina

- Se dará la opción de incluir **piedra artificial tipo Silestone o Compact Quartz en la encimera** de la cocina en los colores a elegir por el cliente.

Instalaciones

- **Instalación de aire acondicionado por splits.**
- **Instalación de puntos de carga para vehículos eléctricos** en aparcamiento, conectados con el contador de cada una de las viviendas.
- **Apertura automática de persianas** con control centralizado.

(1) Las opciones mostradas supondrán un sobrecoste sobre el precio de venta, en caso de aceptación por parte del cliente.

2 PERSONALIZACIÓN – Adicionales[1]

Domótica

- **Control de apertura de persianas** (cuando se ha contratado la motorización de las mismas).
- **Control de iluminación interior**, y en su caso, **exterior.**
- **Control de caldera para calefacción y agua caliente sanitaria** con termostato inteligente.
- **Control de la climatización** (cuando se ha contratado la instalación de aire acondicionado).
- **Control del sistema de alarma,** control de **presencia volumétrico** y control de **apertura de puertas y ventanas.**
- **Detección de incendios** y/o **inundación.**

Estos controles se pueden realizar en remoto mediante **aplicaciones desde el ordenador, smartphone o tablet**, y compatibles con asistentes por voz como **Google Homes, Siri o Alexa**, o a través de **monitor de control local.**

(1) Las opciones mostradas supondrán un sobrecoste sobre el precio de venta, en caso de aceptación por parte del cliente.

Todas las imágenes y acabados expuestos en esta memoria son orientativos e ilustrativos, y quedan a expensas de posibles modificaciones de carácter técnico, comercial, normativo, y/o de cualquier otra tipología, no siendo en ningún caso contractuales, siendo las definitivas las resultantes de la ejecución de la obra. Las viviendas y zonas comunes se entregarán únicamente con el mobiliario incluido en el texto de la memoria de calidades. Imágenes: QLT Homes / Residencial CF79 / Unsplash