

## ANEXO II

### MEMORIA DE CALIDADES DE LA PROMOCIÓN DENOMINADA “EDIFICIOS ACUARIO” SITA EN LA MANZANA R2, DEL ESTUDIO DE DETALLE APR 02.03, EN LA CALLE DE EMBAJADORES C/V. A LA CALLE DEL BRONCE Y CALLE DEL HIERRO DE MADRID.

- **ESTRUCTURA**

Tanto la cimentación como la estructura portante se ejecutan en hormigón armado.

- **FACHADAS**

La fachada tiene un acabado exterior de ladrillo cerámico cara vista, combinado con zonas revestidas de mortero monocapa en color y carpintería de aluminio lacado, confiriéndole al edificio un sobrio aspecto en que se conjugan elegancia y calidad.

Al interior, el medio pie de ladrillo cara vista se trasdosa con un tabique de ladrillo hueco doble y el aislamiento térmico en la cámara, consiguiendo de este modo un excelente acabado interior y un magnífico aislamiento térmico y acústico con el exterior.

- **CUBIERTA**

Cubierta plana realizada con elementos que aseguran tanto su impermeabilidad como su perfecto funcionamiento ante las variaciones térmicas de la zona

Esta cubierta llevará unos acabados que permitan que sea transitable en las terrazas que aparecen en las plantas de ático y no transitables en la cubierta del edificio.

- **TABIQUERIA INTERIOR**

Para toda la tabiquería de la vivienda se ha elegido el sistema de ladrillo hueco doble (tabicón).

- **CARPINTERIA EXTERIOR**

La carpintería es de aluminio lacado, con perfil tipo Europeo para doble acristalamiento tipo climalit.

Todas las ventanas son abatibles, lo que garantiza una mayor duración y un mejor comportamiento térmico y acústico, y tienen persianas de aluminio lacado en el mismo color, estando los tenderos cerrados con celosías.

- **CARPINTERIA INTERIOR**

La puerta de entrada es acorazada, con cerco de acero fijado a las paredes laterales. La hoja es de acero revestido en madera y cuenta con cerradura de seguridad. Las puertas interiores de la vivienda están fabricadas con la tecnología más avanzada en procedimientos laminares, lo que garantiza la robustez necesaria, y están acabadas en madera de etimoe. Los herrajes son latonados, elegantes a la par de discretos.

Las viviendas disponen de armarios de gran capacidad en todos los dormitorios.

Los interiores de armarios están totalmente acabados con cajoneras y baldas, diseñados para poder limpiarlos cómodamente.

- **HALL Y SALON**

En los salones se ha diseñado un ambiente lujoso muy agradable, que permite acoger con amabilidad las distintas decoraciones que lo personalizará para cada familia.

Las paredes se terminan en pintura plástica lisa, que manifiesta el impecable acabado del soporte, y acrecientan la sensación de amplitud de la estancia.

Los techos se rematan con una moldura perimetral de escayola y se pintan en temple liso de color blanco, para aumentar la luminosidad de la pieza.

El suelo de las zonas nobles es de mármol lo que le da categoría a la vivienda, el mármol elegido es vetado de un color crema muy cálido, creando una sensación de bienestar acogedora.

- **COCINA**

Las cocinas se amueblarán con muebles altos y bajos, dotando de iluminación a los muebles altos, para conseguir una luz uniforme sobre la encimera.

La cocina se completa con Vitrocerámica, horno y campana extractora. Las paredes están alicatadas con cerámica de primera calidad, y los suelos son de plaqueta cerámica antideslizante.

- **TENDEDERO**

El tendedero esta alicatado con cerámica de primera calidad, y los suelos son de plaqueta cerámica antideslizante. Al exterior están cerrados por celosías, que conjugan una adecuada intimidad así como una agradable estética.

- **DORMITORIOS**

En el suelo se ha empleado tarima flotante de madera de roble, con rodapié de etimoe en consonancia con las carpinterías interiores, creando un ambiente aún más cálido y recogido que el que proporciona el mármol de las zonas nobles de la vivienda. La pintura es lisa en paredes y techos para aumentar la sensación de amplitud y luminosidad.

- **CUARTO DE BAÑO PRINCIPAL**

La piedra elegida es el mármol, para que este baño consiga un ambiente elegante y de gran calidad. Hemos instalado una bañera acrílica, con ducha de hidromasaje incorporada y mampara. Están instalados todos los accesorios, toalleros, perchas y portarrollos. El mueble donde se encastran los lavabos tiene la encimera de mármol a juego. Los aparatos sanitarios son de roca modelo dama o similar.

- **CUARTO DE BAÑO SECUNDARIO**

Aquí hemos optado por un diseño más informal. Los accesorios a juego con los azulejos completan el grato aspecto de estas piezas. La bañera o la ducha lleva mampara. Las paredes y el suelo están alicatadas y soladas con piezas de gres de primera calidad. Los sanitarios son de roca modelo dama o similar

- **CALEFACCIÓN Y AIRE ACONDICIONADO**

Para que una vivienda sea térmicamente confortable no sólo es necesario que se pueda disfrutar en cualquier momento de una temperatura agradable sino que se debe distribuir de manera que horizontalmente haya uniformidad, mientras que verticalmente la temperatura inferior sea ligeramente mas alta que la superior.

Esta distribución se consigue con el sistema de calefacción que hemos proyectado mediante suelo radiante que, además de un alto grado de confort, ofrece un mayor rendimiento al ser un sistema de baja temperatura y un entorno más higiénico pues al ser la circulación térmica del aire mínima el arrastre de polvo es mucho menor.

El fundamento de este sistema se empleaba ya en las villas romanas y es el sistema ideal, ya que la baja temperatura del suelo, muy inferior a la de los clásicos radiadores, evita la desecación y carbonización del polvo que tan nociva resulta para las vías respiratorias por reducir la humedad relativa del aire muy por debajo de lo conveniente. Además, como el calor procede del suelo y no se acumula en la parte superior de la habitación, la comodidad se consigue con temperaturas de aire más bajas compensadas por la agradable radiación calorífica que se recibe del suelo. Si no se emplea con más frecuencia es por el elevado coste de instalación en comparación con otros métodos que, sin embargo, suelen tener un funcionamiento más caro. Ni que decir tiene que los antiestéticos radiadores, que siempre entorpecen la decoración de la casa, desaparecen salvo en los baños.

En el solado se colocan tuberías sin uniones por las que circula el agua no excesivamente caliente, pero al ser la superficie de calentamiento grande el resultado es una calefacción muy eficaz, natural y agradable, además de permitir un ahorro energético. El sistema consta de una centralita de programación diaria y un circuito con un termostato en las viviendas de uno y dos dormitorios o dos circuitos con termostatos independientes de forma que se puede actuar sobre la zona de habitaciones o sobre la zona del salón, cocina y baños en las viviendas de tres y cuatro dormitorios.

El aire acondicionado se proyecta mediante bomba de calor con el objetivo de poder utilizar el sistema, además de aire frío, como calefacción rápida ya que hay ciertos días de primavera y otoño en las que la temperatura exterior no es lo suficientemente extrema como

para que sea necesario dar la calefacción por suelo radiante, ya que esta tiene mayor inercia térmica.

Se utilizará un sistema partido con unidad exterior e interior. La interior se situará en el falso techo del baño, realizándose una red de conductos para la distribución del aire (frío o caliente) a las habitaciones. La exterior se situará en la cubierta del edificio.

- **INSTALACION HIDRAULICA Y AGUA CALIENTE SANITARIA**

Las tuberías de agua fría y caliente van situadas en alto, bajo los falsos techos para una mayor comodidad de localización y se realizarán con tubería plástica para evitar corrosiones.

La distribución se realiza por medio de colectores en lugar del diseño tradicional de una tubería con derivaciones.

Al mismo tiempo, la utilización de este material plástico permite eliminar las incrustaciones, alargando la vida útil de la instalación.

El agua caliente tanto sanitaria como para calefacción se produce de forma instantánea mediante una caldera mural alimentada con gas natural, con lo que se evita cualquier problema de combustión o sobretiro frente a las calderas atmosféricas.

- **INSTALACION ELECTRICA**

Cuadro eléctrico con circuitos independientes para lavadora y lavaplatos, por lo que la utilización simultánea sólo depende de la potencia contratada. Circuitos independientes para frigorífico y alarma con protección diferencial independiente para poder desconectar el resto de la vivienda y mantener en funcionamiento durante las vacaciones estos dispositivos. Los mecanismos y embellecedores son de diseño agradable.

- **TELEVISION Y TELEFONO**

El sistema de televisión preparado para la incorporación de TV por cable, consta además de antena parabólica para señales digitales de TV por satélite, además de TV y FM convencional.

Se ofrece la posibilidad de elegir sin sobre coste de instalación ni de alta, una de las siguientes modalidades de acceso telefónico:

- LINEA BASICA
- ACCESO BASICO RDSI
- LINEA BASICA CON KIT ADSL – USB

Se colocan tomas de TV y FM en salón, cocina y todos los dormitorios además de canalización de teléfono con tomas en salón, cocina y todos los dormitorios.

- **PORTALES Y ESCALERAS**

Los portales son el primer representante de la calidad de las viviendas, y se han tratado como tal, dotándolos de excelentes materiales y de un esmerado diseño.

Las puertas de acceso al portal son de doble hoja, metálicas acristaladas, y con acabado en esmalte lacado.

Las paredes combinan mármoles o madera y/o espejos, y el suelo es de mármol crema con un fajeado perimetral en color oscuro.

El peldañado de las escaleras es de mármol y las barandillas son metálicas, con acabado en esmalte.

En los techos se dispone de un falso techo, pintado en pintura plástica lisa que permite la iluminación con focos empotrados.

- **GARAJES Y TRASTEROS**

El garaje es común para todos los portales, y se accede al mismo a través de las ascensores de los mismos.

El suelo del garaje es de hormigón pulido, y las paredes están pintadas en blanco, con una primera franja gris más oscura junto al suelo.

Está dotado de ventilación natural suficiente y de las instalaciones necesarias de extracción forzada y detección de CO.

Los trasteros se encuentran situados en el garaje en plantas sótano -1 y -2.

- **SEGURIDAD**

“La seguridad se consigue con varios dispositivos;”

1. Puertas de entrada a las viviendas acorazadas.
2. Vídeo – portero.
3. Sistema de alarma de alta seguridad, con módulo domotico integrado, que proporciona las siguientes posibilidades:

- \* **VIVIENDAS PROTEGIDAS 24 HORAS**

Sistema alta seguridad con verificación por habla-escucha, que incluye detector microfónico.

- \* **SISTEMA COMUNICACIÓN DIRECTA ANTE CUALQUIER EMERGENCIA.**

En caso de Emergencia Médica, Auxilio, SOS, se puede hacer de manera directa con solo apretar un botón.

- \* **CONTROL ACCESOS**

Smart Key: Llave Electrónica Inteligente, llave de proximidad, con posibilidad de Acceso Controlado, tanto a nivel individual (propietario, servicios de limpieza, etc...) como colectivo (garaje, puerta de comunidad).

Permite a su vez y siempre bajo supervisión, armar y desarmar el sistema de alarma.

\* **MODULO DOMOTICO**

Está incluido en la central de alarma (Protocolo X10).

Permite que el propietario automatice su vivienda (ya que NO se necesita preinstalación) y posibilita el encendido y apagado de aparatos conectados a la red eléctrica además de la conexión de detectores técnicos (agua, gas, etc...).

• **ZONA EXTERIOR COMUN**

La zona común consta de un espacio exterior porticado y abierto, una piscina, paddel y zona ajardinada, con accesos perfectamente configurados para los usuarios. El espacio se ha aprovechado de manera óptima, de tal manera que resultará un lugar agradable y apropiado para el uso al que es destinado, proporcionando la mejor convivencia entre los propietarios, especialmente entre los más pequeños.

• **EJECUCIÓN DE OBRA:**

Control de construcción y materiales por laboratorio independiente homologado.

• **SEGUROS:**

Seguro decenal sobre la construcción sin coste para la parte compradora.

Cantidades a cuenta avaladas.

- ◆ La Dirección Facultativa, por razones técnicas, falta de suministro en tiempo y forma, o de fuerza mayor, podrá variar esta Memoria sin merma de sus calidades.

MIRADOR DEL CALDERON, S. L.

PARTE COMPRADORA