



**InmoSenior**  
Gestión - Edificación

*Residencial*

**SOTO VERDE<sup>IV</sup>**

*Viviendas en sintonía*

**MEMORIA DE CALIDADES**

**CONJUNTOS A Y B**

**RESIDENCIAL SOTO VERDE IV = 26 CHALETS ADOSADOS**  
**TORREJÓN DE ARDOZ-MADRID**



# La Urbanización

## Cerramientos

Cerramientos exteriores frontales de parcela formados por muretes de un pie de espesor, entorno a una altura de 2 mts., cumpliendo normativa, para alojamiento de puerta cancela de acceso peatonal, de puerta de acceso de vehículos a aparcamiento en superficie y de armarios de compañías suministradoras, el resto del frente irá con murete de medio pie coronado con valla metálica electro soldada o simple torsión; acabados en colores acordes a las fachadas de viviendas, a determinar por la Dirección Facultativa (DF).

Cerramientos perimetrales de parcelas colindantes con vías públicas entorno a una altura de 2 mts., formados por muretes de medio pie de espesor y 1 mt. de alto, coronados con valla metálica electro soldada o simple torsión, hasta alcanzar los 2 mts.; acabados en colores acordes a las fachadas de viviendas.

Cerramientos de separación de parcelas entre colindantes en zonas delanteras de acceso a viviendas entorno a una altura de 2 mts., formados por muretes de medio pie y 1 mt de alto, coronados con valla metálica electro soldada o simple torsión, hasta alcanzar los 2 mts.; acabados en colores acordes a las fachadas de viviendas.

Vallado de separación de parcelas entre colindantes en zonas traseras de viviendas destinadas a jardín entorno a una altura de 2 metros, en valla metálica electro soldada o simple torsión.

Puertas cancelas abatibles de acceso peatonal a viviendas y puertas de acceso de vehículos seccionales motorizadas, metálicas, con acabados en pintura al esmalte para elementos metálicos de exterior, en colores acordes a las fachadas de viviendas.

Accesos peatonales y de vehículos a viviendas y zonas soladas en patios posteriores en pavimentos de hormigón impreso, en colores acordes a las fachadas de viviendas.

Video portero b/n, de llamada a viviendas, buzón y numeración individualizado en acceso peatonal a las viviendas.

Las zonas destinadas a ajardinamiento se entregan acabadas en tierra natural.

## El Edificio

### Cimentación, contención y estructura

Cimentación, contención de tierras perimetral del sótano y estructura de hormigón armado formada por zapatas aisladas, corridas o en bloque arriostradas entre sí, muros, pilares, vigas (pudiéndose prever pilares y/o vigas metálicas para un óptimo aprovechamiento estructural) y forjados unidireccionales de vigas y viguetas, con entrevigado de bovedillas de hormigón y/o cerámicas, todo ello de acuerdo a los resultados obtenidos del estudio geotécnico realizado al efecto. La ejecución se realizará conforme a la normativa vigente y Código Técnico de la Edificación (CTE).

\*\*Este documento es meramente orientativo, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre esta memoria de calidades. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. El amueblamiento y demás elementos ornamentales reflejados en los planos e infografías, así como éstas, se recogen únicamente a efectos decorativos y orientativos.

## Sótanos

Cerramiento de sótanos en contacto con el terreno formado por muros de contención sobre zapatas corridas en hormigón armado; cerramientos, particiones y/o medianeras en el interior de sótanos con fábrica de ladrillo cerámico.

Los sótanos se entregarán en bruto, con sus muros de contención en hormigón armado, cerramientos interiores en fábrica de ladrillo cerámico y solera de hormigón pulido. Dispondrán, en instalación vista, de un punto de conexión de agua, dos enchufes y dos puntos de iluminación. Se dispondrá de un punto de saneamiento si la cota de la acometida existente permite la evacuación por gravedad. Contarán con ventilación natural mediante una ventana pivotante de 80x40 cms, en igual carpintería a la exterior de las viviendas.

## Cubiertas

Cubierta plana no transitable ejecutada a base de mortero de formación de pendientes, lámina de impermeabilización, aislamiento térmico y acabado final en grava, de forma que se garantice la estanqueidad frente a filtraciones y humedades.

Opcionalmente se puede realizar cubierta plana transitable sustituyendo el acabado de grava por base para solado acabado en pavimento de gres antideslizante de primera calidad para exteriores, dando el uso de solarium a la cubierta.

## Carpintería exterior

Para reducir sensiblemente las pérdidas energéticas y mejorar el aislamiento acústico, se dispondrá de una carpintería de pvc o aluminio lacado con rotura de puente térmico, abatible, oscilo-batiente o fija, según su uso, en color gris forja o antracita, con posición de micro-ventilación. Para conseguir una temperatura más homogénea en el interior de la vivienda, menos gasto energético y más ahorro, al reducir considerablemente el uso de climatización en el interior de la vivienda, la carpintería exterior dispondrá de un acristalamiento con vidrio de acristalamiento térmico doble, tipo climalit, con cámara de aire, de 6-12-6, bajo emisivo. Módulo compacto de cajón de persiana tipo monoblock, integrado, con recogedor en marco de ventana, aislado térmicamente, con persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en su interior, en color a juego con las ventanas.

## Fachadas, Cerramientos y Albañería

**EFICIENCIA ENERGÉTICA:** Cerramiento exterior de fachada con revestimiento mediante sistema SATE, con altas prestaciones térmico-acústicas y resistencia a la compresión, en cumplimiento con la normativa vigente.

La solución de fachada SATE consiste en colocar el aislamiento por la cara exterior mediante paneles de aislamiento continuos, lo que proporciona mayor ahorro energético y un mayor confort acústico, cubiertos posteriormente con un acabado de mortero hidrófugo en colores blanco y antracita, que genera un excelente y elegante acabado.

El aislamiento continuo sobre la envolvente del edificio al disponerse en todos los elementos críticos de los cerramientos y elementos constructivos, impide la transmisión de frío/calor producida por estos elementos, elimina así los puentes térmicos, mejora la capacidad térmica del edificio, reduce la demanda energética, ahorrando costes de consumo, y previene la formación de condensaciones.

\*\*Este documento es meramente orientativo, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre esta memoria de calidades. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. El amueblamiento y demás elementos ornamentales reflejados en los planos e infografías, así como éstas, se recogen únicamente a efectos decorativos y orientativos.

Las salidas de humos y ventilaciones a cubierta se realizarán en su tramo visto mediante fábrica de ladrillo cerámico, acabadas en colores acordes a las fachadas de viviendas, y/o en tubo visto del diámetro necesario en el mismo color, según determine la Dirección Facultativa.

Particiones de distribución interior en tabiquería realizadas mediante fábrica de ladrillo cerámico de gran formato doble hueco de 7 cms. de espesor.

Separaciones interiores entre las distintas viviendas formadas por doble fábrica de ladrillo cerámico de gran formato con aislamiento termoacústico intermedio, conforme a la normativa vigente y Código Técnico de la Edificación (CTE).

## Las Instalaciones

### Fontanería

Instalación de agua fría y caliente sanitaria en tuberías de polietileno reticulado; tuberías y bajantes sanitarias de PVC clase B. Todos los cuartos húmedos llevarán sus llaves de corte.

### Calefacción, ACS y Climatización

**AHORRO ENERGÉTICO:** La vivienda dispone de unas mejoras constructivas encaminadas a la alta eficiencia energética que conllevan mayor aislamiento térmico, mayor confort acústico, más ahorro en la factura energética y de consumo y menor emisión de CO<sub>2</sub>, consiguiendo una vivienda con una alta calificación de eficiencia energética, al contar con un sistema de climatización frío/calor y agua caliente sanitaria (ACS) a través del sistema de aerotermia. El sistema de aerotermia está basado en una bomba de calor exterior que capta la energía contenida en el aire y la traslada al agua, que circulará por la instalación de la vivienda, a lo largo de un circuito sectorizado de suelo radiante/refrescante "plus", proporcionando calefacción en invierno y refrigeración en verano, y conectada a paneles solares de apoyo a la generación del ACS. El suelo radiante/refrescante "plus" consiste en un aumento significativo de los metros lineales del circuito radiante/refrescante, logrando una mayor proximidad entre los conductos para conseguir una refrigeración sin necesidad de instalar aire acondicionado.

Con la aerotermia y el suelo radiante refrigerante desaparecen los radiadores y otros sistemas de refrigeración, facilitando el amueblamiento, la estética y la limpieza. Se consigue una climatización invisible, con una distribución de la temperatura prácticamente constante durante todo el año, más uniforme y confortable en todas las estancias, sin generar polvo ni reseca el ambiente, sin movimiento de aire y con un mínimo coste de mantenimiento.

### Ventilación

La ventilación de las viviendas se garantizará mediante conductos de ventilación según CTE así como por la incorporación de un sistema de micro-ventilación en las carpinterías exteriores regulable, de manera que se pueda decidir en la posición de abierto o se puede cerrar para evitar pérdidas térmicas.

Las cocinas dispondrán de salida de humos para campana extractora.

**\*\*Este documento es meramente orientativo, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre esta memoria de calidades. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. El amueblamiento y demás elementos ornamentales reflejados en los planos e infografías, así como éstas, se recogen únicamente a efectos decorativos y orientativos.**

## Instalación eléctrica y telecomunicaciones

Instalación eléctrica de baja tensión cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Mecanismos en color blanco o antracita a determinar por la DF. Grado de electrificación elevado.

Instalación de antena de TV-FM y canalización para TV y teléfono en salón, cocina y dormitorios.

## Griferías y sanitarios

En los cuartos de baño todos los sanitarios irán en color blanco, con bañera Roca, modelo Contesa, o plato de ducha acrílico o en porcelana vitrificada, según se determine en proyecto; lavabos mural e inodoros en porcelana vitrificada.

La grifería será monomando con aireador incorporado para el ahorro de agua, con inversor automático baño-ducha y ducha teléfono con rociador regulable.

# Las Viviendas

## Carpintería Interior

Puerta de entrada a vivienda blindada con, al menos, tres puntos de anclaje.

Todas las puertas de interior serán de DM lacadas en blanco. Rodapié blanco de 8 cms. de alto en DM hidrófugo.

Armarios empotrados modulares en DM, acabados en blanco, con interiores forrados, puertas enterizas, correderas o abatibles, según el caso, a juego con puertas de paso, más balda de división de maletero, barra de colgar y cajonera.

## Solados y alicatados

Los solados y alicatados de la vivienda seguirán un perfil minimalista y neutro para permitir, posteriormente, integrar estéticamente el amueblamiento y la decoración con gran facilidad y versatilidad.

Alicatados: Las cocinas, aseos y baños irán alicatados en sus paramentos verticales con cerámicas de primera calidad, a juego con el solado, la pintura y la carpintería interior de la vivienda.

Solado en interior de vivienda: Solado cerámico igual en toda la vivienda, para integrar y dar continuidad a los espacios, lo que incrementa la estética de la vivienda y proporciona una sensación de mayor amplitud.

Solado en exterior de vivienda: En terrazas de dormitorios y de porches cubiertos de entrada a viviendas solado cerámico antideslizante (ADZ) de primera calidad, a juego con acabados exteriores. En porches abiertos, zonas de paso y aparcamiento de vehículos en hormigón impreso, a juego con acabados exteriores.

(\*) Los solados y alicatados del interior de la vivienda, irán en modelo y color a elegir, entre las opciones propuestas por la dirección facultativa.

\*\*Este documento es meramente orientativo, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre esta memoria de calidades. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. El amueblamiento y demás elementos ornamentales reflejados en los planos e infografías, así como éstas, se recogen únicamente a efectos decorativos y orientativos.

## Techos

Falsos techos de placa de yeso laminado en baños, cocinas, pasillos y demás dependencias que lo requieran. Resto de techos en viviendas con guarnecido y enlucido de yeso blanco.

## Revestimiento

En paramentos verticales de plantas baja y primera pintura plástica lisa en tono blanco roto.

En paramentos horizontales pintura lisa en color blanco.

## Cocina

Aunque el mobiliario de cocina y el equipamiento de electrodomésticos no se incluyen, se ofrecerá a cada propietario la posibilidad de adherirse a los acuerdos que puedan firmarse con marcas de primer nivel. El frigorífico dispondrá de una toma eléctrica independiente de la instalación general, de manera que se pueden dejar funcionando, aunque se desconecte el resto de la electricidad de la vivienda.



\*\*Este documento es meramente orientativo, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre esta memoria de calidades. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. El amueblamiento y demás elementos ornamentales reflejados en los planos e infografías, así como éstas, se recogen únicamente a efectos decorativos y orientativos.

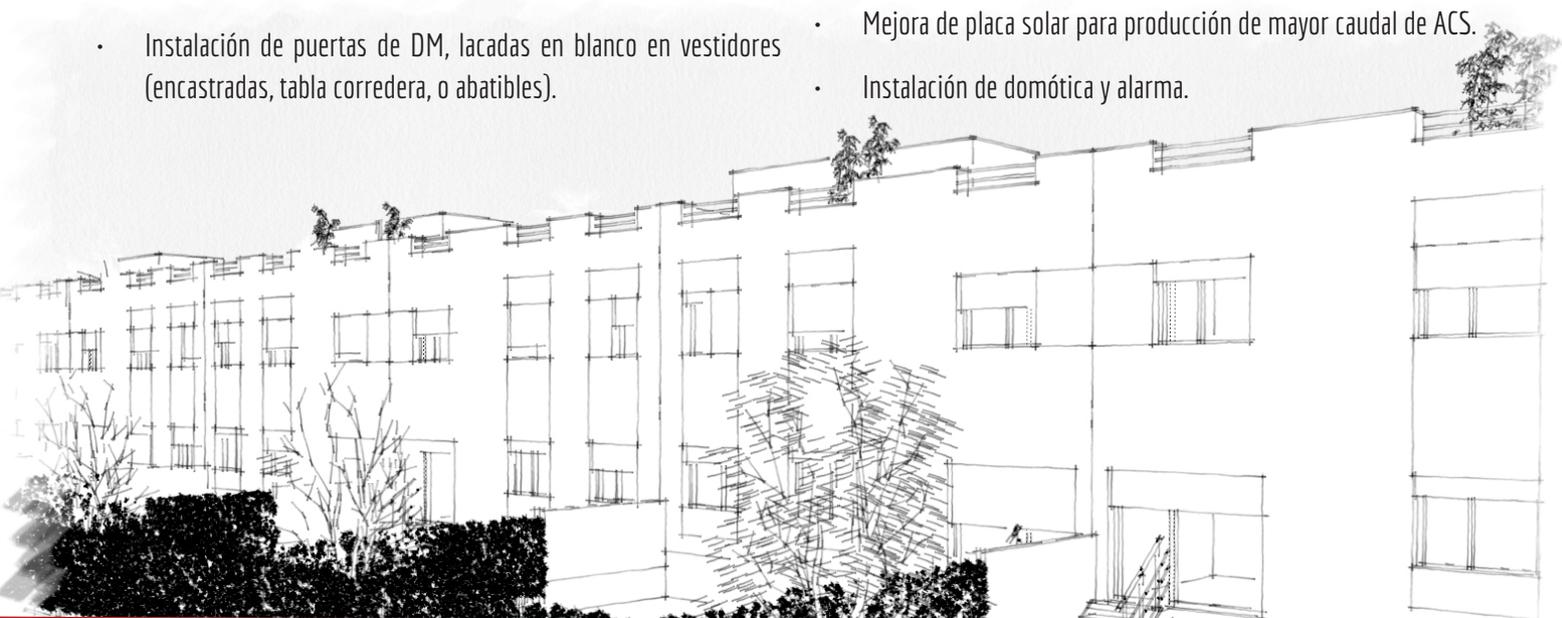
## Opciones de personalización y Mejoras

### Sin coste

- Sustitución de solado cerámico en todo el interior de la vivienda, excepto en cocinas y baños, por tarima flotante de suelo laminado tipo AC4 apto para suelo radiante, en color de madera a elegir entre las siguientes opciones: roble claro; roble medio; roble oscuro; roble decapé; roble gris claro; o roble gris oscuro. En este caso, los solados de cocina y baños no irán en acabado imitación madera, sino en la gama de color de los alicatados.
- Sustitución de alicatado en cocina por pintura plástica lavable anti-moho de primera calidad en color blanco roto.

### Con coste

- Moldura de escayola en techos.
- Sustitución de la cubierta no transitable por cubierta transitable mediante base para solado, acabado en pavimento cerámico ADZ para exteriores.
- Instalación de punto para lavadora y secadora en el baño común de la planta alta (en aquellas tipologías que lo permita).
- Instalación de ventana extra de 80 x 40 cms. en sótano
- Instalación de Bidet (en aquellos baños que por su tamaño permita dicha instalación).
- Motorización de persianas.
- Sustituir persianas a origen por persianas autoblocantes.
- Instalación de puertas de DM, lacadas en blanco en vestidores (encastradas, tabla corredera, o abatibles).
- Instalación de una segunda unidad de recepción de Video Portero automático de acceso exterior a vivienda en distribuidor de planta primera.
- Instalación de piscina con vaso acrílico o de obra de 3 x 5 metros y profundidad de 1,10 a 1,60 metros, rectangular.
- Sustitución de plato de ducha por plato extraplano.
- Sustitución de bañera modelo Contesa, de Roca, por Bañera de hidromasaje.
- Sustitución de rodapié blanco de 8 cms. en DM hidrófugo por igual rodapié de 15 cms. de alto.
- Zonificación en la vivienda del circuito climatización.
- Mejora de placa solar para producción de mayor caudal de ACS.
- Instalación de domótica y alarma.



Tineo 2- 1º planta - Oficina 26 - MADRID 28031

Teléfonos: 91 577 90 40 - 630 14 22 09

[info@inmosenior.es](mailto:info@inmosenior.es)

[www.inmosenior.es](http://www.inmosenior.es)