

## Memoria de Calidades

### Estructura

La estructura está formada por pilares y muros de hormigón armado. Forjados de hormigón armado de diferentes tipologías según zonas y usos.

### Fachada

La fachada exterior se ha resuelto mediante la combinación de aplacado de gres porcelánico compacto tipo Stonker en varias tonalidades, combinado con carpintería de aluminio en tono oscuro.

Técnicamente está colocado sobre medio pie de ladrillo tosco con un enfoscado hidrófugo en su cara exterior e interior, aislamiento de espuma de poliuretano, cámara de aire, lana de roca y trasdosado de placas de yeso laminado tipo "pladur".

### Aislamiento

En fachada se prevé aislamiento ejecutado con espuma de poliuretano proyectado sobre enfoscado hidrófugo de mortero de cemento, cámara de aire y lana de roca.

### Cubiertas

Las cubiertas privativas son planas, con aislamiento térmico y formación de pendientes mediante hormigón aligerado y acabado en baldosa cerámica.

Las cubiertas no transitables son también planas con aislamiento térmico y acabado de gravilla.

### Tabiquería

Para maximizar el aislamiento térmico y acústico entre viviendas se ha elegido fábrica de ½ pie de ladrillo acústico, trasdosado por ambas caras mediante placa de yeso laminado tipo pladur y aislamiento mediante lana de roca. Con otras zonas se coloca ½ pie de ladrillo acústico aislamiento de lana de roca en cara interior de vivienda y placa de yeso laminado.

Las divisiones interiores de la vivienda se realizan mediante sistema de placa de yeso laminado tipo pladur fijada sobre estructura de perfiles metálicos de canal y montante. En la cámara intermedia se colocan paneles de lana de roca para conseguir una mínima transmisión acústica.

### Baños

Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada en color blanco de la marca Roca o similar, con cisterna de descarga controlada en inodoros. Las bañeras son de chapa de acero esmaltada en color blanco.

El baño principal cuenta con plato de ducha con mampara de vidrio templado y bañera.

En los baños secundarios se colocarán platos de ducha con mampara de vidrio templado o bañera según tipología. En todos los baños se instalarán halógenos.

### Revestimientos interiores

- Cocina, aseo de cortesía y baño secundario:

El revestimiento de paredes y suelos se realiza con plaqueta cerámica de primera calidad. En uno de los baños, y para ocultar así la unidad interior de aire acondicionado, irá colocado falso techo registrable.

- Baño principal: Para el revestimiento de paredes y suelo se utiliza mármol Travertino Romano de 1ª calidad masticado con resina transparente. Para las encimeras se utiliza el mismo mármol con senos encastrados.

- Salón, dormitorios y distribuidos: El acabado de las paredes es a base de pintura plástica lisa. Para el pavimento se ha elegido tarima flotante de roble fume, de lama única, con rodapié lacado a juego con la carpintería de madera.

- Guarnecido y enlucido de yeso terminado en pintura plástica lisa en techos, y falsos techos de escayola o pladur en baños, cocinas, pasillos, hall, y en aquellas zonas donde sea técnicamente necesario para el paso de instalaciones. Moldura de escayola en salones, hall y dormitorio principal.

- Además en todos los baños de la casa se instalarán espejos y, además, el del baño principal lleva placa anti-vaho.

### Grifería

Toda la grifería de los baños es de la marca Grohe o similar con acabado cromado y accionamiento monomando, siendo termostática en duchas, y con válvula automática de vaciado en lavabo y bidé.

Cada cuarto húmedo consta de llaves de corte general para agua fría y caliente.

### Carpintería exterior

Se ha previsto carpintería de aluminio de doble hoja tipo climalit con rotura de puente térmico para evitar transmisión de frío, abatible o corredera según estancias para aprovechar al máximo los espacios, y con perfiles de aluminio lacados en color.

Se dispone de persianas enrollables de primera calidad con sistema monoblock compacto con lamas de aluminio térmico lacadas en el color de la carpintería, aislamiento interior de poliuretano y accionamiento motorizado en salones y dormitorios.

### Carpintería interior

La puerta de entrada a la vivienda es acorazada y está dotada de cerradura de seguridad con varios puntos de anclaje a juego con el resto de la carpintería.

## Real de Aravaca

Las puertas de paso de 45 mm de espesor, son de DM lacadas en color blanco, bisagras y tiradores cromados con condensa en baños y dormitorio principal, con juntas elásticas para mejorar la estanqueidad.

La puerta de acceso al salón es de doble hoja o corredera según tipología.

Se proyectan amplios armarios tipo compacto modular con puertas abatibles o correderas, según estancia, a juego con las puertas de paso, revestidos interiormente y equipados con cajoneras, balda maletero y barra de colgar.

### Calefacción, agua caliente y climatización

La producción de calefacción y agua caliente es por caldera individual estanca de gas natural con acumulador y circuito de retorno para agua caliente, lo que permite obtener agua caliente al instante.

Los radiadores de elementos de aluminio inyectado son de tipo toallero en baño principal y secundario. Cuentan con llaves termostáticas en dormitorios, y se disponen en las diferentes estancias atendiendo a criterios de aprovechamiento óptimo del espacio.

Mediante la incorporación de sistemas de captación, almacenaje y utilización de energía solar se cubre una parte de la demanda de agua caliente sanitaria.

La vivienda cuenta con instalación completa de aire acondicionado con bomba frío/calor con tecnología Inverter por conductos de fibra de vidrio marca DAIKIN o similar.

### Cocina

Las amplias y luminosas cocinas están amuebladas con muebles bajos y altos de gran capacidad incluyendo pila fregadero en acero

Esta información no es contractual y podrá ser modificada en el proyecto técnico final.

Las marcas y modelos ofertados están sujetos a la disponibilidad del mercado en el momento de contratación. De no existir éstos, se sustituirán por otros de calidad similar contrastada.



## Memoria de Calidades

---

inoxidable con grifería cromada monomando y encimera de Silestone o similar.

El equipamiento de electrodomésticos de la marca Siemens o similar incluye lavadora-secadora, lavavajillas integrable, nevera y congelador (según tipologías), placa vitrocerámica, horno eléctrico, microondas y campana extractora decorativa acabada en acero inoxidable.

El acabado de los techos es en pintura plástica lisa donde se colocará la iluminación por downlights.

### **Instalaciones de electricidad, T.V. Y telefonía**

El edificio está dotado de antena colectiva y parabólica para la captación de diferentes canales según la reglamentación vigente. Todas las habitaciones, incluida cocina, disponen de conexión telefónica y T.V.

El video-portero automático irá instalado en la zona de cocina.

### **Terrazas**

Las terrazas de viviendas de planta ático y bajos con jardín están dotadas de enchufe de intemperie, punto de luz con aplique, toma de TV y toma de agua.

### **Portales**

Los portales contarán con una cuidada combinación de materiales en los revestimientos (aplacado de piedra natural, falsos techos de escayola con foseados perimetrales con luz cálida, etc.) y una selección de detalles decorativos (espejos, paredes en texturglas, pintura lisa, felpudo encastrado en pavimento, etc.). Además se colocarán detectores de

presencia tanto en los portales como en los vestíbulos de planta para un correcto consumo eléctrico

### **Garaje y trasteros**

El edificio cuenta con una planta de sótano independiente con acceso de vehículos a través de puerta automática accionada mediante mando a distancia. El pavimento de garaje se realiza mediante microasfalto sobre solera de hormigón armado. El acceso desde las viviendas se hace directamente a través de ascensores.

Se colocarán detectores de presencia distribuidos a lo largo de la planta de garaje para una mayor eficacia tanto en la iluminación como en el consumo energético del mismo.

Cada vivienda cuenta con un amplio cuarto trastero ubicado en la planta de sótano.

Estarán acabados con punto de luz, pavimento de plaqueta cerámica, paramentos verticales con guarnecido de yeso y pintura al gotelé en color blanco.

### **Ascensores**

Las puertas de cabina de los ascensores serán automáticas de acero inoxidable en todas las plantas.

### **Urbanización**

Urbanización privada con Circuito Cerrado de TV en accesos de entrada principal y garaje. Junto a la entrada peatonal al recinto se ha instalado una garita para el control de acceso a la urbanización.

Los amplios espacios comunes cuentan con jardines, piscina comunitaria y paddle, gimnasio totalmente equipado y sauna.



## Memoria de Calidades

---

### Real de Aravaca

**metrovacesa.com**

---

Esta información no es contractual y podrá ser modificada en el proyecto técnico final.

Las marcas y modelos ofertados están sujetos a la disponibilidad del mercado en el momento de contratación. De no existir éstos, se sustituirán por otros de calidad similar contrastada.