



## Memoria de calidades Gran Vía, 68

### Historia y localización

El edificio original data de 1944. Se construyó por encargo de la Sociedad La Unión y El Fénix al arquitecto José María Díaz Plaja.

El edificio está incluido en el casco antiguo de Madrid. Se sitúa en La Gran Vía, una de las principales calles de Madrid. La Gran Vía comienza en la calle de Alcalá y termina en la plaza de España. Es un importante hito en la ciudad desde su construcción a principios de siglo XX visto desde el punto de vista comercial, turístico y de ocio. Los edificios de la Gran Vía, al formar parte de un plan unitario, presentan todos una altura similar y respetan el ancho de la calle. Sin embargo, al haber sido construidos a lo largo de casi medio siglo, muestran una obvia evolución en su arquitectura, desde los estilos historicistas del primer tramo hasta el funcionalismo de la zona cercana a la plaza de España. Este edificio tiene un marcado carácter racionalista.

El edificio se encuentra en el tercer tramo de la Gran Vía y fue una de las últimas manzanas en construirse.

La posición del edificio en el conjunto de la calle es de gran importancia urbana y visual, constituyendo un chafalán curvo desde la Gran Vía que se prolonga por la calle García de Molina y la trasera a Ricardo León.

### CARACTERÍSTICAS DE LAS VIVIENDAS

#### Distribución interior

Separación entre viviendas con fábrica de ladrillo cerámico y trasdosado a ambas caras con aislamiento acústico de lana mineral.

Tabiquería interior de tecnología “seca” de yeso laminado, con subestructura de perfiles metálicos, aislante de lana mineral y dos placas.

#### Carpintería exterior

En ventanas y puertas balconeras, carpintería de madera lacada en su color original al exterior y blanco en el interior de apertura batiente y/o oscilo batientes.

De conformidad con la respuesta emitida por la CPPHAN, al estar el edificio protegido, es posible que los estores que actualmente figuran en el proyecto en vigor deban ser sustituidos por persianas de madera, salvo que la citada comisión permita su mantenimiento o su modificación por cualquier otra opción de cerramiento.

Doble acristalamiento laminado con cámara de aire deshidratado tipo Climalit para una mayor eficiencia energética, mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio.

#### Carpintería interior

Puerta acorazada de acceso a vivienda con bisagras de seguridad y cerradura de seguridad de cuatro puntos de anclaje y terminación

en madera al exterior y semi laca blanca al interior.

Puertas interiores lacadas en blanco.

Puerta de salón metálica con vidrio transparente.

Armarios empotrados con puertas practicables, revestidos interiormente, balda maletero y barra de colgar y cajoneras en línea con el resto de la carpintería interior. Iluminación interior del armario.

Herrajes acero inoxidable.

### **Solados de viviendas**

El pavimento en salón, pasillos, dormitorios es de tarima de madera de roble machihembrado y cantos micro bisel, barnizado con aspecto cepillado mate sin disolventes, de alta resistencia al tránsito, con lámina anti-impacto. Rodapiés de DM lacado blanco mate como la carpintería interior.

En cocina y baños pavimento porcelánico rectificado de gran formato de Porcelanosa.

En terrazas porcelánico técnico antideslizante.

### **Paramentos de viviendas**

Paredes y techos acabados en pintura plástica lisa en color blanco.

Baños principal y secundario con alicatado cerámico rectificado de gran formato de Porcelanosa.

Cocinas con alicatado cerámico rectificado de gran formato de Porcelanosa.

### **Sanitarios, Grifería y Complementos**

Inodoros suspendidos de doble descarga y con tapa de Soft-Close (SC) de alta gama de porcelana vitrificada de color blanco Porcelanosa.

Lavabos porcelánicos integrados en mueble suspendido modelo Dylan blanco de Porcelanosa.

Grifería termostática en ducha/bañera de primera calidad. Ducha de techo modelo Rainmaker y ducha mural modelo Groma, ambas de Hans Grohe

Mamparas de vidrio tanto en ducha como en bañera.

Espejo en baños.

Toallero eléctrico en baños modelo Contracts blanco de Porcelanosa.

Plato de ducha blanco acrílico modelo Architect de Porcelanosa.

Bañera de chapa esmaltada modelo Acore de Porcelanosa.

Grifo monomando de lavabo modelo Metris de Hans Grohe.

### **Cocinas**

Cocina amueblada con muebles estratificados altos y bajos de gran capacidad y acabados en blanco mate.

Encimera de cuarzo compact Stone y fondo de encimera Compact Stone mismo color gris.

Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de primera calidad.

Electrodomésticos incluidos: placa de inducción, campana extractora, frigorífico, horno, microondas, lavadora - secadora y lavavajillas de marca Neff, salvo la campana extractora que será de marca Pando. Y en las cocinas de las viviendas más grandes se incluirá vinoteca.

### **Climatización, calefacción y agua**

Producción centralizada de climatización mediante enfriadora de condensación por aire ubicada en cubierta. Unidades interiores tipo fan coil en falsos techos de baños de viviendas y distribución por conductos.

Producción centralizada de calefacción y ACS mediante calderas de condensación de gas natural situadas en cubierta.

Calefacción por suelo radiante en el interior de la vivienda. Termostatos en el salón y dormitorios para control de la climatización y la calefacción.

Control de clima y calefacción a distancia.

### **Electricidad y telefonía**

Luminarias tecnología LED.

Regulación lumínica con dimmers.

La dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones será superior a la definida por la normativa.

Instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Red digital de Servicios Integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable.

Se dispondrá de instalación receptora de televisión analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

Vídeo portero automático.

## **CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS**

### **Estructura**

Rehabilitación del Edificio.

### **Fachadas**

Se rehabilita la fachada protegida existente que consta de zócalo situado en planta baja y primera. El revestimiento del zócalo consiste en un aplacado de piedra natural de granito con despiece horizontal de reciente construcción y una disposición de huecos regular con grandes y simples aberturas.

La fachada original esta revestida con mortero de cal blanco roto con despiece en franjas horizontales y huecos de proporción vertical y cuenta con elementos ornamentales como cornisas e impostas, pares de pilastras, jarrones y otros elementos decorativos clásicos.

### **Garaje**

Garaje con sistema de aparcamiento robotizado teniendo acceso por la Calle García de Molina.

### **Portal y Elementos Comunes**

El Pasadizo contará con paredes acabadas en granito original con paños de vidrio entre las pilastras. Suelo de terrazo continuo veneciano recuperando el dibujo original e iluminación

circular suspendida del techo pintado blanco.

Puertas de acceso de vidrio de seguridad laminar. Suelo porcelánico de alta densidad color claro. Zona de conserjería con aseo y cuarto de basura.

El patio estará dotado con plantas y franjas de grava y porcelánico técnico de fácil mantenimiento. Las zonas ajardinadas con sistema de riego por goteo y especies de bajo requerimiento hídrico. La iluminación en zonas comunes será con tecnología LED y sistema de detección de presencia para el encendido de la iluminación.

### **Ascensores y distribuidores en planta**

Los suelos y rodapié de los distribuidores serán de porcelánico de alta densidad y paredes con pintura blanca.

Ascensores con un frente de espejo y el otro en madera, iluminado con luz indirecta. Puertas del ascensor automáticas de doble desembarco. Puertas y embocadura de acero inoxidable.

### **Zonas comunes**

Gimnasio equipado en la cúpula del edificio ubicado en la planta 12, con pavimento deportivo anti-impacto.

También contará con sala gourmet dotada de mini frigorífico, armarios bajos con fregadero. Solarium con vistas 360° a la Gran Vía, García Molina y Ricardo de León, con solado porcelánico técnico antideslizante color gris claro sobre plots.

Paredes ajardinadas con sistema de riego por goteo, gran atractivo visual y absorción acústica. Cubierta plana invertida, garantizando un mejor aislamiento térmico, impermeabilizada con doble tela asfáltica y aislamiento con planchas rígidas.

Acabado de gravilla en zonas no transitables.

Posteriormente a la concesión de la licencia, se ha recibido respuesta de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN) y de la Subdirección General de Edificación considerando viable la construcción de una lámina de agua de dimensiones aproximadas de 5,10 metros de largo por 2,10 metros de ancho y una profundidad de 1 metro, apta para el baño y situada en la cubierta del edificio, por lo que se solicitará una modificación de la licencia que incluya la construcción de la misma.

\*Licencia de Obras de acondicionamiento de rehabilitación general. Expte.: nº 711/2007/05302. Solicitada modificación para adecuación del número de viviendas. Actualmente en tramitación.

\*\*Esta memoria de calidades es meramente orientativa. La información exigida de conformidad con el R.D. 515/1989, de 21 de abril, se encuentra a su disposición en las oficinas de Magnum & Partners, Paseo de la Habana 1, pl. 15, Madrid.

Estos planos son meramente orientativos, careciendo el presente documento de carácter contractual alguno, OCM GAUDI PROPCO 1, S.L.U. se reserva la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas, jurídicas u ordenadas por los Organismos Oficiales competentes; e igualmente, las que el arquitecto director de obra pueda introducir por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio.