



INDICE

- Descripción general de la vivienda.
- Tabiquería.
 - Tabiquería interior.
 - Trasdosados.
 - Medianerías con otras viviendas.
- Falsos techos.
- Pavimentos.
 - Salones, habitaciones y distribuidores.
 - Baño principal.
 - Baños secundarios.
 - Aseo invitados.
 - Cocina.
- Revestimientos.
 - Salones, habitaciones y distribuidores.
 - Baño principal.
 - Baños secundarios.
 - Aseo invitados.
 - Cocina.
- Carpintería exterior.
- Carpintería de madera.
 - Puertas.
 - Armarios.
 - Rodapiés.

- Cerrajería y vidriería.
 - Vidrios de cerramiento exterior.
 - Mamparas.
 - Espejos.

- Instalaciones
 - Electricidad.
 - Fontanería.
 - Sanitarios y griferías.
 - Calefacción.
 - Aire acondicionado.
 - Domótica y seguridad

- Equipamiento cocina.

- Varios.

DESCRIPCIÓN GENERAL

La vivienda se sitúa dentro del Barrio de Salamanca, una de las zonas más selectas de Madrid,

Ubicada en la 4ª planta de un edificio catalogado con un nivel de protección integral por su interés arquitectónico, será renovada íntegramente para adecuarla a un programa de vivienda de lujo, de grandes dimensiones, con un diseño cuidado e intemporal y con excelente calidad tanto en acabados como en instalaciones y equipamiento.

La distribución propone un programa que consta de:

- Amplia zona de estar con salón, comedor independiente y cuarto de estar.
- Dormitorio principal con un espacioso baño incorporado y vestidor independiente.
- Dos dormitorios secundarios, ambos con vestidor y baño incorporado.
- Aseo de invitados.
- Área de cocina y servicio que incluye cocina, despensa, zona de lavado y plancha, oficio y cuarto de servicio doble con baño incorporado.
- Comedor de diario.

TABIQUERÍA

Tabiquería interior:

La nueva compartimentación interior de la vivienda se realizará con tabiquerías de yeso laminado. Este sistema permite mejorar las condiciones del tabique tradicional de ladrillo tanto en su capacidad de aislamiento acústico, como en la calidad del acabado.

El sistema se basa en una estructura portante de acero galvanizado, fijada a suelo y techo con tornillos de acero, y trasdosada en ambas caras con doble placa de yeso laminado, de 15 mm de espesor. En los recintos húmedos (baños y cocinas), la placa exterior será hidrófuga.

El tabique incorpora un aislamiento intermedio a base de paneles semirígidos de lana de roca, cuya capacidad de aislamiento acústico se incrementará aún más en las zonas sensibles, por medio de láminas de amortiguación acústica entre las placas.

Trasdosados:

Los pilares interiores y bajantes se trasdosarán con tabiquería de yeso laminado, previa colocación de barreras acústicas en el caso de las bajantes.

Medianería con otras viviendas:

La compartimentación con recintos ajenos a la vivienda se ejecutará con fábrica de ladrillo de medio pie de espesor, recibido con mortero y trasdosado con tabiquería de yeso laminado.

FALSOS TECHOS

Los falsos techos se realizarán también con placas de yeso laminado suspendidas mediante una estructura metálica galvanizada. Se dispondrá un foseado perimetral que, además de su efecto decorativo, evitará la aparición futura de grietas en los encuentros entre paramentos verticales y horizontales. Se dispondrán fosas cortinero en todas las zonas de fachada.

La altura de techos de las zonas de salones, estar y habitaciones será superior a 3 m. En las zonas de baños, cocina y circulaciones la altura descolgará para albergar instalaciones.

PAVIMENTOS

Salones, habitaciones y distribuidores:

Todas las zonas de estar, así como habitaciones, vestíbulo y pasillos se pavimentarán con tarima de madera maciza de roble, acabado barniz mate, con tablas de gran formato (aproximadamente 20 x 200 cm).

Baño principal:

El solado del baño principal se resolverá con gres porcelánico italiano en piezas de formato grande.

Baños secundarios:

Para el pavimento de los baños secundarios se propone un mosaico de gres porcelánico opaco, tipo Bisazza o similar.

Cocina y área de servicio:

Para contribuir a hacer patente la amplitud del espacio, se opta de nuevo por gres porcelánico de gran formato, colocado a junta cerrada.

Aseo invitados:

En el aseo de invitados, dada su ubicación, sus dimensiones y uso, se propone continuar con la tarima de madera de los espacios colindantes para dar una mayor sensación de espacio.

REVESTIMIENTOS

Salones, habitaciones y distribuidores:

Se plantean algunos paramentos empanelados con madera de roble, con un diseño integrado con el del resto de la carpintería de madera (puertas, armarios..).

El resto llevará una terminación de pintura plástica de gran calidad en un tono muy claro que refuerce la luminosidad de la casa. Para ello, se prepararán los paramentos mediante la aplicación de veloglass para evitar cualquier fisura futura, se tenderá tres veces y se lijará a máquina para posteriormente enfondar y aplicar todas las manos de pintura plástica necesarias hasta conseguir un acabado óptimo.

El mismo tratamiento recibirán los techos de toda la casa.

Baño principal:

Dadas las grandes dimensiones del baño principal, se propone combinar paños revestidos con material cerámico con otros pintados o empapelados. Para los primeros se utilizarán revestimientos de gres porcelánico de gran formato, mezclando paños con la textura y color empleada en el pavimento con otros que contrasten con ella .

Baños secundarios:

Para los baños secundarios se propone utilizar el mismo mosaico empleado en el suelo, de colores alegres, en el revestimiento del frente de bañera o el recinto de ducha según el caso. Para el resto de paramentos se utilizará un azulejo de formato grande apaisado, colocado a junta cerrada en tonos neutros.

Aseo invitados:

Se propone alicatar únicamente un zócalo de protección en los paños más sensibles, utilizando un mosaico de mármol envejecido, sobre el rodapié de madera.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Toda la carpintería exterior se realizará con perfilera de aluminio Technal, color blanco de 25 micras en perfiles, con rotura de puente térmico y hojas de apertura oscilobatiente . El acristalamiento será vidrio climalit stadip incoloro 4+4/ 8/ 8 mm, enmarcado a cuatro lados.

CARPINTERÍA DE MADERA

Puertas:

Las puertas de acceso a la vivienda (principal y servicio) serán acorazadas, con cerco de acero. Las hojas tendrán también estructura de acero. Estarán revestidas al exterior con madera pintada, siguiendo el modelo existente en el resto del edificio, y en el interior con madera de roble, a juego con todas las de la casa. Contarán con cerradura de seguridad.

Las puertas interiores serán de gran altura y anchura para potenciar la sensación de amplitud de los espacios. Se realizarán en madera de roble, con un diseño intemporal que combina la calidad del material con el estudio del detalle. Los herrajes, cuidadosamente elegidos, incluyen pernios ocultos de giro (que permiten prescindir de las bisagras vistas) y manillas de diseño.

Los detalles de cercos y molduras contribuyen también a un acabado de muy cuidada calidad.

Rodapiés:

En las zonas soladas con tarima de madera, se proponen rodapiés realizados en madera de roble, de 20 cm de altura y un despiece especial para otorgar una mayor importancia a las estancias.

Armarios:

Todos los frentes de armario se realizarán en madera de roble, con puertas solapadas con pernios ocultos, tiradores de uñero y un diseño de hojas integrado con el de las puertas.

Los interiores de armario irán completamente vestidos en su interior, revestidos y con baldas regulables y extraíbles, cajoneras, pantaloneras e iluminación interior.

El dormitorio principal cuenta con un amplio vestidor perfectamente equipado, que incluye además un armario especialmente acondicionado para abrigos de pieles.

CERRAJERÍA Y VIDRIERÍA

Vidrios exteriores:

Como se ha comentado al describir la carpintería exterior, el acristalamiento exterior será vidrio climalit stadip incoloro 4+4/ 8/ 8 mm, enmarcado a cuatro lados, para asegurar un buen aislamiento térmico y acústico.

Mamparas:

Las mamparas de cerramiento de duchas, se realizarán con vidrio templado de 10 mm transparente, para contribuir a una sensación de mayor amplitud, tratados con vinilos mil rayas translúcidos.

Los tiradores, bisagras y estructura soporte serán de acero inoxidable.

Espejos:

Los espejos llevarán incorporado un sistema de calefacción que impide que se empañen.

INSTALACIONES

Electricidad:

La instalación eléctrica será renovada completamente y adaptada al Nuevo Código Técnico de la Edificación. Contará con circuitos independientes para los electrodomésticos y el aire acondicionado.

Todas las estancias, incluidos dormitorios, contarán con suficientes tomas de corriente y teléfono para permitir conexión a internet.

La instalación incluirá la canalización necesaria para facilitar una posterior instalación de altavoces para el equipo de música, así como para el proyector y pantalla de un posible "home cinema". También se dispondrá la preinstalación necesaria para televisión digital y por cable.

Los mecanismos serán de primera calidad, y de un cuidado diseño, tipo Gira.

La iluminación incluirá una esmerada selección de luminarias que crearán ambientes luminosos, cálidos y versátiles con potenciómetros que permitan regular la intensidad en las zonas principales.

Fontanería:

La instalación de fontanería y saneamiento será renovada completamente y adaptada al Nuevo Código Técnico de la Edificación.

Todas las tuberías de agua fría y caliente serán de polipropileno, material de alta calidad que garantiza una mayor vida útil, y discurrirán por falso techo para facilitar eventuales reparaciones necesarias sin afectar a elementos de más complicada manipulación como techos o paredes.

La producción de agua caliente sanitaria se resolverá mediante una caldera de gas. Contará con acumulador y con un circuito de retorno que garantice el abastecimiento instantáneo de agua caliente.

Sanitarios y griferías:

Todos los sanitarios serán de porcelana vitrificada blanca, elegidos cuidadosamente por su calidad y diseño.

Los inodoros serán suspendidos, con cisternas empotradas y placas de accionamiento cromadas.

Todas las griferías serán monomando, de 1ª calidad y diseño.

El baño principal contará con bañera hidromasaje, aire /agua y ducha de amplias dimensiones, realizada "in situ" y dispondrá de grifería termostática con alcachofa rociador central, ducha masaje de teléfono con barra deslizante y rociadores laterales.

Los lavabos serán de bajo encimera, e irán encastrados en una encimera de vidrio opaco, en tono aguamarina.

Los baños secundarios dispondrán de ducha o bañera, según el caso. Los lavabos serán de bajo encimera, e irán encastrados en una encimera de vidrio opaco, en tonos combinados con los del mosaico de revestimiento.

El aseo de invitados contará con un lavabo suspendido de diseño especial.

Climatización:

El sistema de calefacción y aire acondicionado será por techo, mediante el sistema de Climatización Tranquila de Movinord, realizado con tramas de distribución KARo por donde circula agua fría o caliente según la necesidad, lo que garantiza una temperatura uniforme y un máximo confort. Se eliminan las molestias de las corrientes de aire y de los ruidos de ventiladores, consiguiendo que el ambiente sea apacible y silencioso.

Su distribución permitirá zonificar variando la temperatura ambiente en las distintas zonas.

La alimentación de agua caliente se hará desde una caldera mixta de gas y la de agua fría mediante equipos exteriores en patio.

En los cuartos de baño se colocarán toalleros eléctricos.

EQUIPAMIENTO DE COCINA

La cocina se equipará con un mobiliario de alta calidad, de diseño sobrio y funcional, con acabados lacados en tonos blancos para reforzar la luminosidad, combinados con acero y madera.

Las encimeras serán de Corian, de gran resistencia y fáciles de limpiar.

Los fregaderos serán también de Corian y contarán con griferías monomando, con caño giratorio y ducha lavavajillas.

La zona de cocciones se resolverá en isla y estará dotado de una campana de extracción de altas prestaciones acabada en acero inoxidable.

La cocina irá completamente equipada con placa de inducción, horno panorámico con carro extraíble, horno de vapor, microondas, cafetera integrada, frigorífico con tecnología no-frost, congelador, conservador de vinos y lavavajillas.

La zona de lavado y plancha dispondrá de lavadora y secadora.