MEMORIA DE CALIDADES



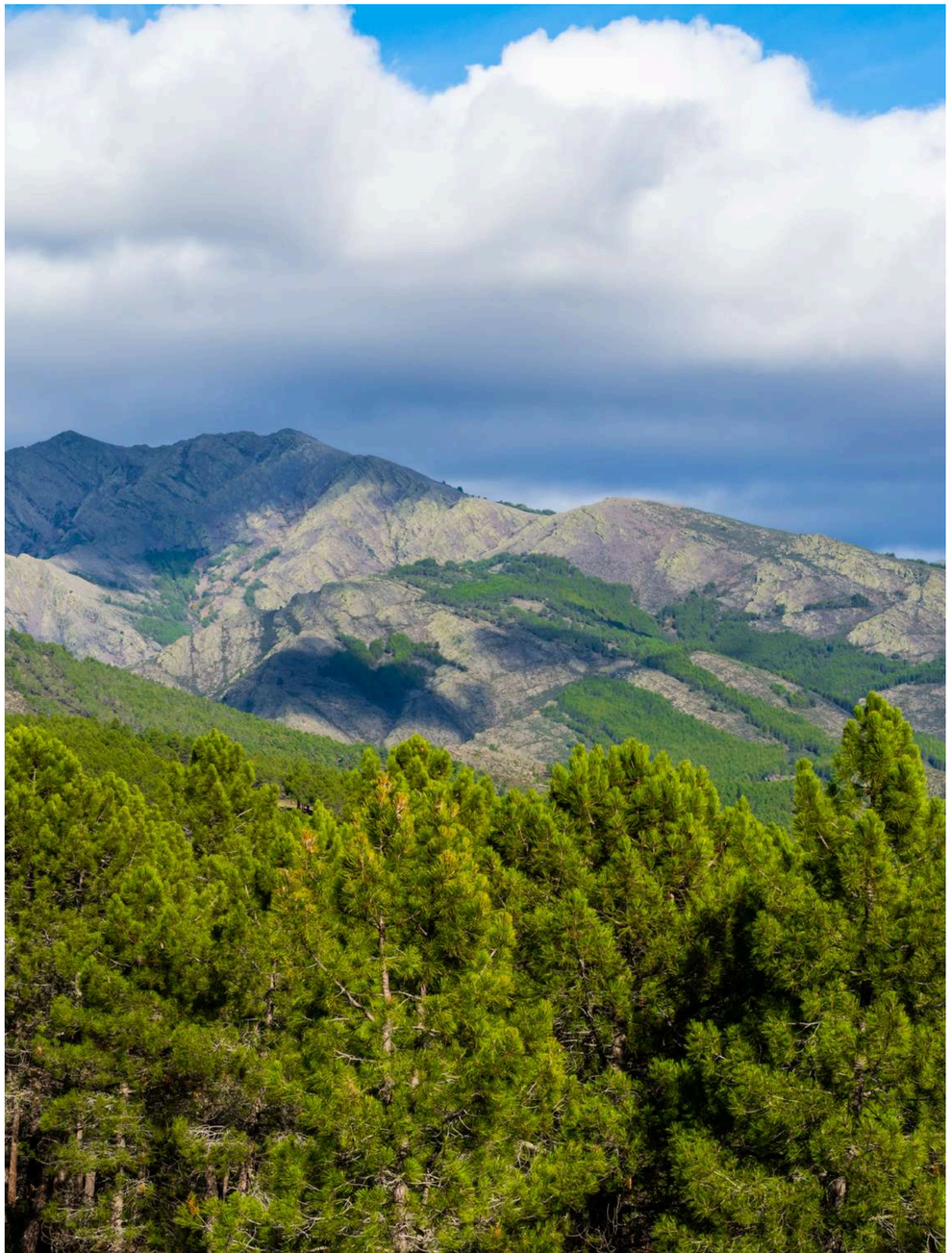
UBICACIÓN

Miraflores de la Sierra, Madrid

Miraflores de la Sierra, situado en la Sierra Norte de Madrid, destaca por su actividad comercial vinculada al turismo rural, la hostelería y el pequeño comercio local. Su entorno natural y creciente demanda residencial han fomentado el desarrollo de negocios orientados a un público familiar y de ocio, que busca calidad de vida y contacto con la naturaleza.

EL PROYECTO

Exclusiva promoción de 18 chalets independientes que combinan diseño moderno, funcionalidad y confort en un entorno residencial único. Cada vivienda dispone de cuatro dormitorios y tres baños, cocina amueblada y un sistema de aerotermia que garantiza eficiencia energética y bienestar durante todo el año. Con una cuidada distribución interior, los espacios destacan por su amplitud y luminosidad, aprovechando al máximo la orientación natural. Todas las viviendas cuentan con jardín privado y ofrecen la posibilidad de incorporar piscina, creando así un ambiente ideal para disfrutar en familia con todas las comodidades.



VIVIENDA



Estructura

La cimentación y la estructura se realizan en hormigón armado cumpliendo la normativa del Código Estructural en vigor.
Un Organismo de Control Técnico (OCT) independiente, asegura la correcta ejecución de la estructura.

Fachadas

La fachada incorpora un sistema de aislamiento continuo que evita la existencia de puentes térmicos e, interiormente, se trasdosa con tabiquería autoportante formada por una estructura de acero galvanizado, aislamiento térmico de lana mineral y placas de yeso laminado. El empleo de esta combinación de aislamientos, dotan a las viviendas de una envolvente de altas prestaciones desde el punto de vista energético. Exteriormente se aplica un acabado con revestimiento continuo en colores claros y un aplacado cerámico, según diseño.



Carpintería exterior

Las ventanas son de aluminio lacado con rotura de puente térmico o PVC (a definir por la DF) y doble acristalamiento con cámara. Las ventanas del salón y de los dormitorios están dotadas de persianas motorizadas del mismo material que la carpintería.



INTERIORES

Separación entre viviendas y tabiquería

La separación entre viviendas está compuesta por un núcleo rígido de fábrica de ladrillo u hormigón trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado sobre perfilería de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral, para garantizar el mejor acondicionamiento térmico y acústico. La distribución del interior de las viviendas se realiza con tabiques autoportantes de placa de yeso laminado montados sobre perfilería galvanizada, con alma rellena en lana mineral en separación de espacios de distinto uso.

Carpintería interior

La puerta de acceso a la vivienda es blindada y acabada interiormente en blanco con diseño acorde a la carpintería interior. Las puertas de paso están acabadas en color blanco. Los dormitorios están dotados de armarios modulares con puertas con acabado similar a las puertas de paso. Interiormente se rematan con balda en altillo y barra de colgar.

NCS 1000-N

ALPINE REDWOOD (20,00x120,00)



Solados, alicatados y techos

En toda la vivienda se instala pavimento porcelánico, material que mejora las prestaciones del suelo radiante refrescante que climatizará las viviendas. En los baños, las paredes húmedas irán revestidas de material cerámico. Las paredes secas irán pintadas. En la cocina, las paredes entre el mueble bajo y el alto se terminan en material igual al de la encimera, combinado con resto de paredes con pintura plástica según tipologías. Techos revestidos con enlucido de yeso, salvo en estancias o zonas en las que sea necesario instalar falso techo por las instalaciones de la vivienda.
Color pintura NCS 1000- N
Color del soldado Alpine redwood 20x120.

** La imágenes son orientativas, las tonalidades pueden diferir de la realidad.*

INTERIORES

Cocina

La cocina se entrega amueblada con muebles altos color blanco y muebles bajos color taupe, ambos con acabado tacto suave, con encimera y frente en Silestone color Motion Grey. Está equipada con placa de inducción, horno multifunción inoxidable, campana integrada, microondas y lavavajillas integrado marca Bosch, fregadero y grifo marca Teka. Lavadora BOSCH ubicada en el lavadero.

*No incluye frigorífico



** La imágenes son orientativas, las tonalidades pueden diferir de la realidad.*



INTERIORES

Baños

Los paramentos verticales del salón, distribuidores y dormitorios están acabados en pintura plástica lisa en color. La cocina se incorpora al salón, será pintada igual. Los techos de baños acabados en temple.









ESPACIOS EXTERIORES

Las terrazas cuentan con impermeabilización a base de doble lámina, están dotadas de aislamiento térmico sobre zonas vivideras y acabadas en material cerámico de exteriores.

INSTALACIONES







Fontanería y aparatos sanitarios

La instalación de fontanería tiene llave de corte general en cada vivienda y en las dependencias húmedas (cocinas y baños). Los aparatos sanitarios (lavabo e inodoro) son de material cerámico. Los baños secundarios van equipados con bañera y utilizamos plato de ducha en el baño principal, salvo en tipologías en las que por superficie o distribución no sea posible. Las griferías son monomando.
Se instalará toma de agua fría en patio delantero y trastero.

Climatización, calefacción y acs

Las instalaciones de producción de agua caliente sanitaria, calefacción y climatización, se resuelven mediante sistema de aerotermia con suelo radiante y refrescante.

Instalación de ventilación

La calidad del aire interior de la vivienda se garantiza mediante la instalación de un sistema de ventilación mecánica, que permite eliminar el aire viciado a través de los cuartos húmedos, ventilando adecuadamente la vivienda sin necesidad de abrir las ventanas.

Electricidad, televisión y telefonía

Instalación de electricidad según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e instalación de telecomunicaciones según el Reglamento de Infraestructuras, con toma de televisión y teléfono en salón, cocina y dormitorios. Instalación de telecomunicaciones según normativa en vigor. Instalación de portero automático para acceso a vivienda. Toma de corriente para carga de vehículo eléctrico.

Chimenea

Chimenea insertable de leña frontal con puerta abatible en salón.

Preinstalación de piscina

Preinstalación de piscina consistente en canalización para línea de alimentación eléctrica, punto de toma de agua y toma de saneamiento enterrado.

MEDIO AMBIENTE

El compromiso con el medio ambiente se pone de manifiesto con la incorporación de medidas orientadas a reducir el consumo energético y las emisiones de gases contaminantes.
Clase A energética

El alto nivel de aislamiento de la envolvente del edificio, las altas prestaciones de la carpintería exterior con rotura de puente térmico, la utilización de acristalamientos con doble vidrio y cámaras de aire, la alta eficiencia de las instalaciones y el sistema de ventilación, permiten que las viviendas alcancen altos estándares de eficiencia energética.
Las grandes ventanas de salones y dormitorios hacen que la luz natural adquiera un importante protagonismo en el interior de las viviendas, reduciendo el uso de la luz artificial y creando un ambiente agradable tanto para la vida familiar como para el trabajo.
Se han adoptado medidas para facilitar el ahorro de consumo de agua mediante la instalación de inodoros con cisterna de doble descarga y dotar a la grifería de aireadores.





LA FINCA
DE LOS **PINAREJOS**

INDEPENDIENTES FASE 1

brosh.es