



## **RESIDENCIAL ROMA**

**PARCELA NUMERO SEIS, M.4,  
VELILLA DE SAN ANTONIO, MADRID.**

# **MEMORIA DE CALIDADES**

## **CARACTERISTICAS DESTACADAS**

- **Viviendas personalizables.**
- **Suelo radiante/refrescante.**
- **Cocinas amuebladas.**
- **Zonas comunes con piscina, pádel, zona de fitness exterior, área de juegos infantiles, zona de picnic y pista de skate.**



## **VIVIENDAS PERSONALIZABLES**

**Los clientes podrán tener las siguientes elecciones:**

### **SIN SOBRE COSTE**

- Posibilidad de distintos tipos de distribuciones en aquellos tipos que lo permitan.
- Cambio de plato de ducha a bañera (en aquellos baños en que sea posible según espacio a determinar por la DF).
- 4 tonos de acabado de solado de tarima flotante laminada modelo hidrófugo (resistente al agua), para todas las estancias excepto baños (para viviendas con cocinas incorporadas al salón) o todas las estancias excepto baños y cocinas (para viviendas con cocinas cerradas).
- 4 tonos de pintura para las paredes interiores.
- 4 colores de puertas de muebles de cocina y 2 colores de encimera.

### **CON SOBRE COSTE**

- Instalación de bidé (en aquellos baños en los que haya espacio a determinar por la DF).

-Armarios empotrados extras donde no haya armario previsto y sea posible por espacio. Debe ser aprobado por la DF.

-Punto de televisión con dos tomas eléctricas en una terraza o jardín por vivienda, siempre cerca de la salida desde el salón.

-Posibilidad de solado con baldosas de gres cerámico antideslizante para exteriores, en zonas de jardines de viviendas de planta baja.



## PAVIMENTO

### Vivienda:

-Solado general de tarima flotante laminada estratificada AC4, apta para suelo radiante.

-Los rodapiés en DM rechapados en blanco a juego con el acabado del resto de la carpintería interior.

-Gres cerámico en cuartos húmedos (baños y cocinas).

-Gres cerámico antideslizante para exteriores en terrazas según planos comerciales.

-Previo a la ejecución del pavimento se colocará lámina anti-impacto en toda la vivienda tipo eva-flex o similar.

-En las escaleras de las viviendas dúplex se instalará peldañado de gres cerámico y barandillas de cerrajería metálica.

-En jardines privativos acabado en tierra vegetal sin ajardinar.

### Zonas Comunes:

-Peldañado y rellanos de escaleras: terrazo o gres.

-Rellanos de ascensores: terrazo o gres.

-Trasteros: Hormigón pulido.

-Urbanización: Gres de exteriores y/o loseta hidráulica a elegir por la Dirección Facultativa.



## PARAMENTOS VERTICALES INTERIORES

-Pintura plástica lisa en paramentos verticales.

-En baños y cocinas, alicatado de gres cerámico combinado con pintura plástica lavable según diseño y distribución a elegir por la Dirección Facultativa.



## TECHOS Y FALSOS TECHOS

-Falso techo de escayola en baños, cocina y en general en todas las zonas en las que discurran instalaciones colgadas.

-Resto de la vivienda en guarnecido de yeso y acabado con pintura plástica lisa en color blanco.



## COCINA

-Amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad de aglomerado acabado melamina.

-Forrado de pared entre muebles altos y bajos de tablero acabado melamina.

Incluyen:

-Encimera de aglomerado de 3 cm de espesor chapada de melamina.

-Placa Vitrocerámica.

-Campana extractora integrada en amueblamiento alto.

-Fregadero de Acero Inoxidable de un seno con escurridor sobre encimera y grifo monomando.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

-Carpintería de aluminio lacado, en color a elegir por la Dirección Facultativa con rotura de puente térmico.

-Acrilamiento doble, tipo CLIMALIT o similar.

-Persiana de aluminio térmico, con capialzado compacto en salones y dormitorios, no hay persianas en baños y cocinas (excepto cocinas integradas con salón).



## CARPINTERÍA INTERIOR

-Llave única, con la misma llave de la puerta de su vivienda cada propietario puede también abrir su trastero, las cancelas exteriores de urbanización y el portal.

-Puerta de entrada blindada, en blanco lisa al interior y al exterior.

-Puertas de paso en melamina en blanco.

-Puertas de paso con vidriera en melamina en blanco en salón y cocina según planos.

-Armarios empotrados tipo monoblock de aglomerado de madera acabado exterior en melamina blanco y acabado interior en melamina tipo textil. Balda superior y barra de colgar.

-Puertas de armarios color blanco de hojas lisas con apertura abatible o corredera según criterio de la Dirección Facultativa.



## FACHADAS

-Ladrillo caravista en distintos colores según diseño de la Dirección Facultativa, aislamiento con espuma de poliuretano proyectado y/o lana mineral en función del proyecto, dando cumplimiento al Código Técnico de Edificación. Se trasdosará con placa sencilla de cartón-yeso autoportante tipo Pladur o similar.

-Barandillas de terrazas de plantas de pisos en cerrajería de chapa perforada con bastidor según diseño de la Dirección Facultativa.

-Petos de terrazas de bajos en ladrillo cara vista al exterior y enfoscado y pintado al interior combinado con vallado tipo Rivisa Fax o similar.



## CUBIERTA

-Cubierta inclinada o plana según proyecto. La formación de cubierta inclinada habitable con estructura ligera mediante perfiles de acero galvanizado con arriostramientos y correas como base a la colocación de chapa minionda; aislamiento térmico mediante panel de espuma rígida de poliisocianurato (PIR); terminación con teja plana de hormigón



## TABIQUERÍA

-Tabiquería interior formada por placa sencilla de cartón-yeso autoportante tipo Pladur o similar con aislamiento térmico y acústico de lana mineral o lana de roca.

-Separación entre viviendas mediante hoja de ladrillo hueco doble de 7cm de espesor trasdosado en ambas caras por placas sencillas de cartón-yeso con aislamiento térmico y acústico de lana mineral o lana de roca.



## FONTANERÍA Y SANITARIOS

-Sistema de distribución mediante tubería de Polietileno reticulado con coquilla de aislamiento donde indique la normativa.

-Sanitarios en color blanco.

-Los inodoros tendrán un sistema de doble descarga para el ahorro del consumo de agua.

-Grifería de baños tipo monomando.

-Apoyo de ACS mediante sistema de aerotermia situado en cubierta.

-Punto de agua con grifo en una terraza o jardín por vivienda.



## CLIMATIZACIÓN Y ACS

- Sistema de climatización mediante suelo radiante/refrescante por cada vivienda alimentado por sistema de aerotermia colectiva situada en cubierta del edificio.
- Contadores de calorías y ACS individuales para que cada vivienda pague exclusivamente lo que consume.
- Regulación individual de cada vivienda por medio de termostato en cada estancia (salón y habitaciones).



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Videoportero con pantalla a color. El control de acceso se realizará mediante terminal de videoportero automático conectado entre la vivienda, la puerta de acceso principal a la parcela y el portal.
- Electrificación según Reglamento de Baja Tensión.
- Mecanismos en color blanco.
- Instalación de tomas de TV en salón, dormitorios y cocina.
- Cada terraza tendrá un punto de iluminación en el techo o fachada según proyecto.
- Instalación de telefonía y datos con tomas según Normativa vigente.
- Edificio con instalación de fibra óptica según Normativa vigente.
- Antena de televisión digital terrestre comunitaria.



## ASCENSOR

- Acabado interior de la cabina en madera laminada y pasamanos de acero inoxidable.
- Iluminación por led con apagado automático.
- Los ascensores serán de bajo consumo.
- Puertas de chapa pintada.



## URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES EXTERIORES

- Urbanización cerrada con conserjería junto al acceso peatonal principal.
- Pista de pádel.
- Pista de skate.
- Piscina para adultos y piscina infantil vallada en todo su perímetro y equipada con aseos.

- Zona de solárium.
- Zona de picnic de césped natural con mesas y árboles en maceta.
- Zona de juegos infantiles.
- Zona de fitness exterior.
- Vallados tipo Rivisa, Fax o Hércules o similar sobre muretes de hormigón visto y/o ladrillo cara vista y enfoscado según proyecto.
- Las puertas de garaje llevarán automatismo motorizado con apertura a distancia a través del bluetooth del Smartphone mediante una App, además de apertura mediante llave magnética o de proximidad.
- En las zonas ajardinadas se plantarán arbustos de tipo mediterráneo y/o césped según proyecto.
- Dotación de mobiliario de urbanización con bancos acabado en madera y papeleras.
- Iluminación exterior con luminarias led con instalación de sensores de luz para encendido automático.



## PLANTAS DE SÓTANO

- Acabado mediante hormigón pulido en garajes.
- Hormigón rayado en rampas de garaje.
- Acceso a núcleos de vivienda mediante ascensor.
- Preinstalación de recarga de coches eléctricos cumpliendo la normativa vigente.
- Instalación contra incendios y Sistemas de Ventilación cumpliendo el vigente Código Técnico de la Edificación.
- Marcado y numeración de plazas de garaje.

**Este documento tiene carácter informativo y las posibles modificaciones sobre el contenido del mismo se establecerá según criterio de la dirección facultativa y la promotora.**

