

CISNEROS PLAZA





MEMORIA DE CALIDADES EDIFICIO CISNEROS PLAZA

El Proyecto de Ejecución ha sido realizado por el Arquitecto D. Carles Dolç y la Dirección Facultativa por el Arquitecto D. Álvaro de Grado.

El diseño es el resultado de un concurso de ideas promovido por la promotora, en el que se presentaron varios proyectos de distintas procedencias, y en el que resulto elegido el presentado por el Arquitecto D. Gonzalo Ruiz de la Prada.

Las distribuciones interiores de las viviendas han sido cuidadosamente estudiadas para que los espacios útiles sean lo más aprovechables posible y las zonas de paso, como pasillos y distribuidores de habitaciones, tengan una superficie mínima.

De esta forma, la superficie útil de cada una de las viviendas se ha optimizado al máximo.

CIMENTACIÓN Y MUROS DE SÓTANO

La cimentación y la estructura son de nueva construcción, conservando la disposición original de los elementos estructurales, debido al grado de protección del edificio. Se trata de una estructura mixta de hormigón y acero, sobre cimentación de hormigón armado, conservándose los muros de carga originales del edificio.

ESTRUCTURA

La estructura vertical está constituida a base de pilares metálicos y muros de hormigón armado y forjados unidireccionales de hormigón armado y losas macizas de hormigón armado obteniéndose grandes luces que nos permiten disponer de estancias diáfanas y libres de pilares. Además, el armado de éstos se ha reforzado con el fin de evitar flechas excesivas que provoquen la aparición de fisuras y grietas en los tabiques.

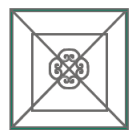
CUBIERTA

El edificio cuenta con una cubierta inclinada con revestimiento de teja cerámica envejecida sobre una placa ondulada impermeabilizante y aislamiento de panel de poliestireno extruido (XPS) de 100mm, lo que garantiza tanto la impermeabilización como el confort térmico de la vivienda del ático.

La nueva terraza será de cámara ventilada (cubierta invertida), en las terrazas del ático, se colocará una capa impermeable sobre un acabado en pendiente que garantizará la evacuación de las aguas.

En los porches (trasteros) se realiza una cubierta plana para la instalación de las instalaciones y aparatos de climatización. La parte de esta terraza recayente a la vivienda de planta 5ª es privativa de esta vivienda.

Las terrazas de la cubierta del vestíbulo (privativa de la vivienda planta principal) y del fondo del patio lateral (privativa de la planta 1ª) se construyen como cubierta invertida transitable.



CISNEROS PLAZA

FACHADAS

Se rehabilita la fachada original del edificio, que data de la década de 1870, manteniéndose las características originales tanto en disposición de huecos, materiales y texturas. El acabado exterior de la fachada será de mortero con base cálcica y pintura en tonos claros. Las barandillas y rejas se restaurarán manteniendo su diseño y características originales.

Interiormente, se realizará un trasdosado de laminado de yeso de doble capa con aislamiento térmico de lana de roca, mejorando las prestaciones térmicas y acústicas de la fachada.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTOS

Las carpinterías de la fachada principal y lateral del edificio serán de madera natural, acabado en blanco con perfiles acordes con la normativa. Contarán con mallorquinas del mismo material y color en cada fachada, que permiten tanto el control lumínico como la aireación de las estancias.

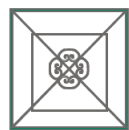
Las carpinterías de los patios interiores serán de aluminio lacado en blanco, con perfiles de máxima calidad con rotura de puente térmico y vidrios con características térmico acústicas superiores al código técnico.

Carpintería exterior

Acristalamientos

Los vidrios colocados en las carpinterías de fachada son CLIMALIT o similar. En las fachadas principales el doble acristalamiento está compuesto por dos hojas de 4+4 mm PLANITHERM, cámara de aire deshidratado de 10 mm y doble hoja de 3+3 mm acústico, asegurando un alto nivel de aislamiento siempre cumpliendo con el código técnico.

En el caso del patio de luces, el acristalamiento tiene la misma composición, excluyendo el vidrio de baja emisividad.



CISNEROS PLAZA

AISLAMIENTOS

Térmico

El cerramiento exterior del edificio, así como los patios interiores y cubiertas, están convenientemente aislados con capa de lana de roca de 60 mm de espesor y 70 kg/m³, con conductividad de 0,034 W/m⁰K, son materiales de baja conductividad térmica que aseguran una mayor eficiencia energética, lo cual repercute en un menor consumo y un mayor nivel de confort de los usuarios.

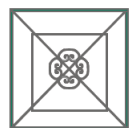
Acústico

Toda la envolvente de la vivienda, medianeras y cerramientos de fachada, incorporan una capa de lana de roca de 45 mm de espesor y 40 kg/m³, con conductividad de 0,035 W/m⁰K. Los pavimentos, incorporan una lámina acústica anti-impacto, que garantiza la no transmisión de sonidos entre las viviendas. Las bajantes y ramales instaladas son insonorizadas, fabricadas de polipropileno mineralizado de distintas densidades, para evitar el ruido de evacuación de las aguas residuales y pluviales en la edificación.

TABIQUERÍA Y PARTICIONES INTERIORES

La tabiquería se confecciona de yeso laminado (con doble placa en cada cara) y aislante acústico de lana de roca entre el entramado metálico de acero galvanizado.

Las principales ventajas de este sistema es la consecución de acabados de gran planeidad así como el aislamiento acústico entre las diferentes estancias.



CISNEROS PLAZA

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

En las zonas comunes del edificio se realiza un solado de mármol natural (pudiendo presentar las irregularidades propias del mismo), pulido y vitrificado "in situ". En las viviendas se realiza un solado de pavimento cerámico 75x75 de la casa PAMESA*.

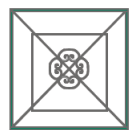
Los revestimientos y pavimentos de los baños estarán formado por piezas 1.20x0.40 de gres porcelánico de la casa PAMESA*.

FALSOS TECHOS

Todas las estancias de la vivienda tienen falso techo continuo realizado con placas de yeso laminado suspendidas del forjado con estructura oculta de perfiles de acero galvanizado. Las placas empleadas son especiales para la ejecución de techos, obteniéndose una planeidad extraordinaria para su acabado final. El encuentro de estas con la tabiquería se ha resuelto a nivel decorativo puntualmente con un oscuros perimetrales.

La cámara que se forma entre el forjado y las placas del techo suspendido permite el paso de todo tipo de instalaciones y colocar luminarias en cualquier punto de la vivienda.

Esta técnica ofrece un mayor aislamiento térmico y acústico, y mayor protección contra el fuego del forjado y de las instalaciones que discurren por la cámara.



CISNEROS PLAZA

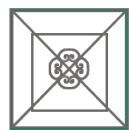
COCINAS

El mobiliario de cocina es de la prestigiosa firma BULTHAUP*, diseñado siguiendo criterios ergonómicos y estéticos, amueblada con módulos altos y bajos, en sintonía con el revestimiento de paredes y suelo.

La bancada es de un compuesto de alta resistencia a las abrasiones y ralladuras de gran formato, marca COMPAC*, con el fregadero instalado bajo la encimera. Contará con grifería monomando de acero inoxidable extraíble y caño giratorio.

Se presentan equipadas con innovadores y eficientes electrodomésticos de última generación de la casa SIEMENS*, acabados en acero inoxidable, incluirá:

- Placa de inducción de tres y cuatro fuegos.
- Horno eléctrico digital, autolimpiable.
- Nevera integrada y panelable en los módulos propios del mobiliario.
- Microondas con grill.
- Campana extractora de humos de funcionamiento silencioso con mando a distancia.



CISNEROS PLAZA

BAÑOS

Los aparatos sanitarios son de la marca DURAVIT* de diseño actual y guardan una relación estética y formal con el resto de acabados del baño.

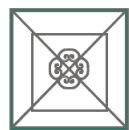
En el baño principal se instala bañera de alta resistencia y anti-bacterias, de la marca DURAVIT*. En el resto de baños se ha instalado un plato de ducha extraplano de diferentes formatos y medidas, de carga mineral antibacterias.

Las griferías monomando y rociadores son de primera calidad de la casa GROHE*, acabado en cromo brillo.

El mueble del lavabo será de tipo suspendido, de diseño y líneas modernas, con la encimera a juego.

FONTANERÍA

La instalación de fontanería se realiza mediante tuberías de polipropileno y polietileno reticulado, para el servicio de distribución de agua fría y caliente. Los desagües y bajantes serán de PVC.



CISNEROS PLAZA

CARPINTERIA INTERIOR

La puerta de entrada es blindada, equipada con cerradura de seguridad y una placa reforzada antipalanca.

Las puertas interiores de distribución son lisas de lacado en blanco con cantos macizos. Los picaportes y herrajes son de acero cromado mate de alta calidad.

Los armarios empotrados se han diseñado optimizando el espacio interior al máximo y están revestidos interiormente.

Los herrajes y bisagras de éstos son de cromado mate de alta calidad, integrado en el mismo estilo que los accesorios de las puertas. El frente de armario es liso y acabado también en madera.

PINTURA

La pintura de toda la vivienda es lisa, acabado satinado en paredes y plástico mate en techos, color a elegir.

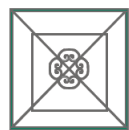
CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

Para la generación de agua caliente sanitaria, calefacción y refrigeración, se emplea un sistema de aerotermia individualizado.

Cada vivienda contará con un compresor situado en la cubierta del edificio, así como un equipo compacto situado en cada vivienda que incorpora la acumulación, la recirculación secundaria y los intercambiadores necesarios para aprovechar la energía obtenida con la bomba de calor.

El sistema de climatización frío-calor se completa mediante fan-coils instalados en el falso techo de la vivienda, que distribuye mediante conductos el aire en todas las estancias. La instalación es de tipo sectorizado, con un termostato en cada estancia.

Todas las viviendas irán equipadas con suelo radiante.



CISNEROS PLAZA

ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TELEVISIÓN

Todas las viviendas cuentan con instalación de antena colectiva de TV y FM y canalización para televisión digital. Se han instalado tomas de televisión y datos en cada uno de los dormitorios, en el salón comedor y la cocina.

Los mecanismos eléctricos son de alta calidad y diseño actual, de la marca JUNG*.

Se hará cableado en todo el edificio hasta la entrada a las viviendas con fibra óptica.

DOMÓTICA Y SEGURIDAD

En estas viviendas la domótica se configura como un conjunto de sistemas automatizados que aportan servicios de seguridad, gestión energética y bienestar redundando en una mayor calidad de vida.

El sistema domótico elegido es universal y utilizado por los principales fabricantes mundiales del sector.

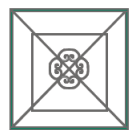
ZONAS COMUNES

Los materiales utilizados en las zonas comunes, rellanos, escalera y zaguán, mantienen la calidad y el diseño proyectado para el interior de las viviendas.

Ascensor

Silencioso, de mínimo consumo energético y mantenimiento, con memoria selectiva y variador de frecuencia.

Cabinas decoradas combinando acero inoxidable satinado con espejos claros y oscuros y pavimento de mármol de gran formato.



CISNEROS PLAZA

Zaguán

Zaguán de acceso al edificio decorado con pavimento de mármol pulido y vitrificado "in situ", revestimientos de paramentos de gran formato, espejos, puertas interiores con maderas nobles y exteriores al patio interior en aluminio e iluminación de diseño en zaguán, distribuidores y escalera.

Las grandes puertas o portones principales del edificio se restauraran conforme a la normativa vigente para resaltar y significar el carácter noble del edificio.

Escalera

La escalera con peldaños en mármol blanco macael o similar, pulido y vitrificado.

* Memoria sujeta a cambios en función de la disponibilidad y plazos de proveedores, fabricantes e industriales. El grado de calidad en los materiales, equipos y elementos detallados, objeto de una posible revisión y sustitución, será siempre igual a la referenciada.

ENJOYPROPERTY

Avenida Oeste, 50. 46006 Valencia – España

info@enjoyproperty.es / www.enjoyproperty.es