

MEMORIA DE CALIDADES

8 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios con terrazas, aparcamiento, piscina y zonas comunes ajardinadas

RESIDENCIAL FL9

C/ Francisco Lizcano, 9
Pau de Carabanchel, Madrid



LAS VIVIENDAS

- ▶ La edificación
- ▶ Acabado interior
- ▶ Instalaciones



PERSONALIZACIÓN

LAS VIVIENDAS



La edificación





LAS VIVIENDAS – La edificación

▶ Elementos estructurales

- **Cimentación** con **estructura de hormigón armado**, de acuerdo con su correspondiente Estudio Geotécnico.
- **Estructura de hormigón armado** ejecutada de acuerdo con los resultados del Estudio Estructural.

▶ Fachada

- **Fachada principal de altas prestaciones térmicas**, con **grandes ventanales** que permiten el paso de la luz natural, en combinación con **balconadas, balcones y terrazas**.
- **Revestimiento** con **fábrica de ladrillo cara vista**, con la posibilidad de combinar tonos y diseños junto a otros materiales.
- **Fachada interior** revestida de mortero monocapa.

▶ Cubiertas y terrazas

- **Cubierta plana** realizada con aislamiento térmico y acústico e impermeabilización con lámina asfáltica.



LAS VIVIENDAS – La edificación

► Zonas comunes

Portal, distribuidores y urbanización:

- **Zonas exteriores** comunes **ajardinadas**.
- **Puerta peatonal** de acceso automático, con **control de acceso remoto**.
- **Iluminación decorativa** de zonas comunes, tanto **interior** como **exterior**.
- **Piscina de verano** con playa perimetral.
- **Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas**.
- Todas las zonas comunes son **completamente accesibles**.

Aparcamiento:

- Aparcamiento para **11 plazas de coche grande** en planta baja.
- **Puerta de acceso al aparcamiento motorizada**, con apertura automática mediante **mando a distancia**.
- **Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos** en aparcamiento.

Acabado interior





LAS VIVIENDAS – Acabado interior

▶ Tabiquería interior y falsos techos

- **Separación entre viviendas** con **tabique** compuesto por perfilera de acero galvanizado y **placa de cartón-yeso**, con **aislamiento térmico y acústico**.
- **Separación entre viviendas y zonas comunes** con ½ pie de ladrillo, **lámina acústica**, **aislamiento térmico** y perfilera de acero galvanizado con **placa de cartón-yeso**.
- **Tabiquería interior** de vivienda realizada con perfilera de acero galvanizado con **placa de cartón-yeso** 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

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



LAS VIVIENDAS – Acabado interior

▶ Carpintería exterior y vidriería

- **Carpintería exterior de aluminio lacado** con **rotura de puente térmico y alta eficiencia energética**, abatible o corredera según zonas.
- **Persianas de aluminio tipo monoblock** con aislamiento interior, del color de la carpintería, en dormitorios.
- **Doble acristalamiento**, con **vidrio aislante de control solar de baja emisividad**.
- En zonas donde sea necesario, se colocará **crystal 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 lacadas en color blanco**, con herrajes acabados en color 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 lacado** en color blanco liso, con tiradores acabados en color acero inoxidable. Forrados y vestidos interiormente, con balda para maletero y barra de colgar.



LAS VIVIENDAS – Acabado interior

▶ Pavimentos y revestimientos

- **Zonas comunes** con acabados en **gres porcelánico**.
- **Pavimento general de la vivienda en tarima similar a madera de gran formato**.
- **Baños y cocinas independientes** con pavimento de **gres porcelánico**.
- **Paramentos horizontales y verticales** acabados con **pintura plástica** lisa de primera calidad y color claro.
- **Baños** con paramentos verticales acabados con pintura lacada y con **revestimiento cerámico en zona de ducha y zonas con riesgo de salpicadura**.
- **Terrazas** con pavimento de **gres porcelánico** 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





LAS VIVIENDAS – Instalaciones

▶ Fontanería y saneamiento

- **Red de distribución de agua fría y caliente** en toda la vivienda. 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.
- **Grifería monomando** de primera calidad en baños.

▶ Electricidad y telecomunicaciones

- **Instalación eléctrica con grado de electrificación elevada** de acuerdo a Reglamento.
- **Control de acceso remoto** con sistema de apertura 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.**



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 inferior a otras calderas.
- Instalación de **paneles solares para producción de agua caliente sanitaria**, como apoyo a la caldera individual.
- Instalación de calefacción **mediante suelo radiante** por tubería de agua y con **termostato programable**. Este sistema permite **optimizar el rendimiento energético** de todo el sistema de calefacción. Además, la ausencia de radiadores permite un **mejor aprovechamiento de la superficie de la vivienda** y facilita el amueblamiento.
- **Preinstalación de aire acondicionado** por vivienda, con previsión de 1 toma por estancia.
- **Sistema de ventilación mecánico individual por vivienda**, que permite garantizar la calidad del aire interior optimizando el gasto energético.

PERSONALIZACIÓN





PERSONALIZACIÓN

▶ **Acabados**

Se darán al menos 2 opciones de personalización de acabados para elección por parte del cliente de:

- **Solados vivienda**
- **Alicatado baños**
- **Pintura**
- **Mobiliario de cocina**
- **Encimera de cocina**

▶ **Extras ⁽¹⁾**

Se dará la opción al cliente de seleccionar entre los siguientes extras:

- **Instalación de aire acondicionado por splits.**
- **Instalación de puntos de carga para vehículos eléctricos.**
- **Apertura automática de persianas.**
- **Domótica.**

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

