



LAS MORUCHAS II

RESIDENCIAL



Memoria de Calidades

Chalets de lujo de 4 dormitorios

Viviendas unifamiliares
adosadas

ÁVILA

Memoria de Calidades

Parcela 4.2 y 4.4, ARUP 2-8 "El Cordel de Las Moruchas" - Avila. Parcela 9.1 y 9.2, ARUP 2-8 "El Cordel de Las Moruchas" - Avila.

► ESTRUCTURA

Tanto la cimentación como la estructura portante se ejecutan en hormigón armado, lo que le da a la edificación una gran solidez y resistencia, ya que la estructura es la parte más importante de un edificio, sobre la que se soporta todo el conjunto de la edificación.

► FACHADAS

La fachada tiene un acabado exterior de ladrillo cerámico cara vista, combinado con zonas revestidas de granito y carpintería de aluminio lacado, lo que hace que sea un edificio distinguido y de gran calidad. Al interior, el cerramiento 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

La cubierta es inclinada a dos o más aguas, terminada con teja mixta, rematadas con un canalón perimetral para la recogida del agua de lluvia.

► TABIQUERÍA INTERIOR

La tabiquería entre viviendas se realiza con un tabique de ladrillo macizo y se trasdosa a ambos lados con el sistema de pladur, con una cámara interior entre el ladrillo y el pladur rellena de lana de roca, que garantiza un inmejorable aislamiento térmico y acústico.

Para la tabiquería interior de la vivienda se ha elegido también el sistema de pladur, con una cámara interior rellena de lana de roca, que garantiza un excelente acabado interior y un magnífico aislamiento.

► CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería es de **aluminio lacado, con perfilera de primera calidad y, rotura de puente térmico, para doble acristalamiento tipo climalit 4+8+4.**

Las ventanas son oscilobatientes lo que garantiza una mayor duración y un mejor comportamiento térmico y acústico, a la vez, que permiten una ventilación más cómoda y adecuada de la vivienda, y tienen **persianas de aluminio lacado** en el mismo color.

► CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada es blindada, fijada a las paredes laterales. La hoja esta revestida en madera y cuenta con cerradura de seguridad, **acabada al interior en madera de etimoe y al exterior acabada en materiales acordes a la fachada de la vivienda.** **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.** Las viviendas disponen de armarios de gran capacidad en todos los dormitorios, **totalmente acabados con cajoneras y baldas**, diseñados para poder limpiarlos cómodamente.

► VESTÍBULO Y SALÓN COMEDOR

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

Las paredes se terminan en **pintura lisa en color**, 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 de color blanco liso, para aumentar la luminosidad de la pieza.

En el suelo se ha empleado plaqueta cerámica de primera calidad, con rodapié del mismo material, creando una sensación de bienestar acogedora.

► COCINA

Las cocinas se **amueblarán con muebles altos y bajos**, rematados estos últimos con una **encimera de granito**, material sobradamente reconocido por su resistencia y gran calidad, y se completan con **vitrocerámica, horno y campana extractora.** Las paredes están alicatadas con **cerámica de primera calidad**, y los suelos son de **plaqueta cerámica.**

Falso techo de escayola **lisa en color blanco.**

Si durante las vacaciones se quiere desconectar la electricidad de la vivienda, se podrá dejar funcionando el frigorífico, ya que su toma es independiente del resto de la instalación eléctrica de la vivienda.

► DORMITORIOS

En el suelo se ha empleado **tarima flotante de madera de cerezo, con rodapié de etimoe en consonancia con las carpinterías interiores**, creando un ambiente muy cálido y recogido. **La pintura es lisa en paredes** para aumentar la sensación de amplitud y luminosidad. Los techos se terminan con un falso techo de escayola con aislante térmico que garantiza un inmejorable aislamiento.

►DISTRIBUIDOR DORMITORIOS

En el suelo se ha empleado, como en los dormitorios, **tarima flotante de madera de cerezo, con rodapié de etimoe** en consonancia con las carpinterías interiores. **La pintura en las paredes es lisa, color, y los techos se rematan con una moldura perimetral de escayola y se pintan en blanco liso**, para aumentar la luminosidad de la pieza.

►CUARTO DE BAÑO PRINCIPAL

La cerámica elegida es un **gres rectificado de porcelanosa**, que combinado con la cenefa que va en el alicatado se consigue un ambiente elegante y de gran calidad. Hemos instalado **una ducha con columna de hidromasaje incorporada y mampara de cristal. La encimera donde se encastra el lavabo es de mármol a juego con el gres.** Los aparatos sanitarios son de la marca **Roca o similar**. La **grifería es un monomando** que destaca por su diseño y calidad.

►CUARTO DE BAÑO SECUNDARIO Y ASEO

Planta Baja - Aseo:

Aquí hemos optado por un diseño más informal, las paredes y el suelo están alicatadas y solados con **plaqueta cerámica de primera calidad**. Los **sanitarios son de la marca Roca o similar**, acordes a la **grifería monomando**.

Planta Primera - Cuarto de Baño Secundario:

Las paredes y el suelo están **alicatadas y solados con plaqueta cerámica de primera calidad**, que le proporcionan a este baño un toque atractivo y de calidad. Hemos instalado una **bañera acrílica con columna de hidromasaje incorporada y mampara de cristal, y el mueble donde se encastra el lavabo tiene la encimera de mármol a juego con la cerámica**. Los sanitarios son de la marca **Roca o similar**. La **grifería es un monomando** que destaca por su diseño y calidad.

►TERRAZAS Y PORCHES

Los suelos elegidos para las terrazas y los porches, son de pavimento tipo rústico de gres.

►CALEFACCIÓN

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 más 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.

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 se controla con un crono-termostato para una regulación óptima.**

►INSTALACIÓN HIDRÁULICA 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.

►INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cuadro eléctrico con **circuitos independientes para lavadora y lavaplatos**, por lo que la utilización simultánea sólo depende de la potencia contratada. **Circuitos independientes también 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.

►TELEVISIÓN Y TELÉFONO

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

Canalizaciones en el salón para poder instalar un sistema de cine en casa, que permita ocultar el cableado a los altavoces.

Se ofrece **línea telefónica preinstalada con activación en menos de 24 horas y con terminal FAMITEL AM-10 inalámbrico.**

►ESCALERAS

El **peldañeado de las escaleras es de plaqueta cerámica de primera calidad**, acorde al solado de las zonas nobles de la vivienda y las barandillas son metálicas, con acabado en esmalte, lo que le da categoría y elegancia a la vivienda.

►PLANTA SÓTANO

El garaje es común para todas las viviendas, y se accede al mismo a través de las escaleras de acceso interior a la vivienda.

El garaje tiene capacidad para dos vehículos, con acceso interior a la vivienda.

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.

El trastero se encuentra situado en la planta sótano. La pintura es lisa en paredes y techos, y los suelos son de plaqueta cerámica.

►SEGURIDAD

“La seguridad se consigue con varios dispositivos;”

1. Puerta de entrada a la vivienda blindada.
2. Vídeo - portero.
3. Sistema de alarma de alta seguridad, 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 ACCESO

Mando Electrónico bidireccional, que permite armar y desarmar el sistema de alarma sin necesidad de teclear el código. Útil para que el personal de servicio no necesite saber el código.

MÓDULO DOMÓTICO

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.

►ZONA EXTERIOR COMÚN

La zona común consta de piscina, pista de paddle y zonas ajardinadas, además de un local para la comunidad, independiente de la edificación, todo ello 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.



LAS MORUCHAS II

RESIDENCIAL



OFICINA EN ÁVILA

C/ Avda. Juan Carlos I, s/n (Frente Hosp. Ntra. Señora de Sonsoles) 05001 ÁVILA
Telf.: (+34) 920 20 85 05 - Fax: (+34) 920 25 46 88

OFICINAS CENTRALES

C/ Toledo, 126. 28005 Madrid - Telf.: (+34) 91 517 98 50 - Fax: (+34) 91 473 90 34
www.grupovemusa.com