

# MEMORIA DE CALIDADES

11 viviendas de  
2 a 3 dormitorios con  
garaje y trastero

## RESIDENCIAL GR96

C/General Ricardos, 96  
San Isidro, Madrid





## EL PROYECTO



## LAS VIVIENDAS



La edificación



Acabado interior



Instalaciones



## PERSONALIZACIÓN

# EL PROYECTO





# EL PROYECTO

## ► Criterios de diseño

### Diseño y vanguardia

Viviendas **únicas y modernas**, focalizadas en **satisfacer tus necesidades**, primando **el confort y la comodidad** de tu día a día.

### La luz como protagonista

Gracias a la fantástica orientación y a su doble fachada, **la luz se ha convertido en un elemento protagonista**, lo que ha resultado en viviendas con un alto nivel de **luminosidad y, derivado de ello, sensación de confort**.

### La calidad como objetivo

Altos estándares de calidad como base del diseño, incorporando **marcas de reconocido prestigio**, así como **destacados materiales constructivos**.

### Personalización

**Queremos que quien decida sobre tu futuro hogar seas tú**, por ello, permitimos la **personalización de acabados y distribuciones**.



**“La luz es lo que te guía a casa, la calidez es lo que te mantiene allí”**

**Ellie Rodríguez**



# EL PROYECTO

*Y además...*

## ▶ Control de calidad

- Exhaustivo **control de calidad por parte de un organismo de control técnico externo homologado**, tanto en la definición y desarrollo del proyecto, como en la ejecución de la obra, que velará por la correcta aplicación de los sistemas de construcción seleccionados y estándares de calidad exigidos.

## ▶ Seguro de construcción

- En cualquier caso, **durante el proceso de ejecución**, la obra dispondrá de un seguro frente a **daños a terceros y daños materiales a la propia obra** (incendios, lluvias torrenciales, etc.).

## ▶ Seguro decenal

- Una vez **finalizada las obras**, se dispondrá de un seguro adicional como **garantía** ante posibles **imperfecciones o desperfectos** durante un **plazo de 10 años**.

# LAS VIVIENDAS



# La edificación





# LAS VIVIENDAS – La edificación

## ▶ Elementos estructurales

- **Cimentación** ejecutada de acuerdo con los resultados del Estudio Geotécnico.
- **Estructura** 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.
- **Revestimiento con fábrica de ladrillo cara vista en distintas tonalidades**, o bien fachada acabada con **mortero monocapa**, con posibilidad de combinar con otros materiales.

## ▶ Cubiertas y terrazas

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



# LAS VIVIENDAS – La edificación

## ► Zonas comunes

### Portal y distribuidores:

- **Puerta peatonal** de acceso automático, con **control de acceso remoto**.
- **Iluminación** de zonas comunes, tanto **interior como exterior**.
- **Ascensor** eléctrico **sin cuarto de máquinas**.
- Todas las **zonas comunes** son completamente **accesibles**.

### Garaje y trasteros:

- **Garaje en planta sótano y planta baja para 10 plazas de coche**. Acceso a través de montacoches.
- **Zona de trasteros** en planta sótano.
- **Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos** en garaje.

# Acabado interior





# LAS VIVIENDAS – Acabado interior

## ▶ Tabiquería interior y falsos techos

- **Tabiquería** compuesta por **perfilería de acero galvanizado y placas de cartón-yeso**, o bien mediante **½ pie de ladrillo y placas de cartón-yeso** (entre viviendas y zonas comunes, entre viviendas e interiormente en cada vivienda), incorporando aislamiento con altas prestaciones acústicas y térmicas.
- Falsos techos de **yeso laminado**, o bien **de escayola**, en **todas las estancias de la vivienda y zonas de paso de instalaciones**.
- En **zonas húmedas**, tanto en tabiquería como en falsos techos, los sistemas utilizados incorporarán **tratamiento hidrófugo resistente a la humedad**.

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, evitándose así **la transmisión de ruido entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes**.

## ▶ Carpintería exterior y vidriería

- **Carpintería exterior de aluminio**, o bien de **PVC**, con **rotura de puente térmico, doble acristalamiento y alta eficiencia energética**, abatible, corredera o fija, según zonas.
- **Persianas**, de color similar a la carpintería, en dormitorios.



# LAS VIVIENDAS – Acabado interior

## ▶ Carpintería interior

- **Puerta de entrada a vivienda blindada**, con cerradura de seguridad y **acabado interior en lacado** similar a las puertas interiores.
- **Puertas de paso lacadas en color blanco**, lisas y herrajes acabados en color acero inoxidable o similar.
- **Armarios empotrados modulares con puertas abatibles o correderas**, según zonas, con **frente lacado** en color blanco liso, con tiradores acabados en color acero inoxidable o similar. Forrados y vestidos interiormente, con balda para maletero y barra de colgar.

## ▶ Pavimentos y revestimientos

- **Zonas comunes** con pavimento en **gres porcelánico**.
- **Pavimento general** de la **vivienda en tarima laminada**.
- **Terrazas** con pavimento de **gres porcelánico** para exteriores.
- **Baños** con **pavimento de gres porcelánico**. Paramentos verticales acabados con pintura lacada y con **revestimiento cerámico en zona de ducha y resto de zonas con riesgo de salpicadura**.
- **Paramentos horizontales y verticales** acabados con **pintura plástica** lisa de primera calidad y color claro.



# LAS VIVIENDAS – Acabado interior

## ► 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 o vitrocerámica, 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, incorporando la generación de agua caliente sanitaria mediante **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**.
- **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 radiadores** con **termostato programable**.
- **Preinstalación de aire acondicionado** por vivienda, con previsión de 1 toma por estancia (dormitorios y salón).
- **Sistema de ventilación mecánico**, que permite garantizar la calidad del aire interior optimizando el gasto energético.

# PERSONALIZACIÓN

3





## 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**

### ▶ Extras <sup>(1)</sup>

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.**

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



# QLT

h o m e s