

**RESIDENCIAL**  
**San Francisco 30**  
**RIBADEO**

EMPRESA PROMOTORA:



Affix Real State

EMPRESA PROMOTORA:



Affix Real State

**RESIDENCIAL**

**San Francisco 30**

**RIBADEO**

**CONTENIDO:**

**SITUACIÓN 01**

**INFOGRAFÍAS 02**

**PLANOS GENERALES 03**

**PLANOS VIVIENDAS 04**

**PLANOS LOCALES 05**

**MEMORIA CALIDADES 06**



# 01. Situación

En pleno centro de la villa de Ribadeo, en la confluencia de las calles Reinante, Avenida de Asturias y la calle San Francisco, *Affix Real State, S.L.*, acometerá un exclusivo edificio residencial y comercial.

Enfrente de la Plaza de Abastos, a escasos metros de la Plaza de España, de las populosas calles peatonales del casco histórico de la villa, o del Parador de Turismo, nos indica la excepcional ubicación de este singular proyecto.



## 02 . Infografías

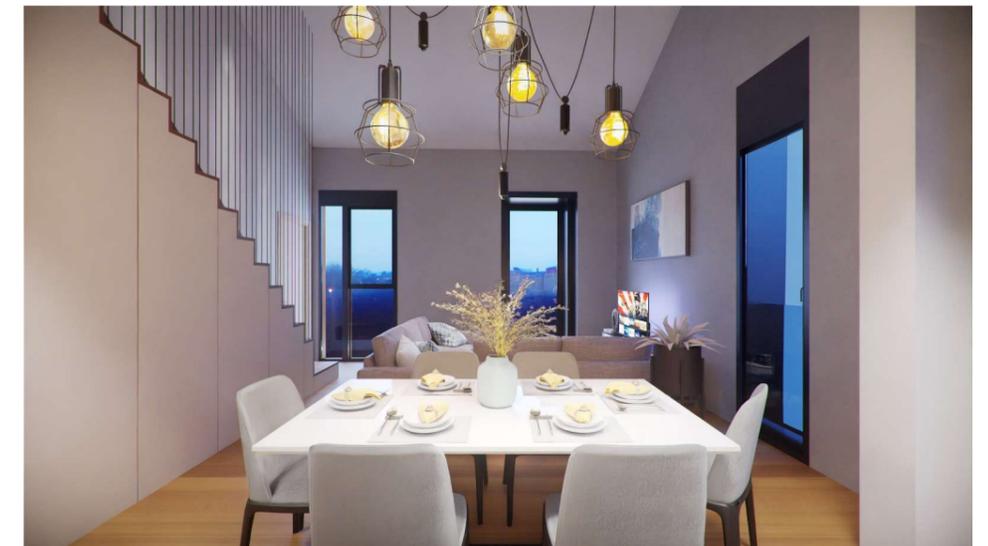
Se trata de un proyecto de ejecución de dos edificios destinados a **13 exclusivas viviendas.**

Constara además de dos locales comerciales, plazas de garaje y trasteros.



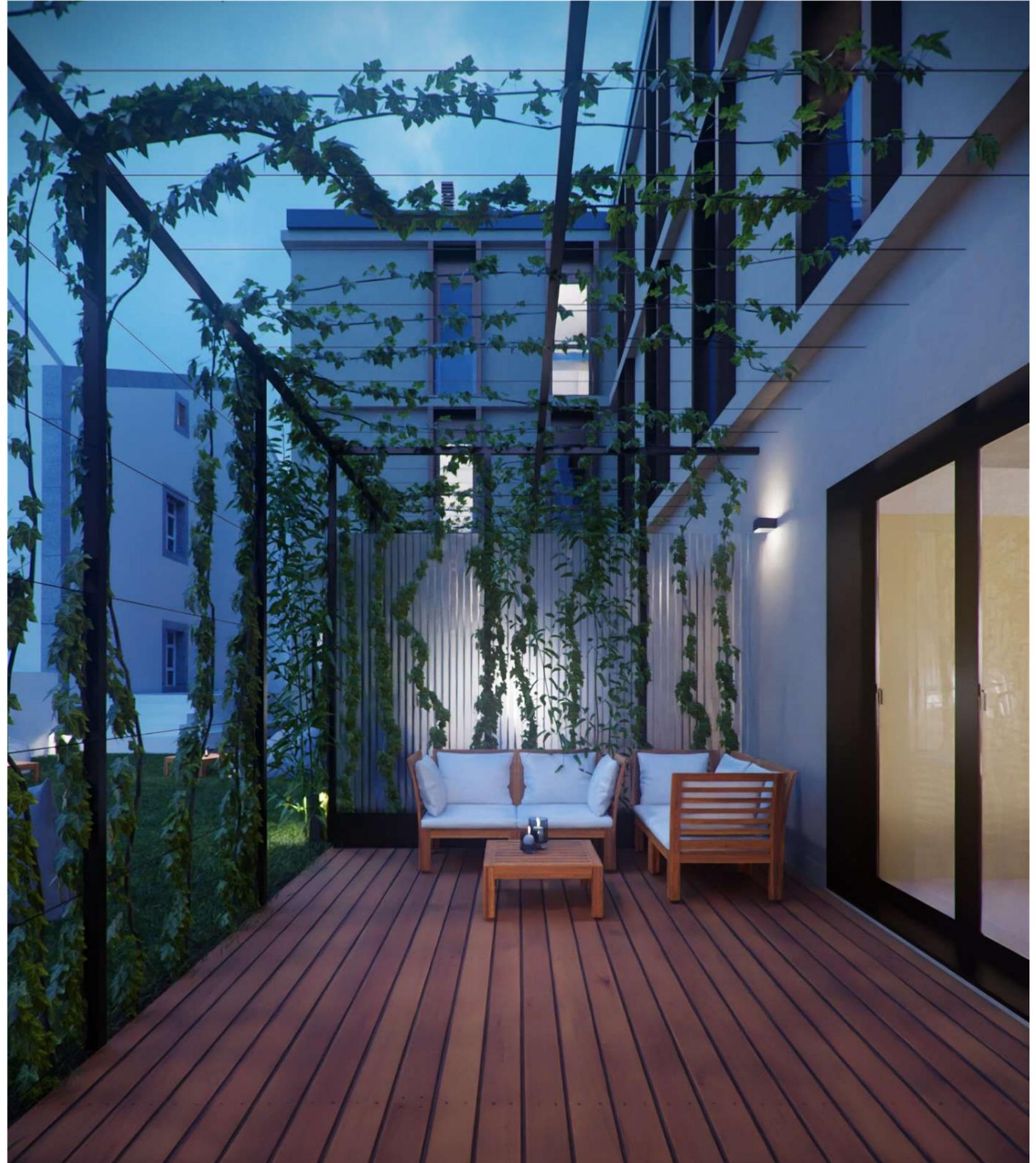
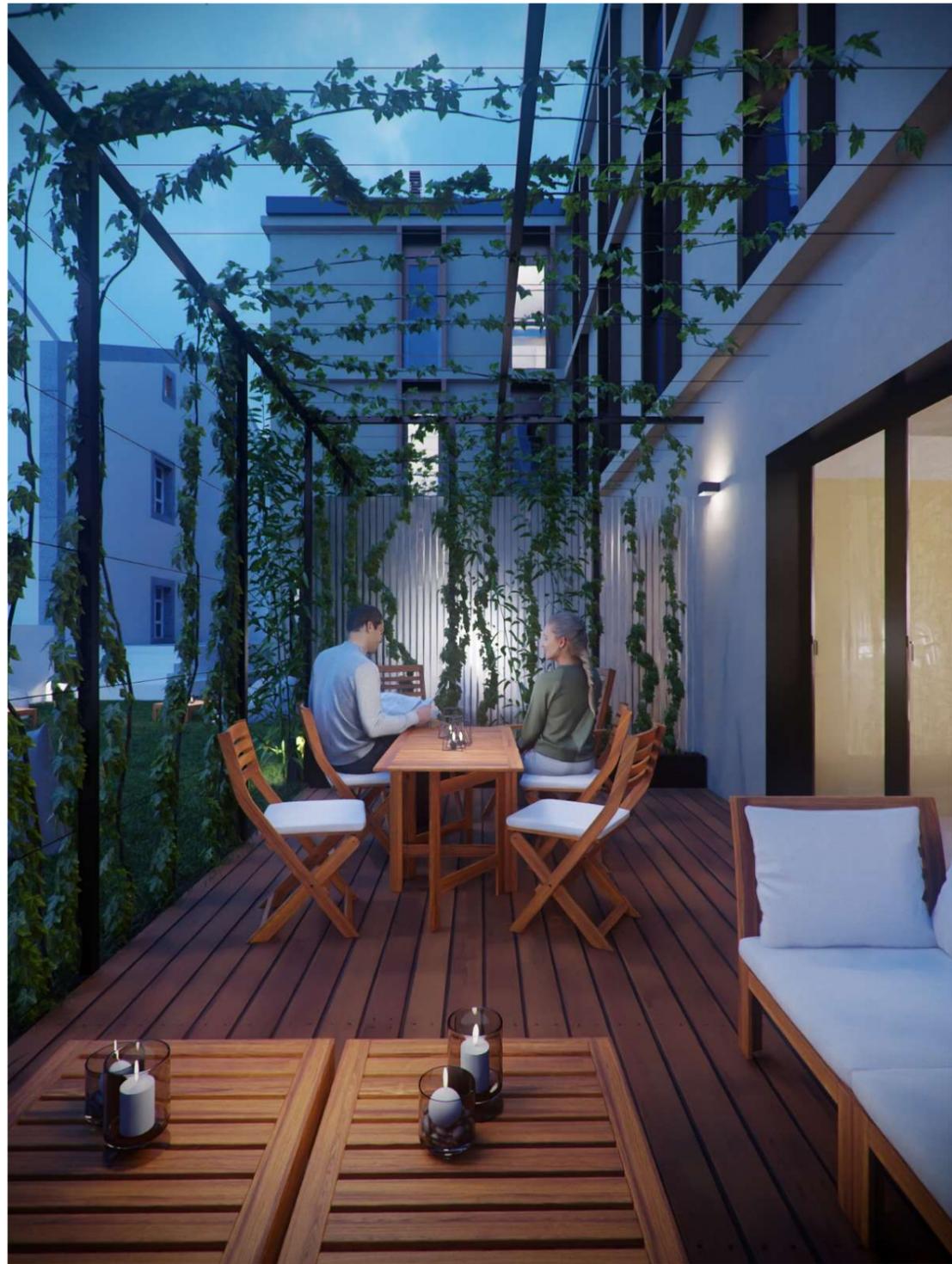






Zonas comunes Exteriores





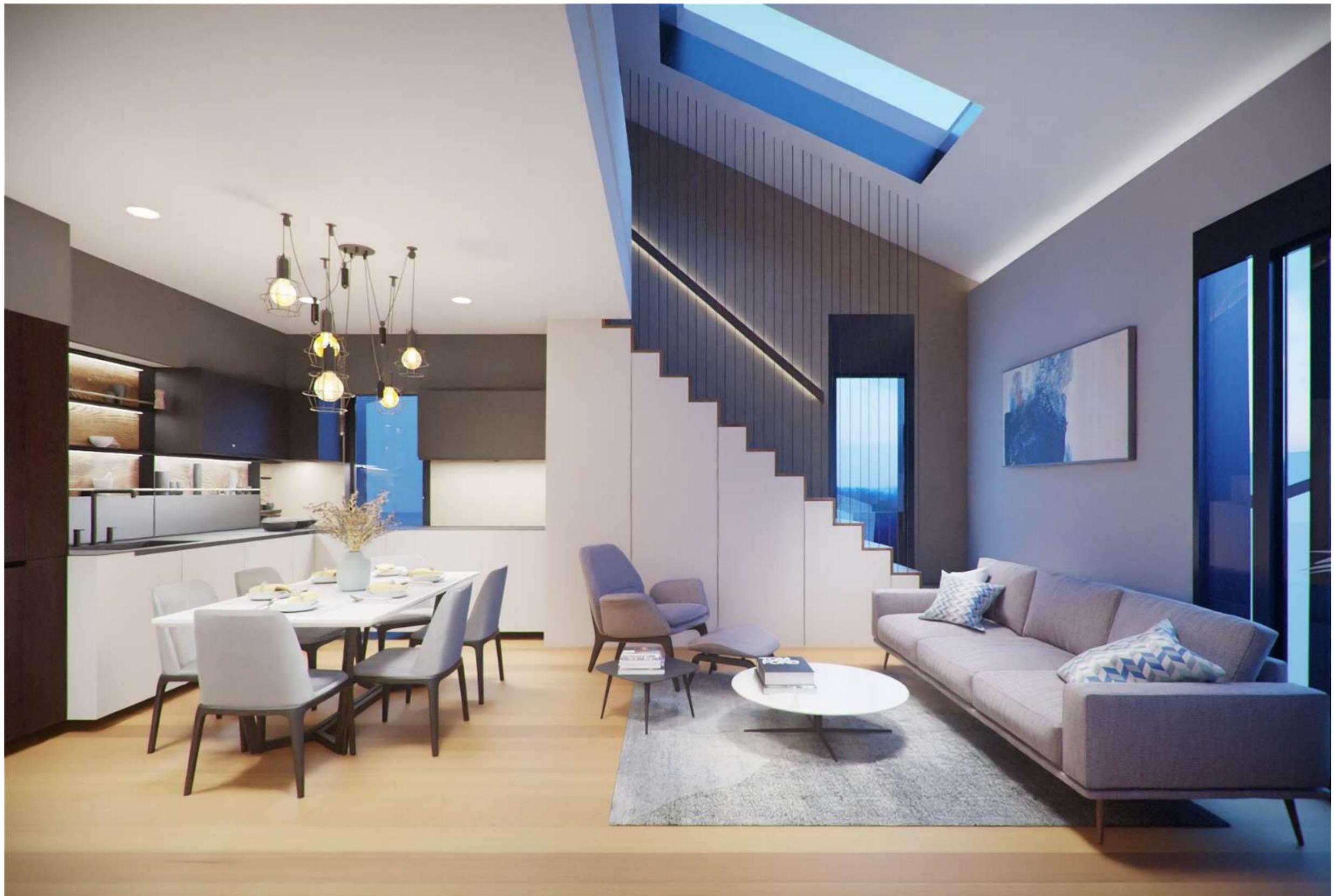
**Terrazas Privadas**



**Excelentes materiales y acabados**







**Amplios espacios interiores**





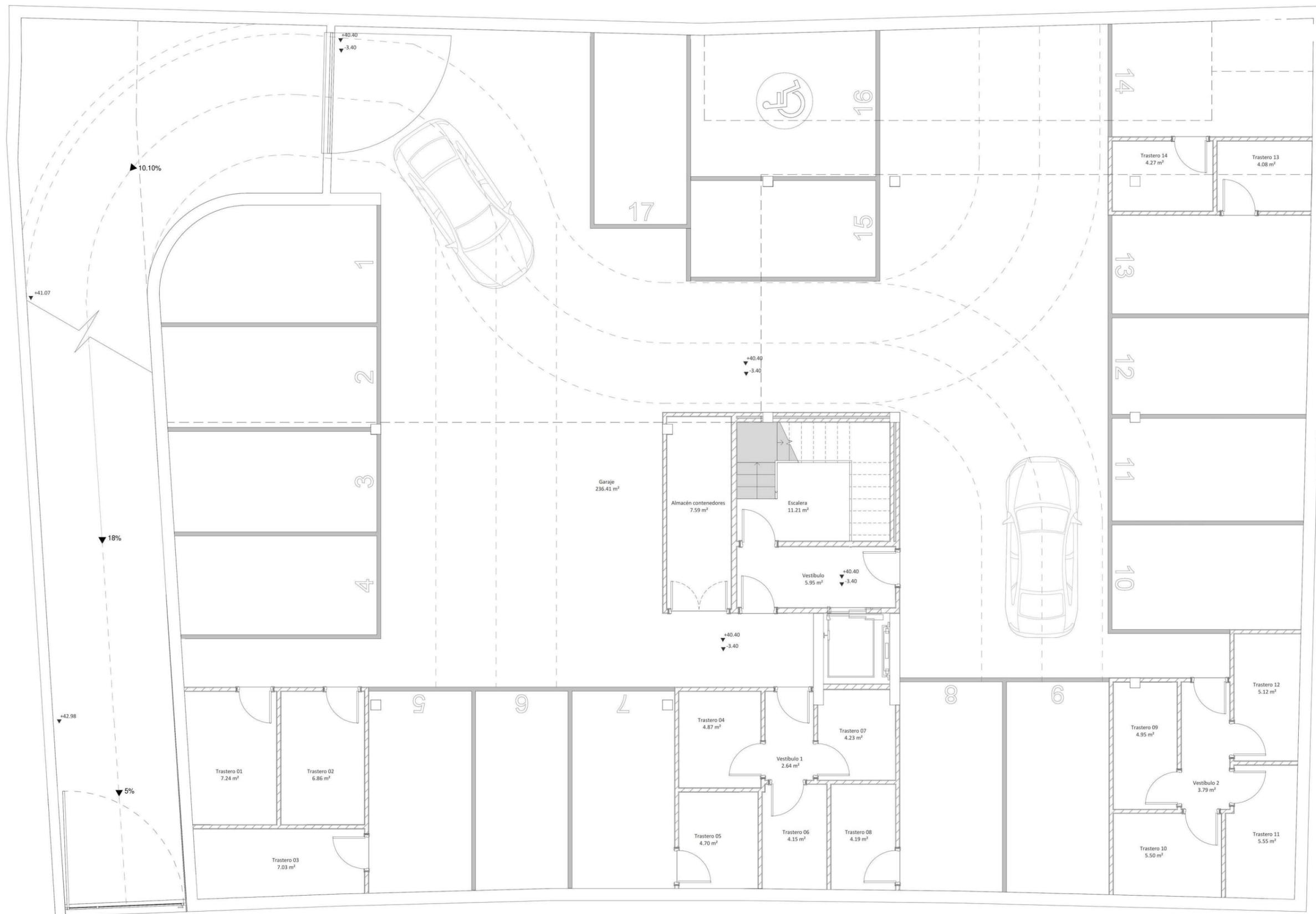
**Cuidado diseño de los espacios**



# 03 . Planos generales

## Edificios 1 y 2

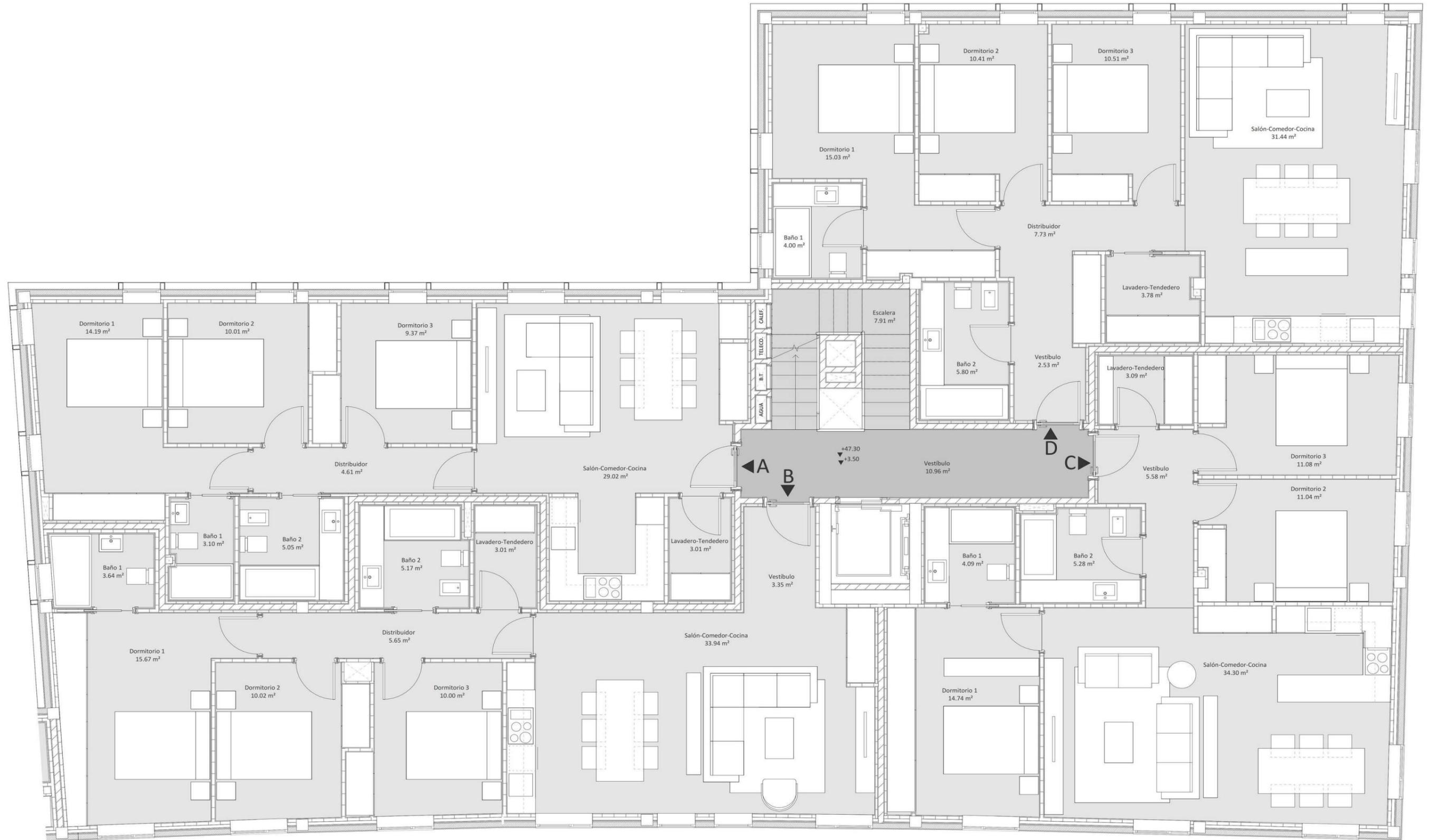




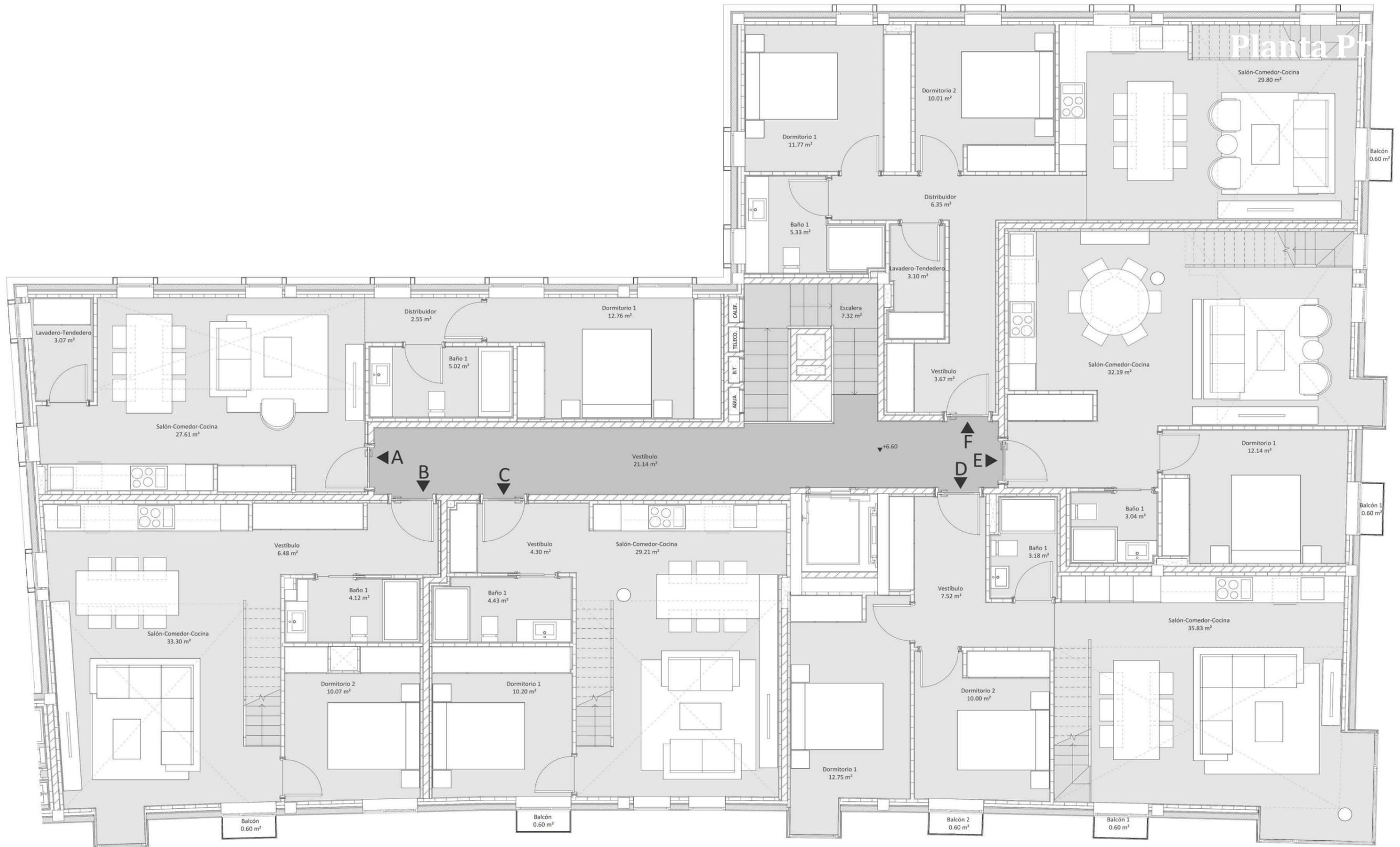
**Planta Sótano – Edificio 1**



Planta Baja – Edificio 1

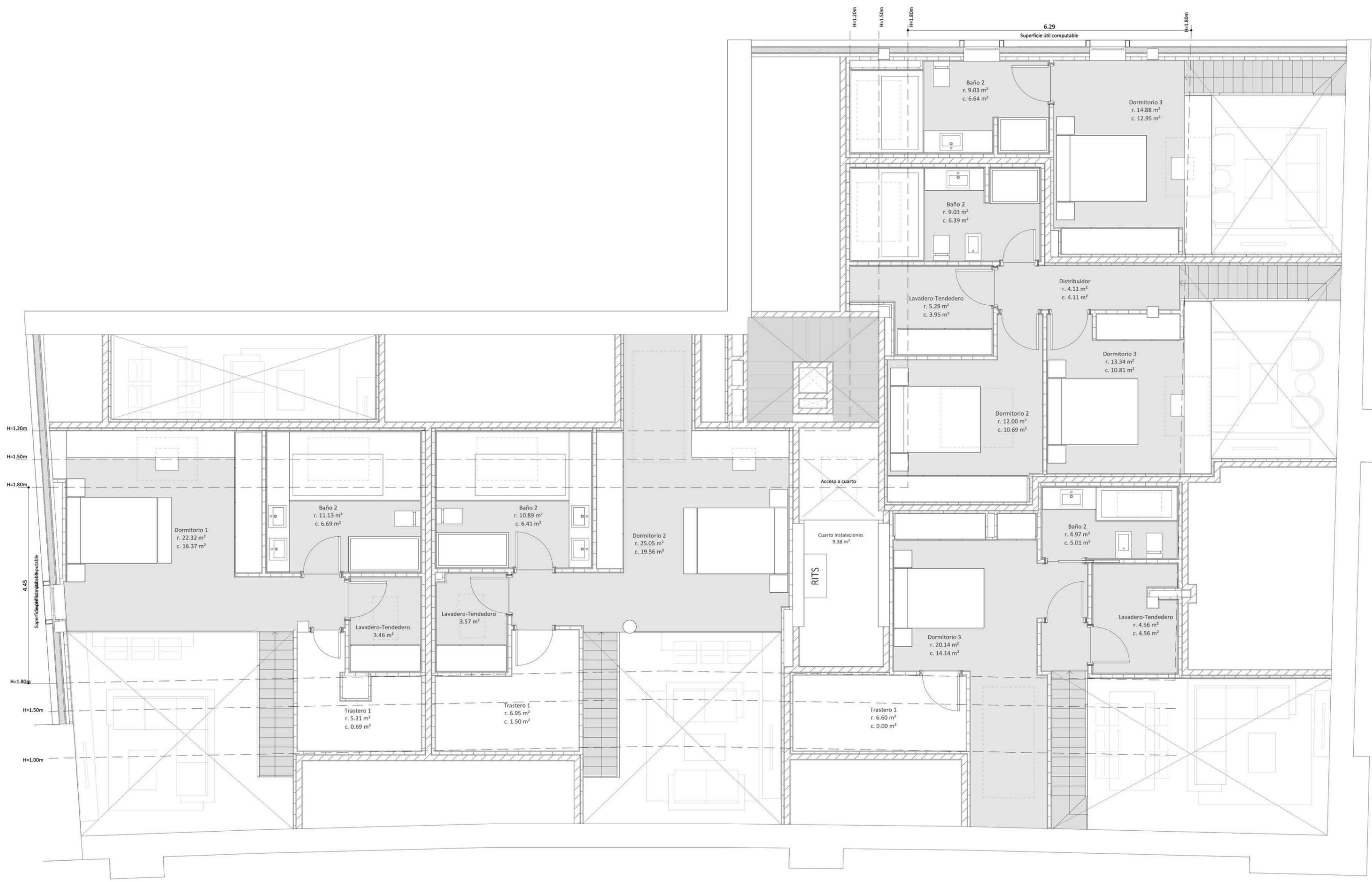


**Planta Primera- Edificio 1**

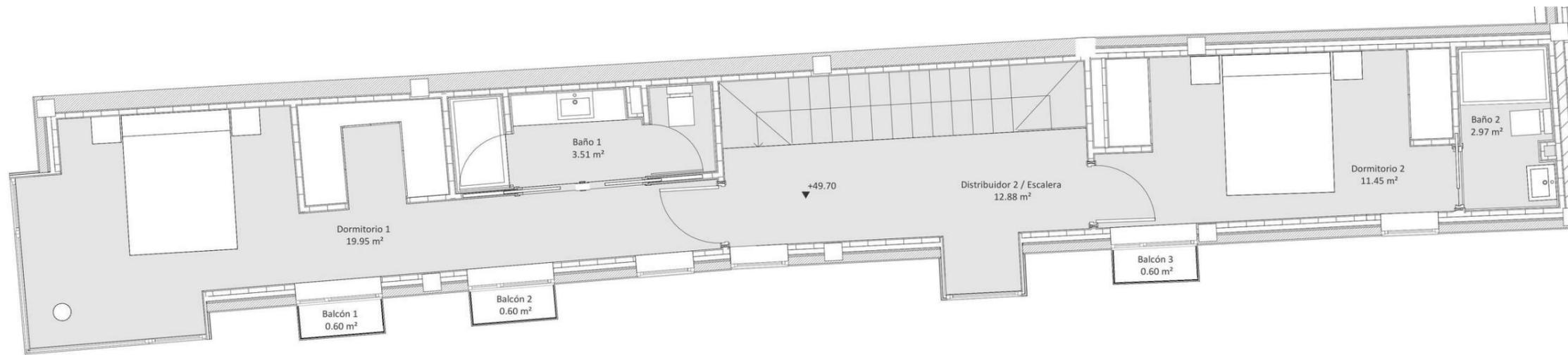


Planta P1

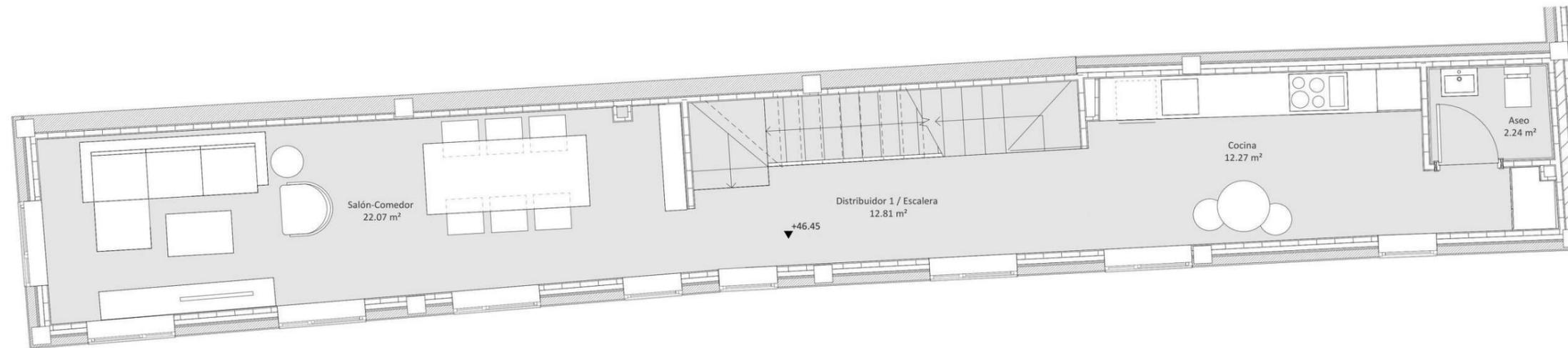
Planta Segunda – Edificio 1



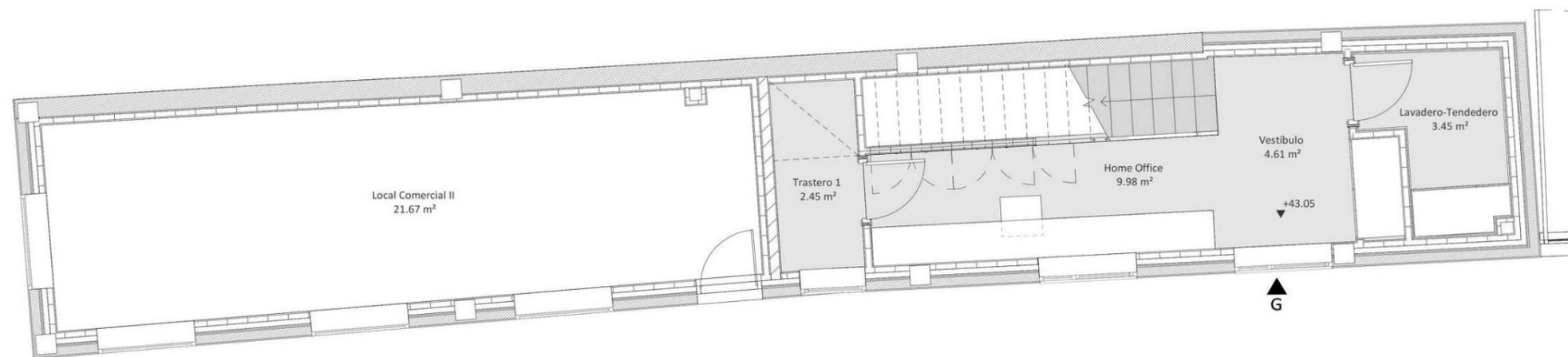
**Planta Bajocubierta – Edificio 1**



Planta Segunda



Planta Primera



Planta Baja

# 04 . Planos viviendas



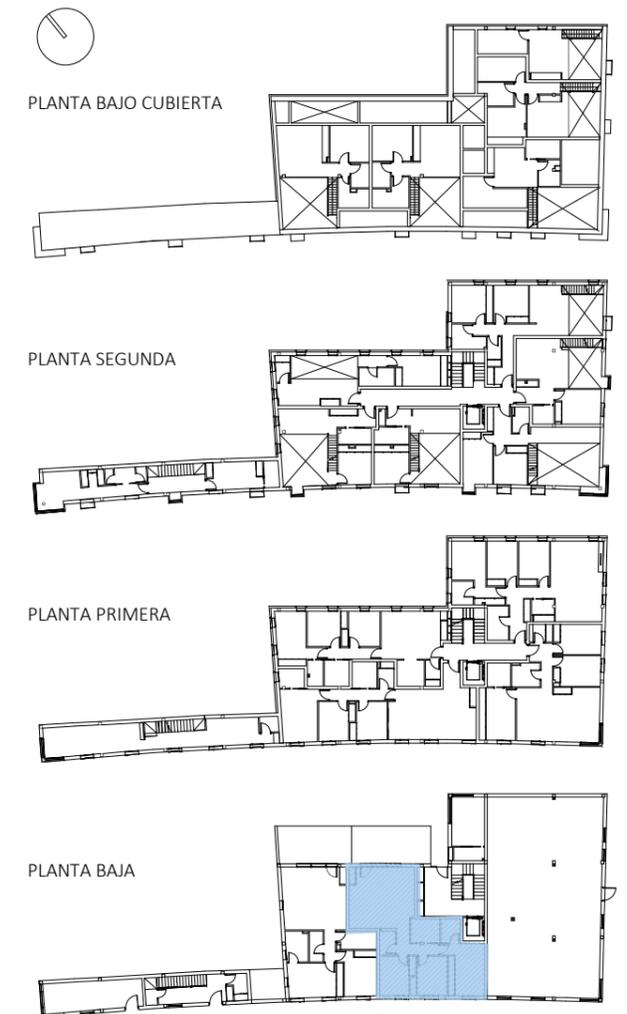


P00- Vivienda A

Salón-Comedor-Cocina	30.42 m <sup>2</sup>
Distribuidor	5.40 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	15.27 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	10.02 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	10.00 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.83 m <sup>2</sup>
Baño 2	5.61 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.15 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>83.70 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S</b>	<b>21.13 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>95.11 m<sup>2</sup></b>



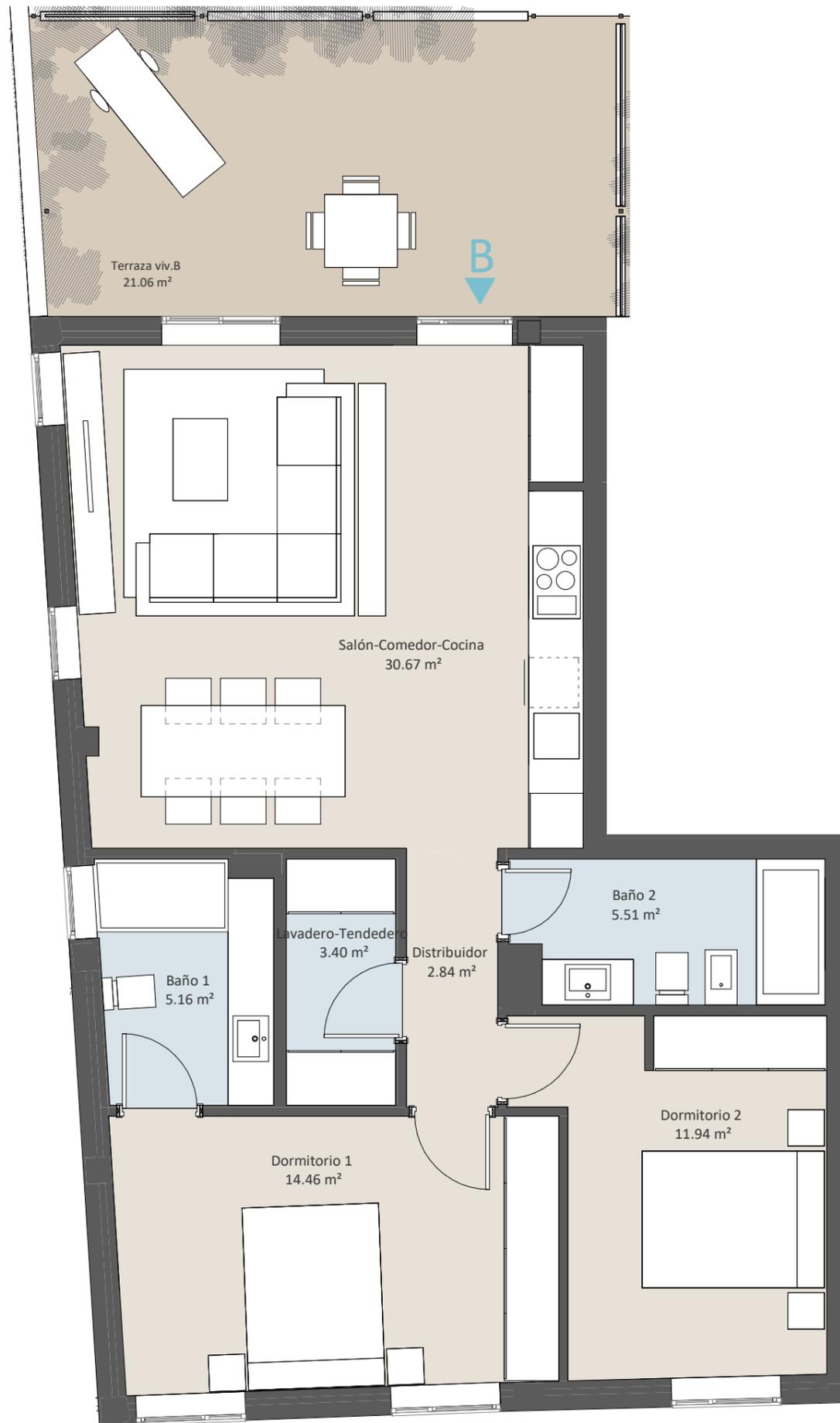
PLANTA BAJA



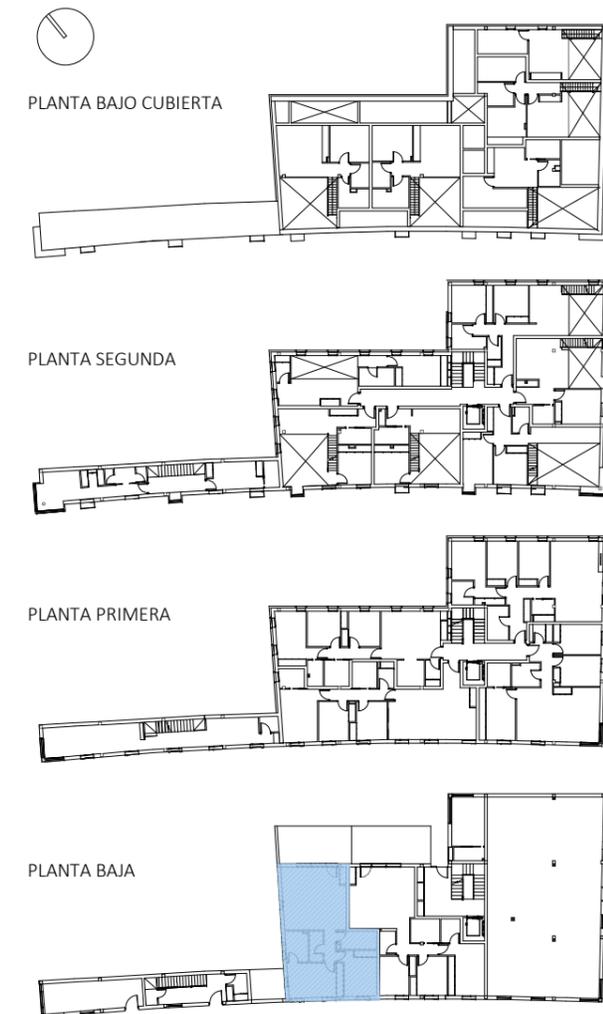


P00- Vivienda B

Salón-Comedor-Cocina	30.67 m <sup>2</sup>
Distribuidor	2.84 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	14.46 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	11.94 m <sup>2</sup>
Baño 1	5.16 m <sup>2</sup>
Baño 2	5.51 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.40 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>73.98 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S</b>	<b>21.06 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>86.81 m<sup>2</sup></b>



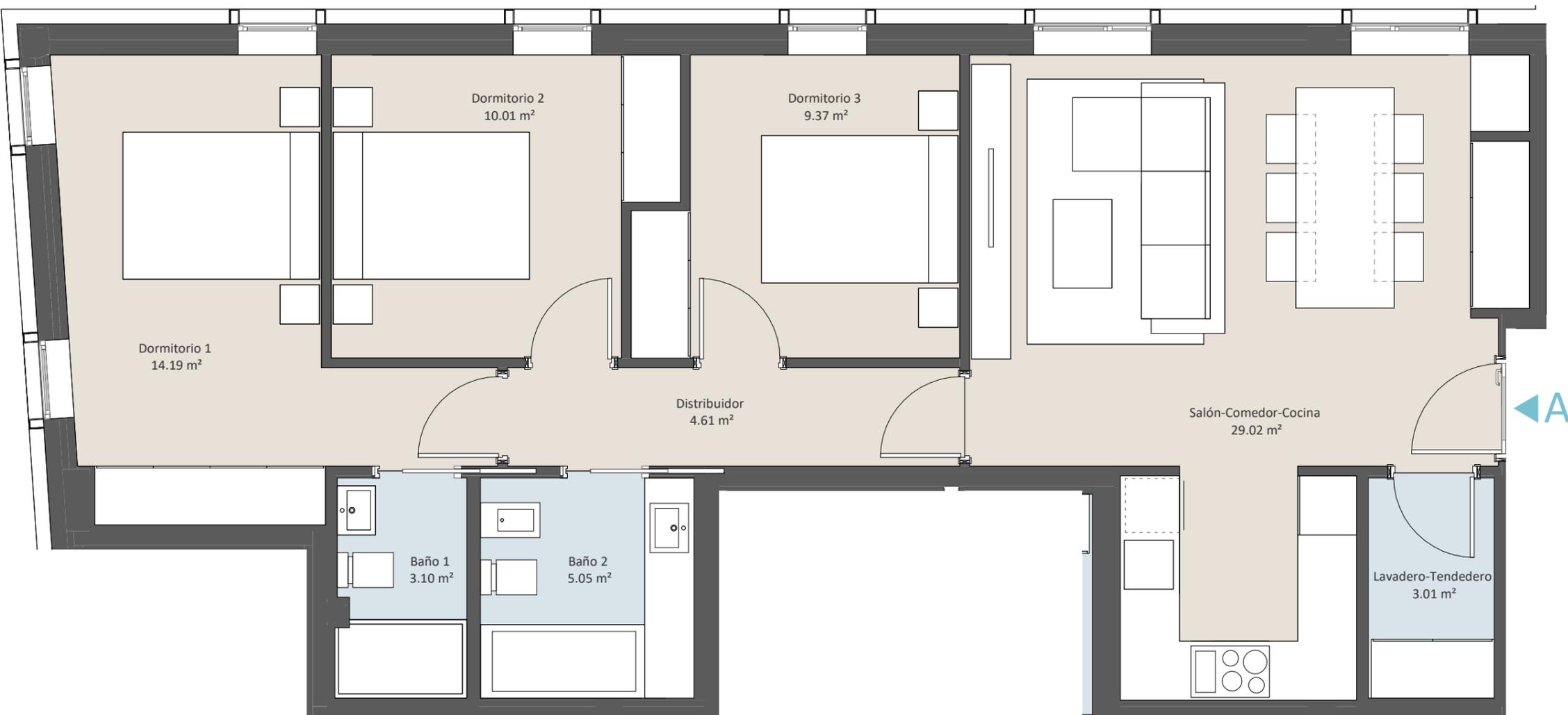
PLANTA BAJA



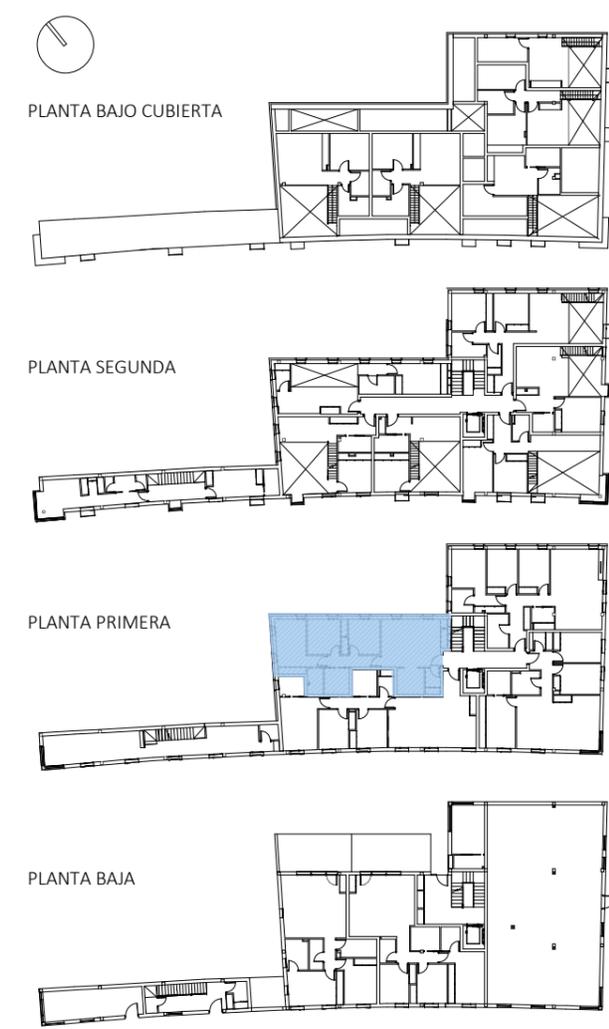


P01 - Vivienda A

Salón-Comedor-Cocina	29.02 m <sup>2</sup>
Distribuidor	4.61 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	14.19 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	10.01 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	9.37 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.10 m <sup>2</sup>
Baño 2	5.05 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.01 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>78.36 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>91.93 m<sup>2</sup></b>



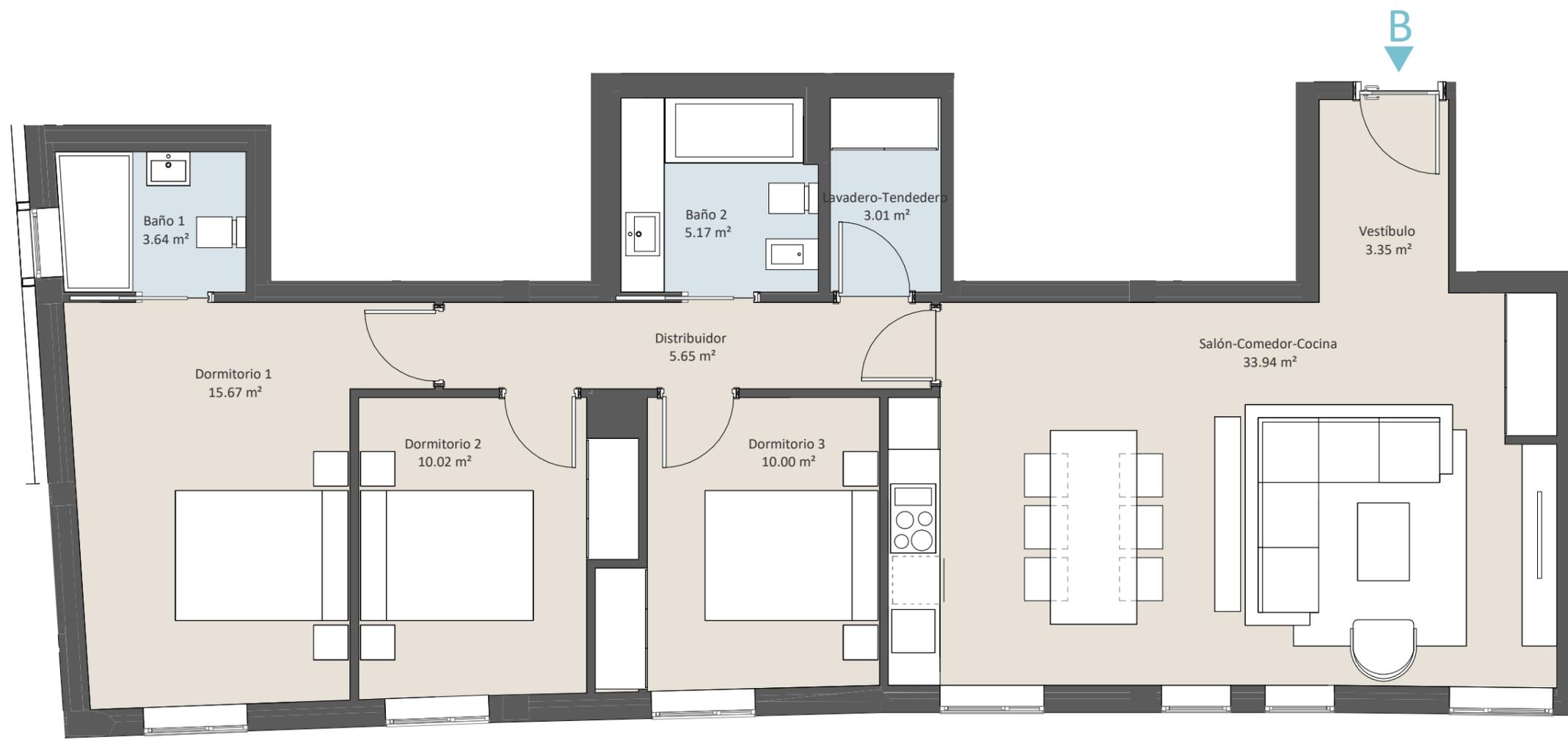
PLANTA PRIMERA



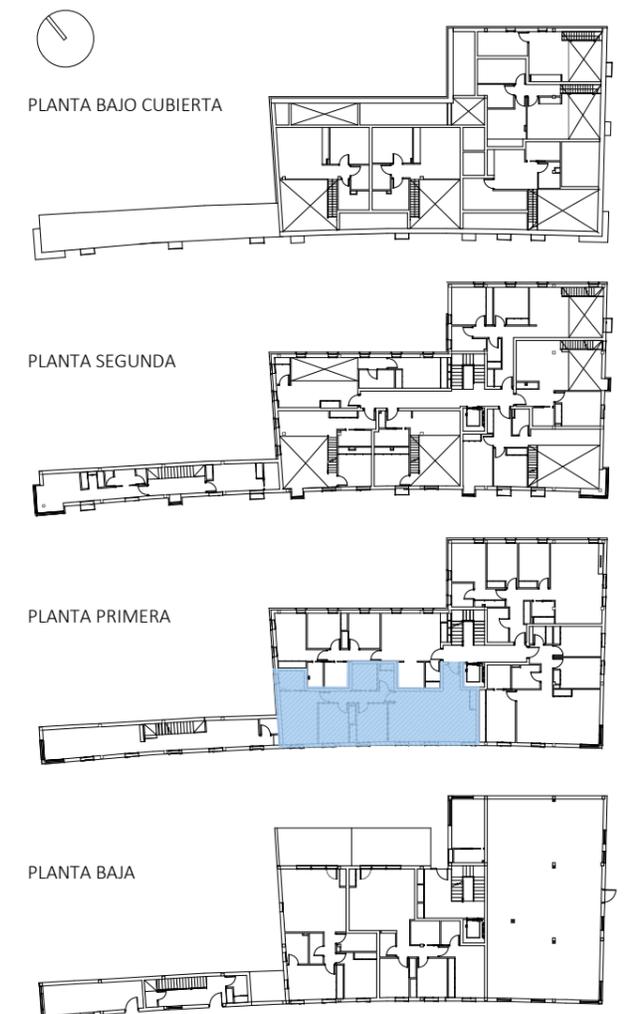


P01 - Vivienda B

Salón-Comedor-Cocina	33.94 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	3.35 m <sup>2</sup>
Distribuidor	5.65 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	15.67 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	10.02 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	10.00 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.64 m <sup>2</sup>
Baño 2	5.17 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.01 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>90.45 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>104.97 m<sup>2</sup></b>



PLANTA PRIMERA



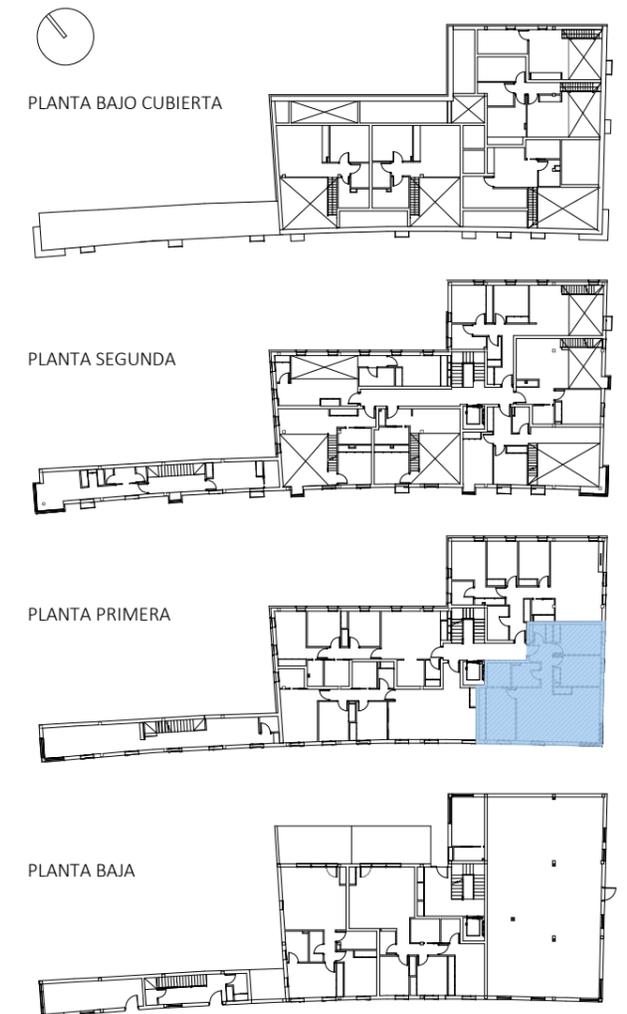


P01- Vivienda C

Salón-Comedor-Cocina	34.30 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	5.58 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	14.74 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	11.04 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	11.08 m <sup>2</sup>
Baño 1	4.09 m <sup>2</sup>
Baño 2	5.28 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.09 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>89.20 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>101.93 m<sup>2</sup></b>



PLANTA PRIMERA



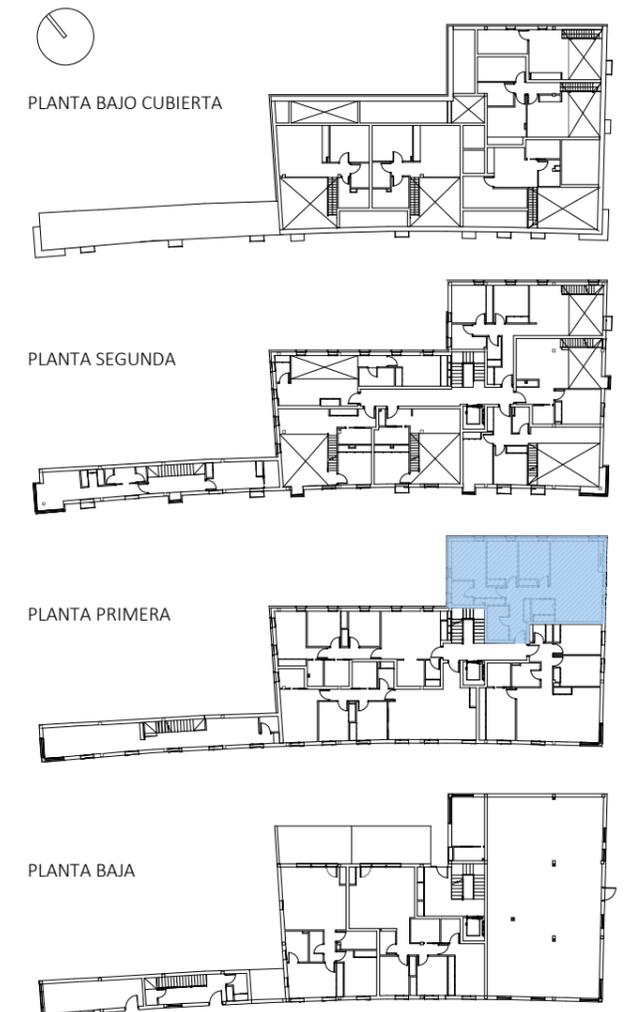


P01 - Vivienda D

Salón-Comedor-Cocina	31.44 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	2.53 m <sup>2</sup>
Distribuidor	7.73 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	15.03 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	10.41 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	10.51 m <sup>2</sup>
Baño 1	4.00 m <sup>2</sup>
Baño 2	5.80 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.78 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>91.23 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>105.36 m<sup>2</sup></b>



PLANTA PRIMERA

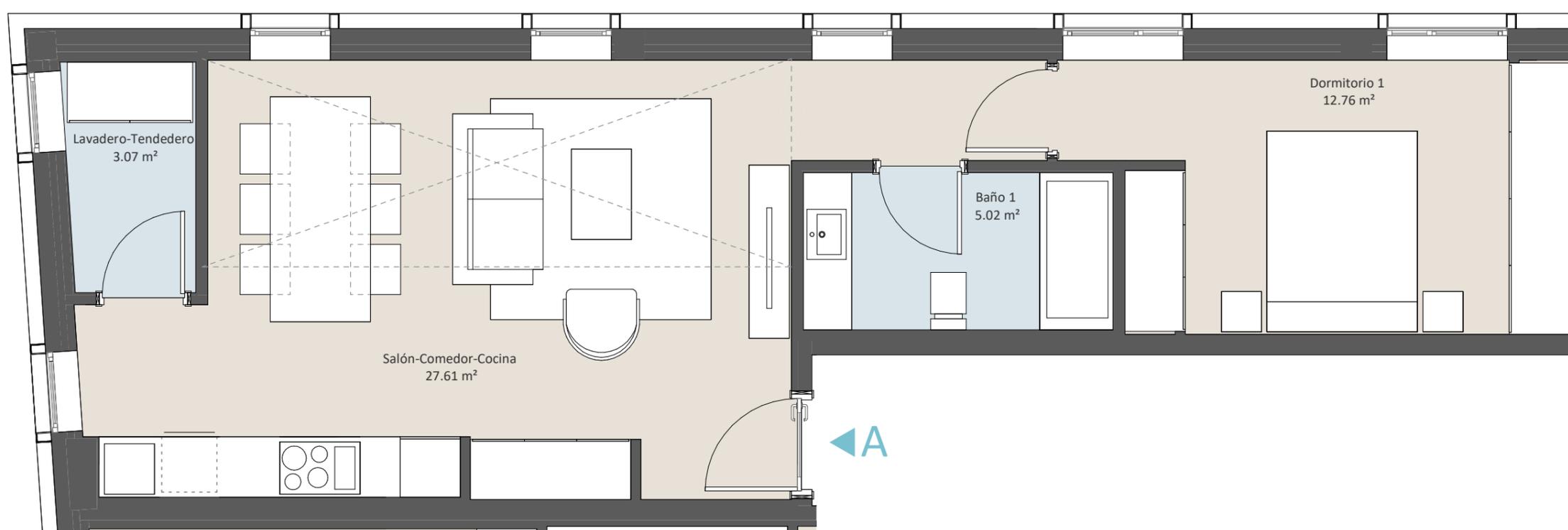


0 1 2 3m

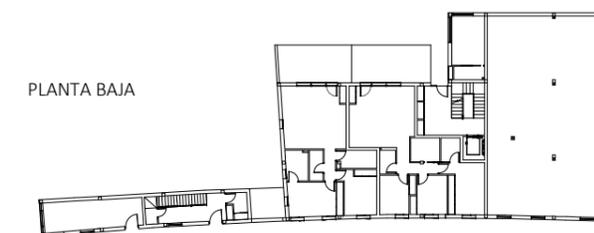
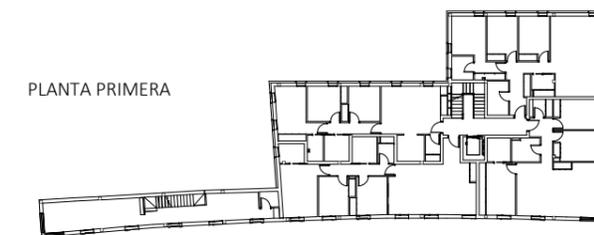
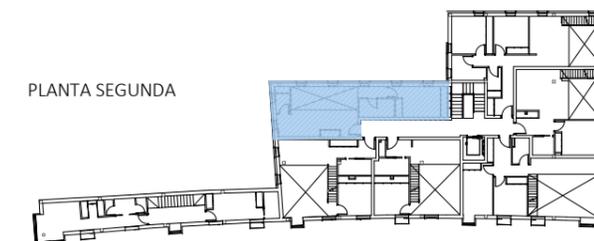
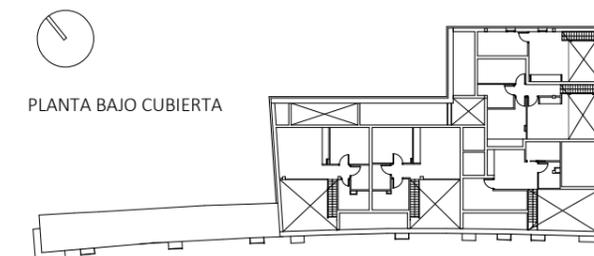


P02 - Vivienda A

Salón-Comedor-Cocina	27.61 m <sup>2</sup>
Distribuidor	2.55 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	12.76 m <sup>2</sup>
Baño 1	5.02 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.07 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>51.01 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>61.29 m<sup>2</sup></b>



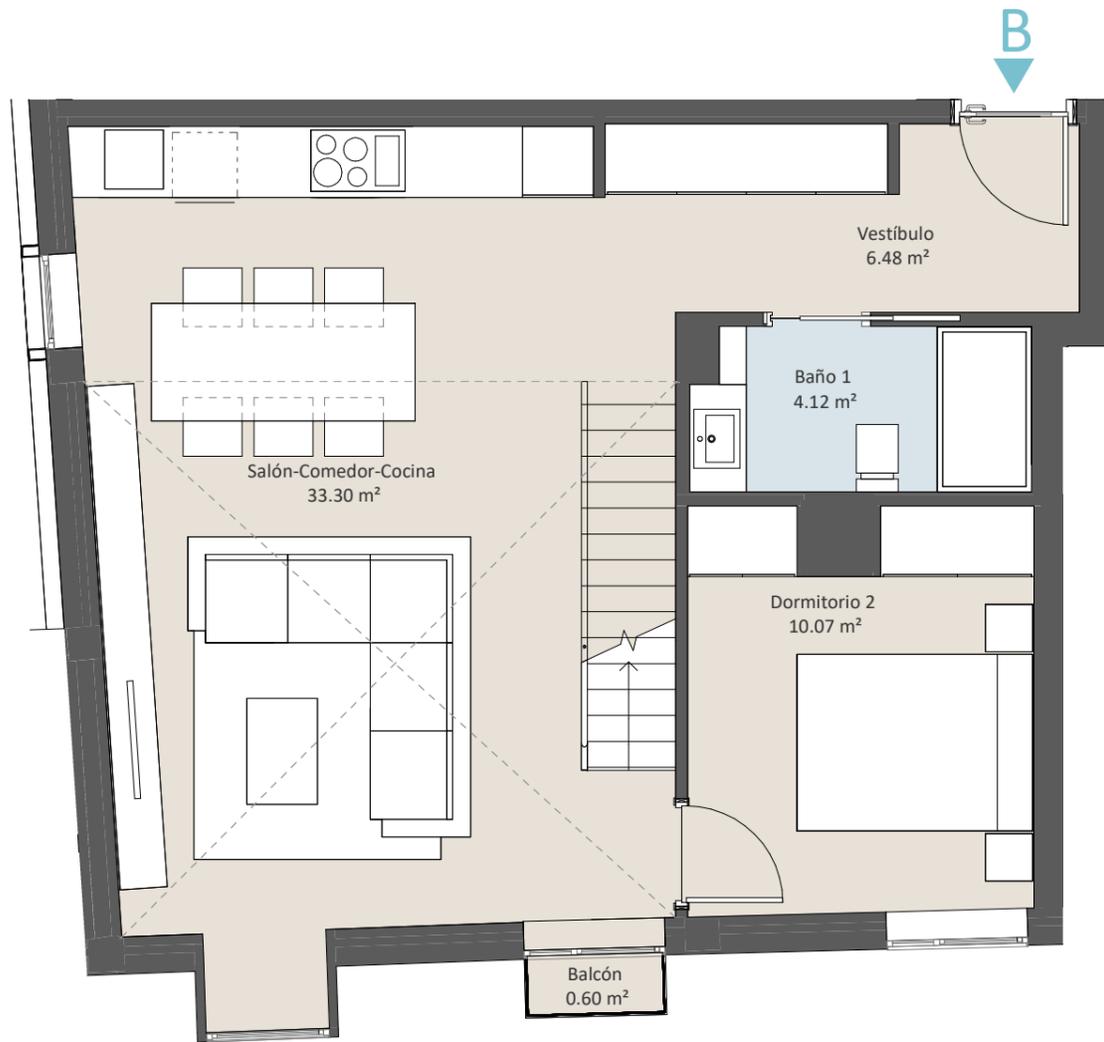
PLANTA SEGUNDA



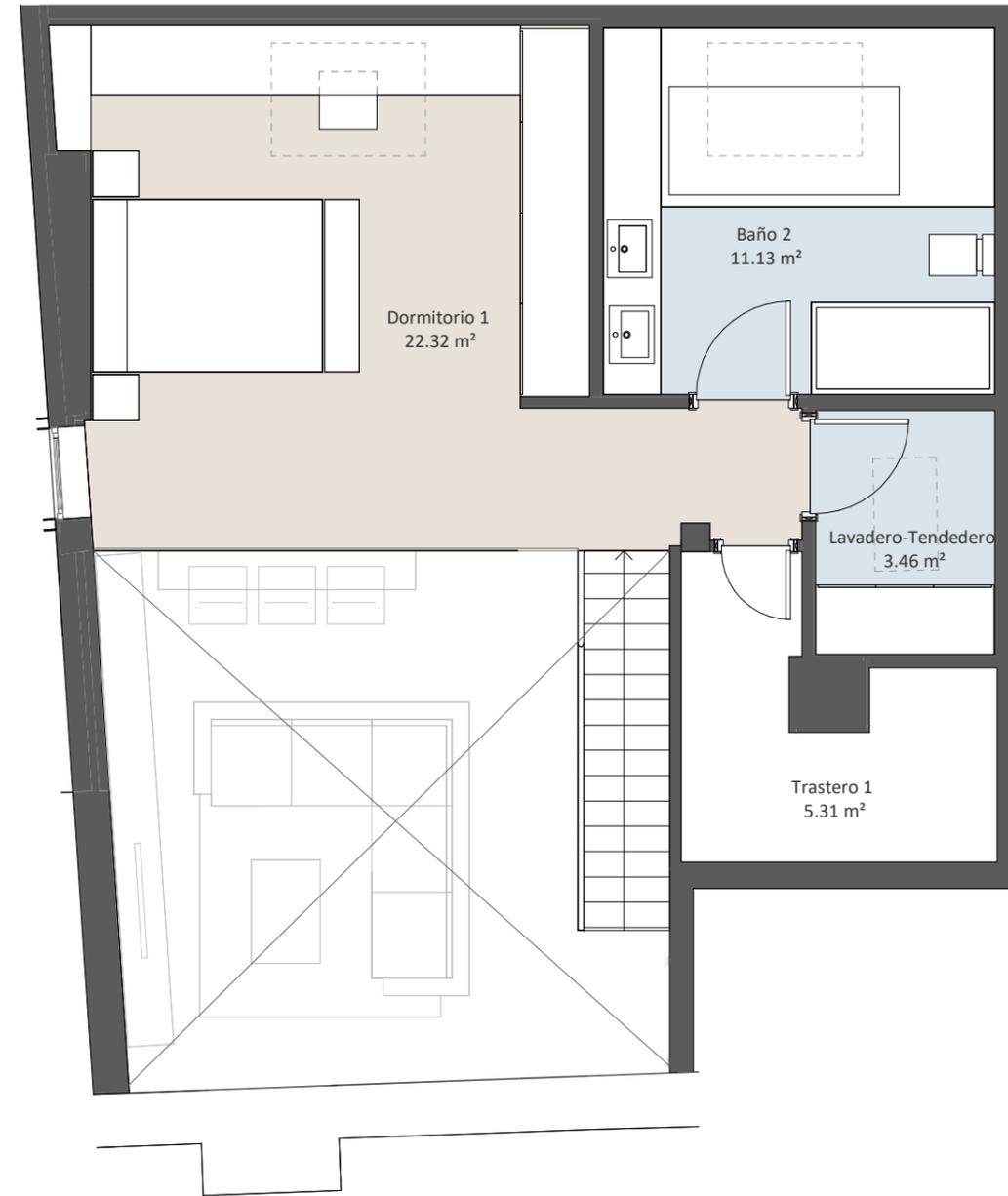


P02 - Vivienda B

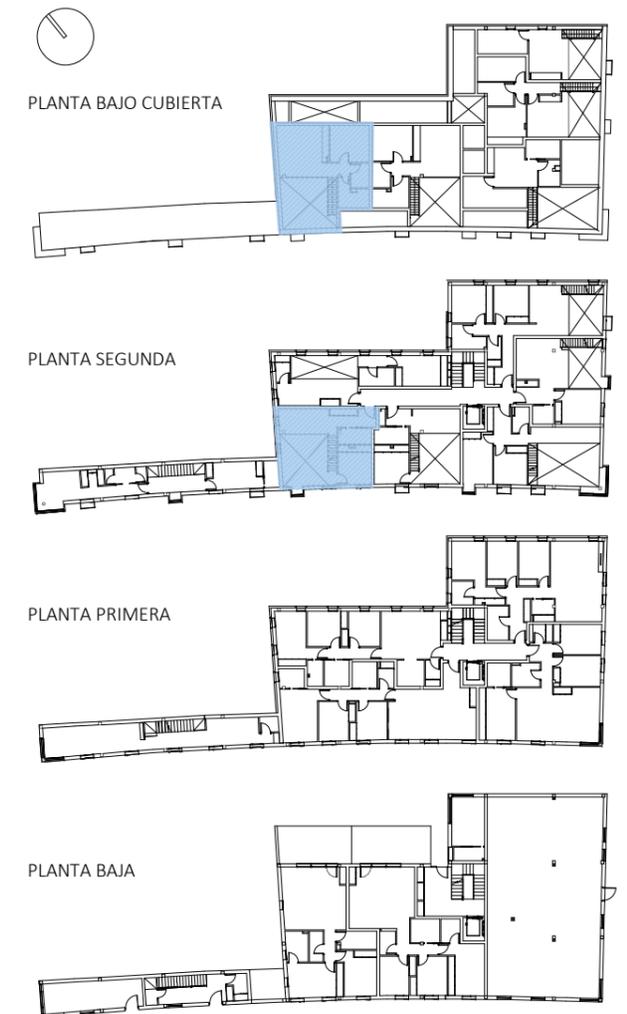
Salón-Comedor-Cocina	33.30 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	6.48 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	22.32 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	10.07 m <sup>2</sup>
Baño 1	4.12 m <sup>2</sup>
Baño 2	11.13 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.46 m <sup>2</sup>
Trastero 1	5.31 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>96.19 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S</b>	<b>0.60 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>110.46 m<sup>2</sup></b>



PLANTA SEGUNDA



PLANTA BAJO CUBIERTA

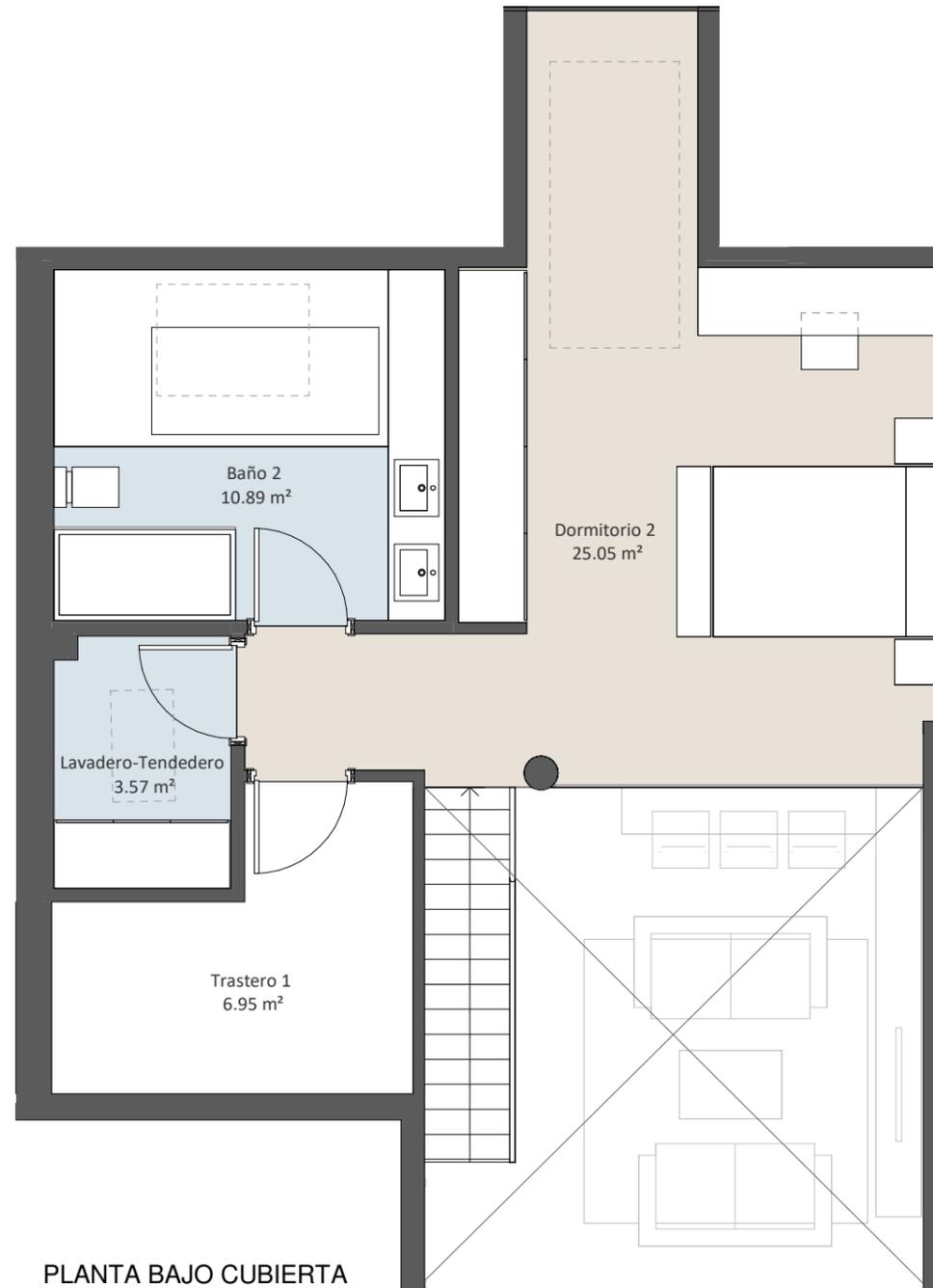
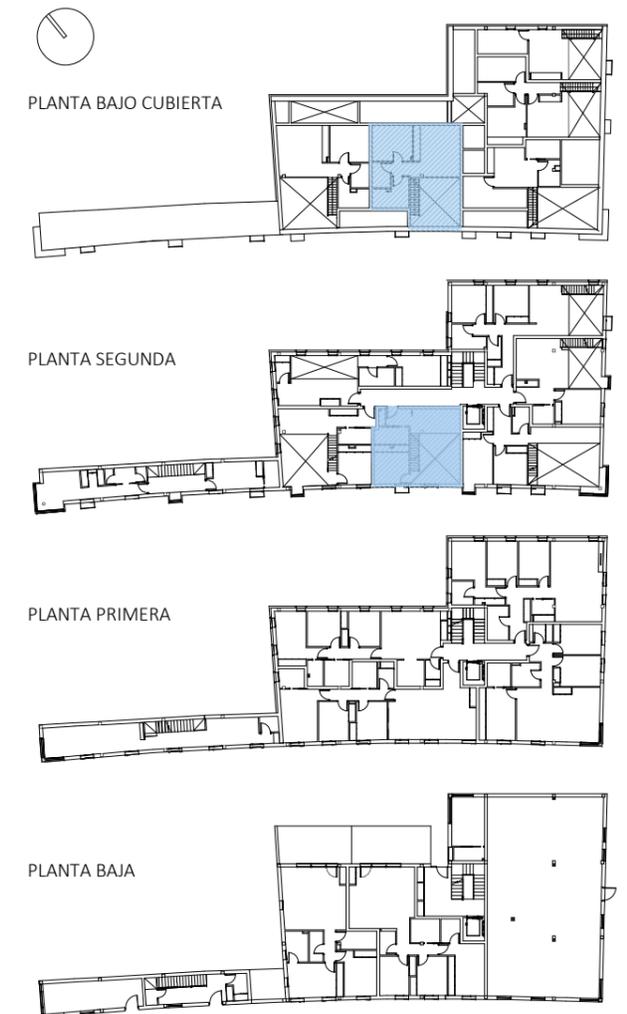


0 1 2 3m

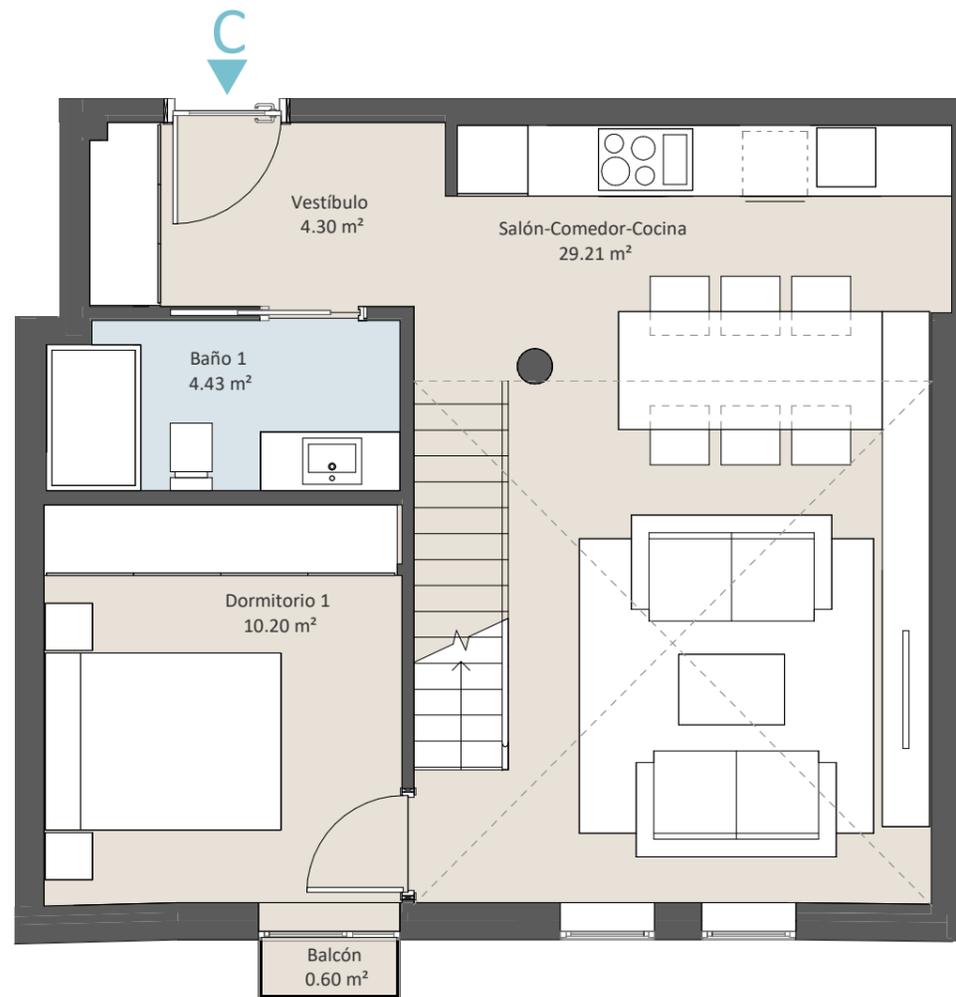


P02 - Vivienda C

Salón-Comedor-Cocina	29.21 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	4.30 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	10.20 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	25.05 m <sup>2</sup>
Baño 1	4.43 m <sup>2</sup>
Baño 2	10.89 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.57 m <sup>2</sup>
Trastero 1	6.95 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>94.60 m<sup>2</sup></b>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S	0.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>102.69 m<sup>2</sup></b>



PLANTA BAJO CUBIERTA



PLANTA SEGUNDA

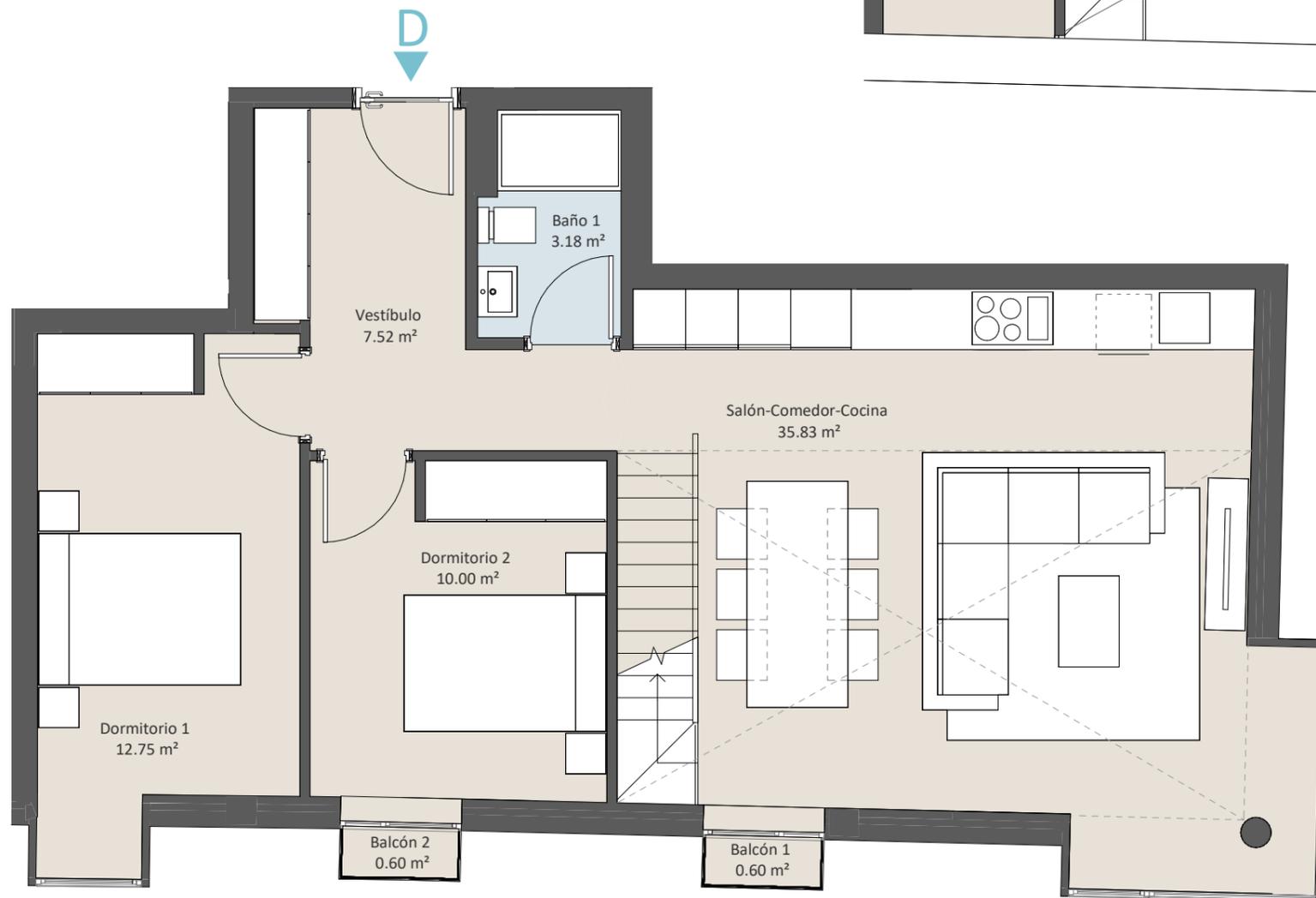




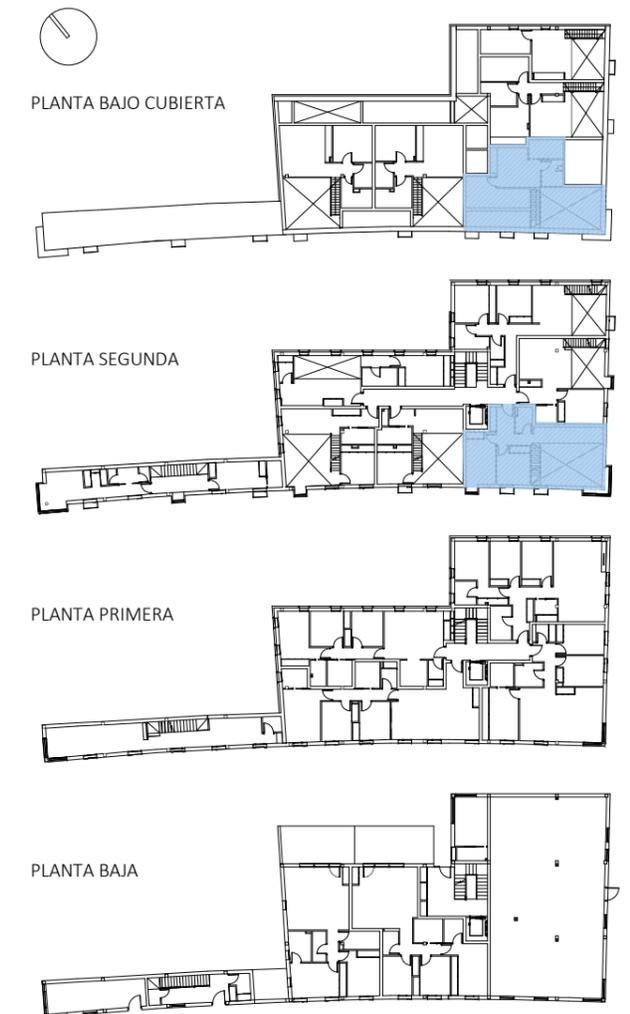
P02 - Vivienda D

Salón-Comedor-Cocina	35.83 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	7.52 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	12.75 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	10.00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	20.14 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.18 m <sup>2</sup>
Baño 2	4.97 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	4.56 m <sup>2</sup>
Trastero 1	6.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>105.55 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S</b>	<b>1.20 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>115.89 m<sup>2</sup></b>

PLANTA BAJO CUBIERTA



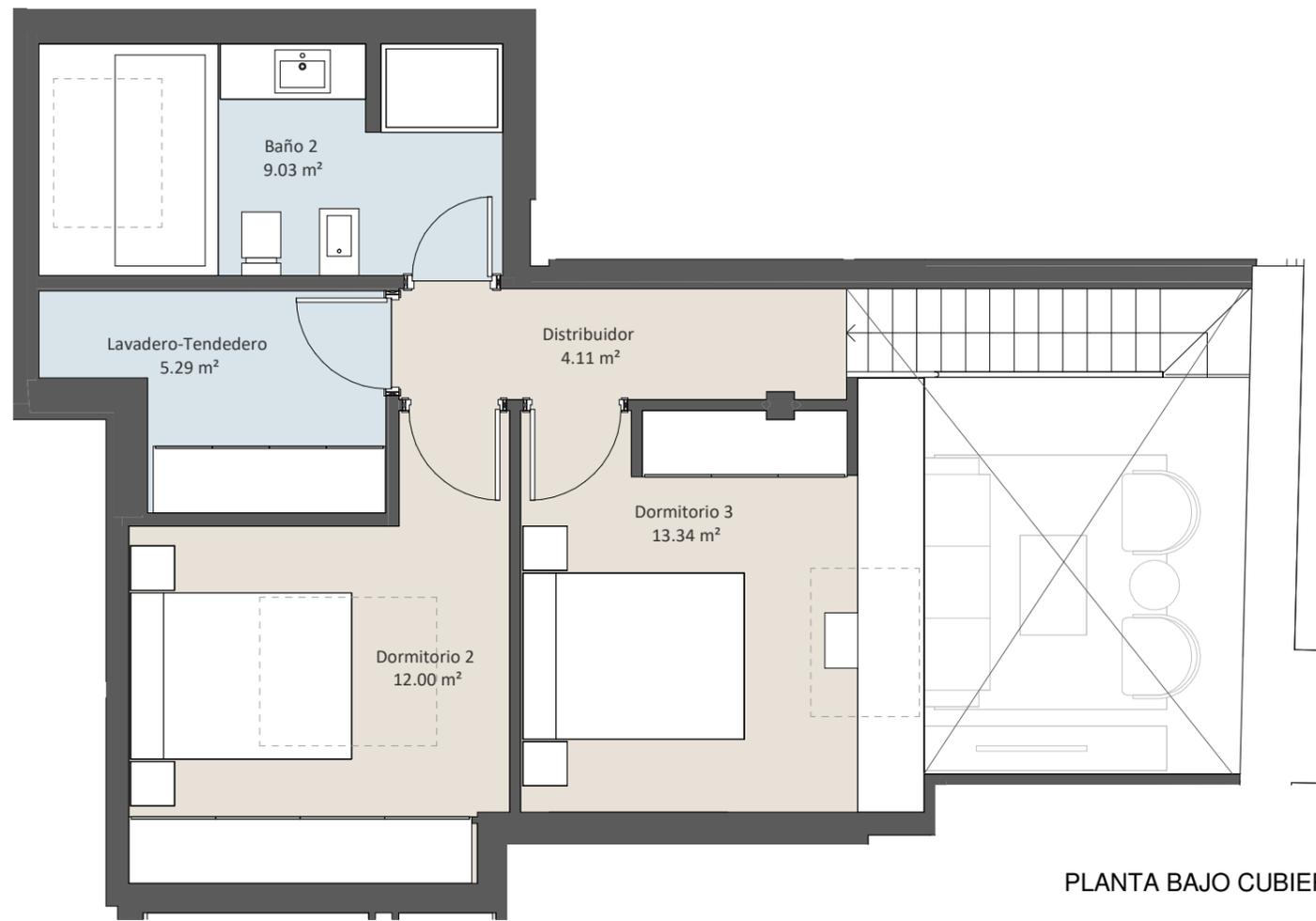
PLANTA SEGUNDA



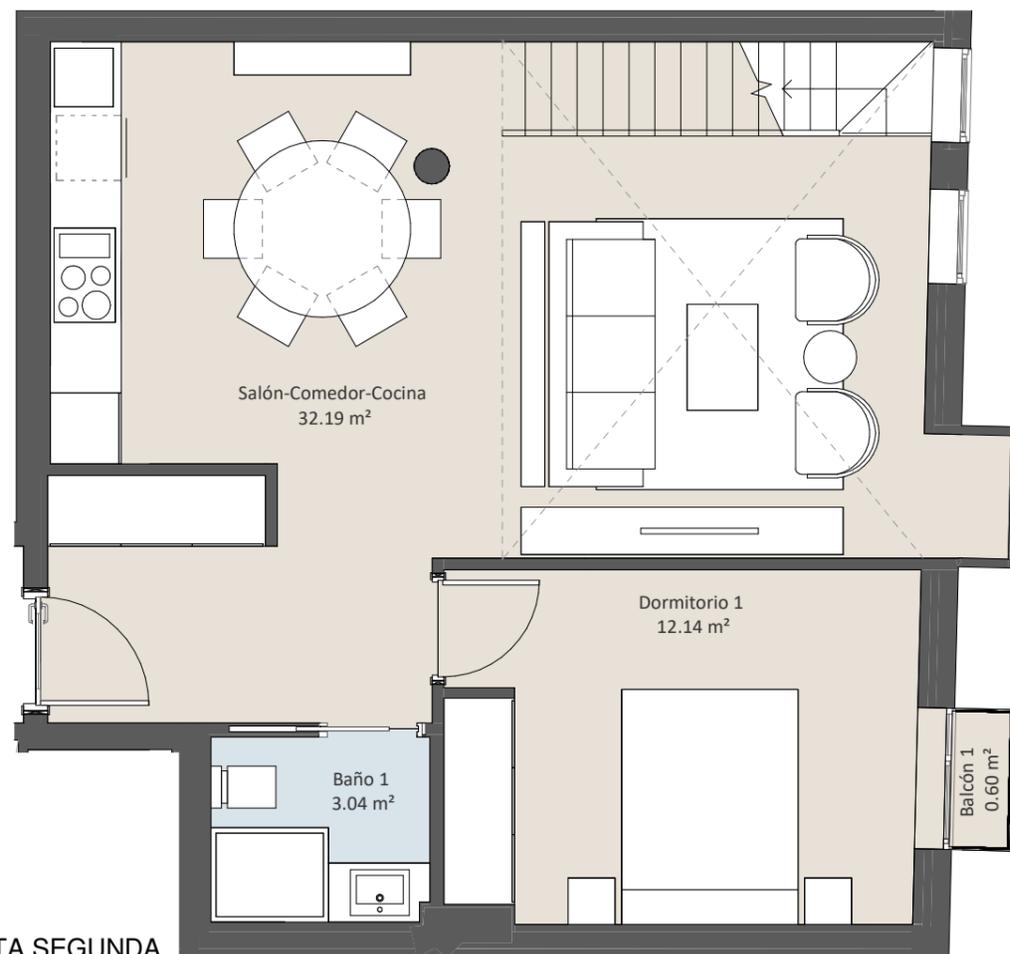


P02 - Vivienda E

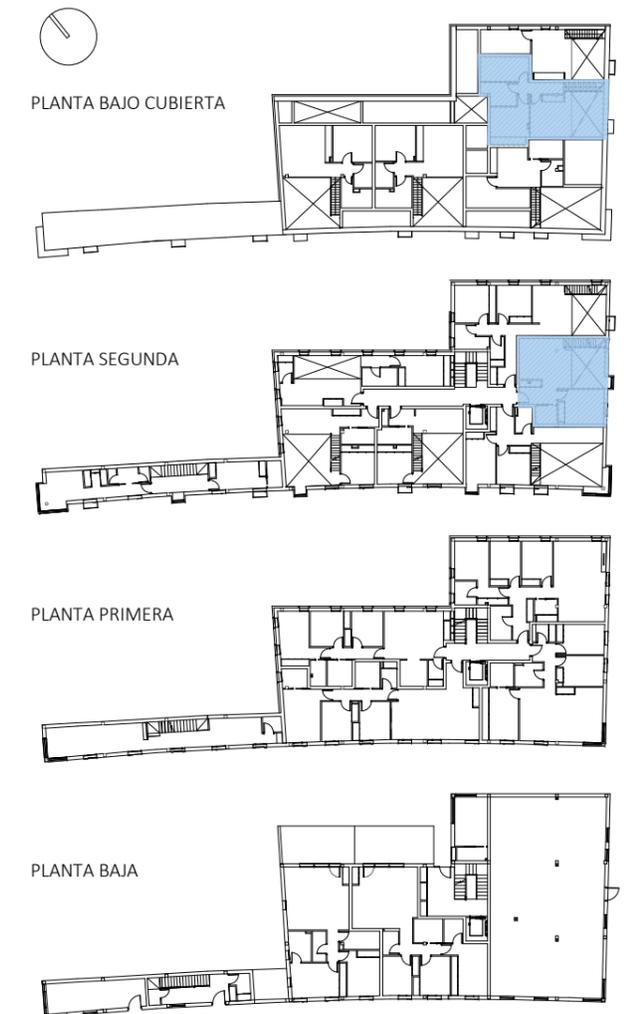
Salón-Comedor-Cocina	32.19 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	5.48 m <sup>2</sup>
Distribuidor	4.11 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	12.14 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	12.00 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	13.34 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.04 m <sup>2</sup>
Baño 2	9.03 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	5.29 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>96.62 m<sup>2</sup></b>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S	0.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>109.44 m<sup>2</sup></b>



PLANTA BAJO CUBIERTA



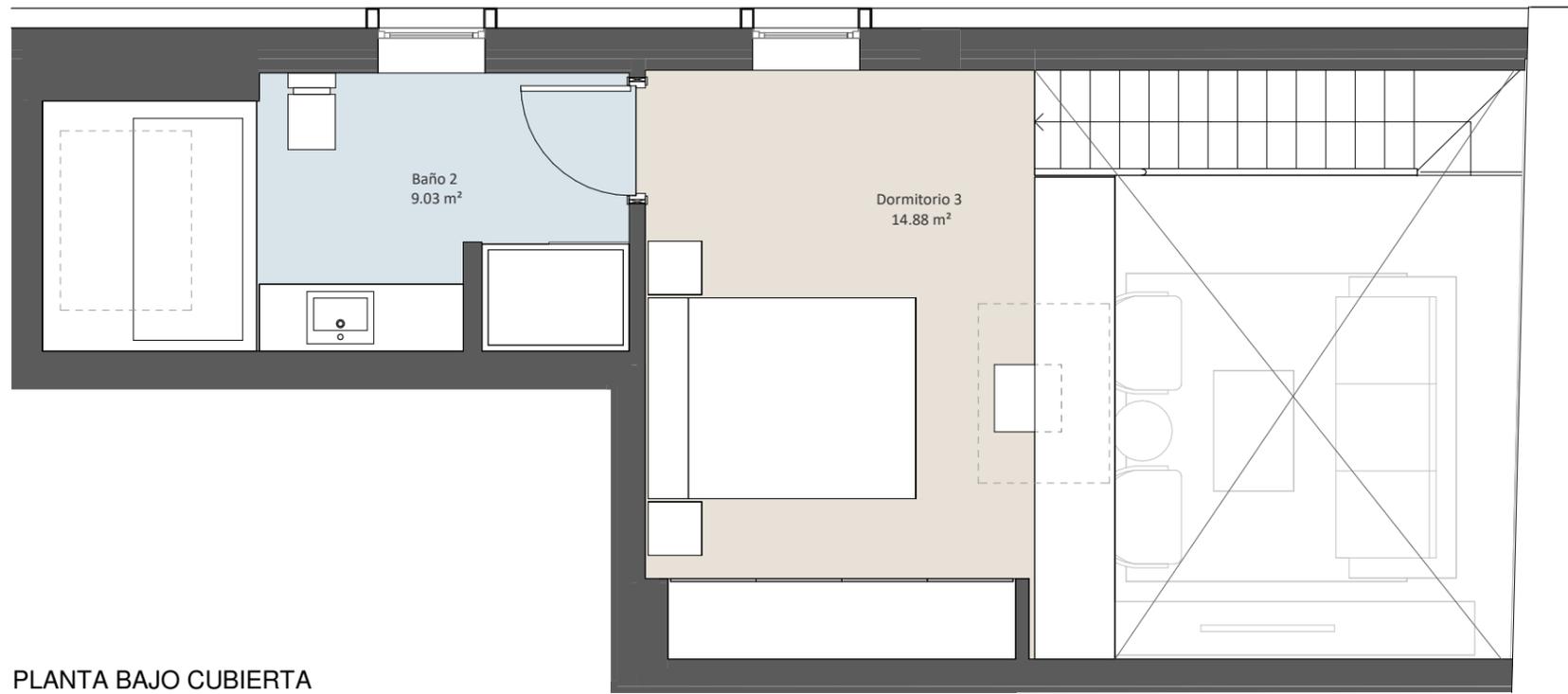
PLANTA SEGUNDA





P02 - Vivienda F

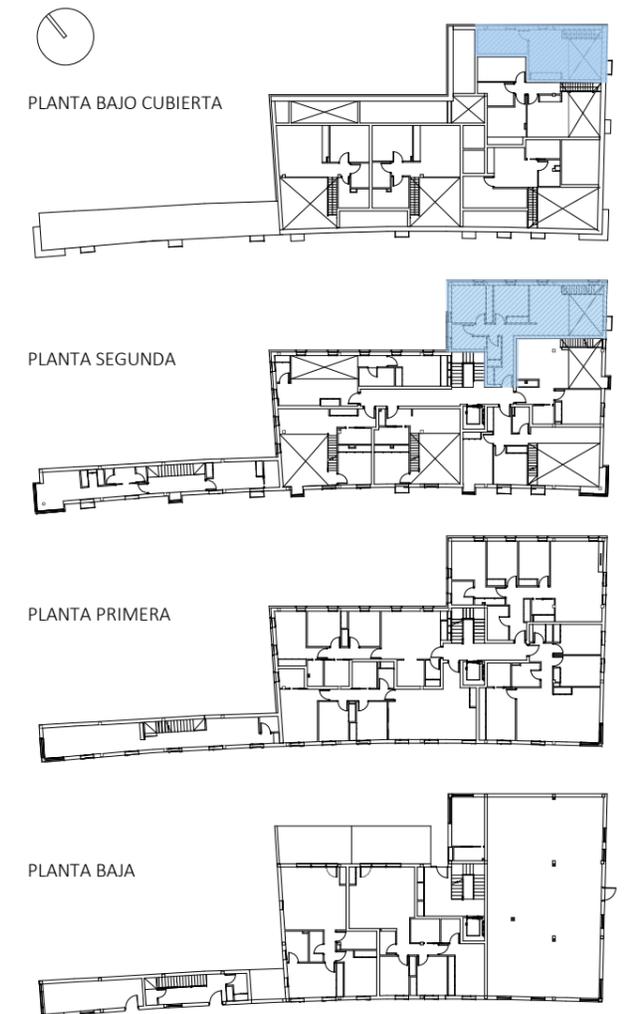
Salón-Comedor-Cocina	29.80 m <sup>2</sup>
Vestíbulo	3.67 m <sup>2</sup>
Distribuidor	6.35 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	11.77 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	10.01 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	14.88 m <sup>2</sup>
Baño 1	5.33 m <sup>2</sup>
Baño 2	9.03 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.10 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>93.94 m<sup>2</sup></b>
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S	0.60 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>110.94 m<sup>2</sup></b>



PLANTA BAJO CUBIERTA



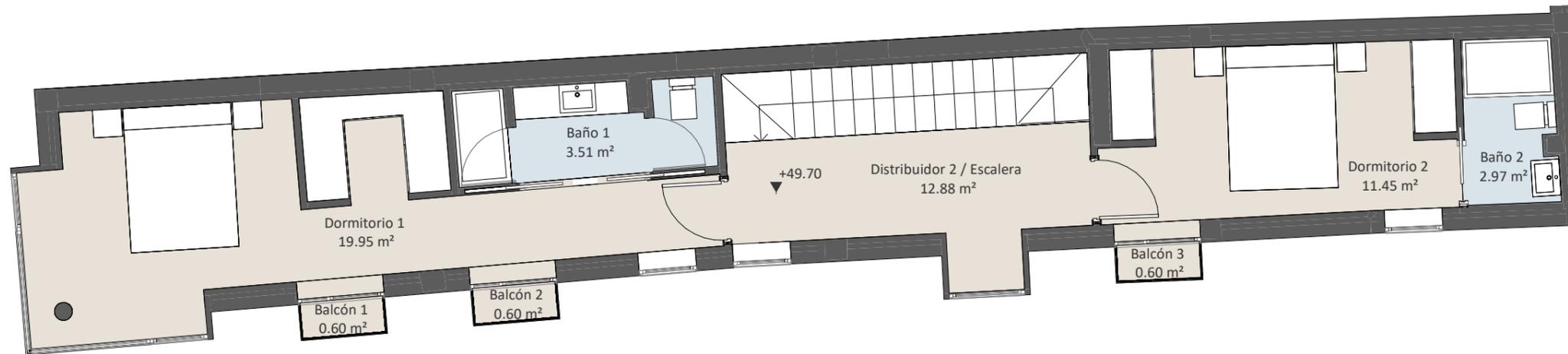
PLANTA SEGUNDA



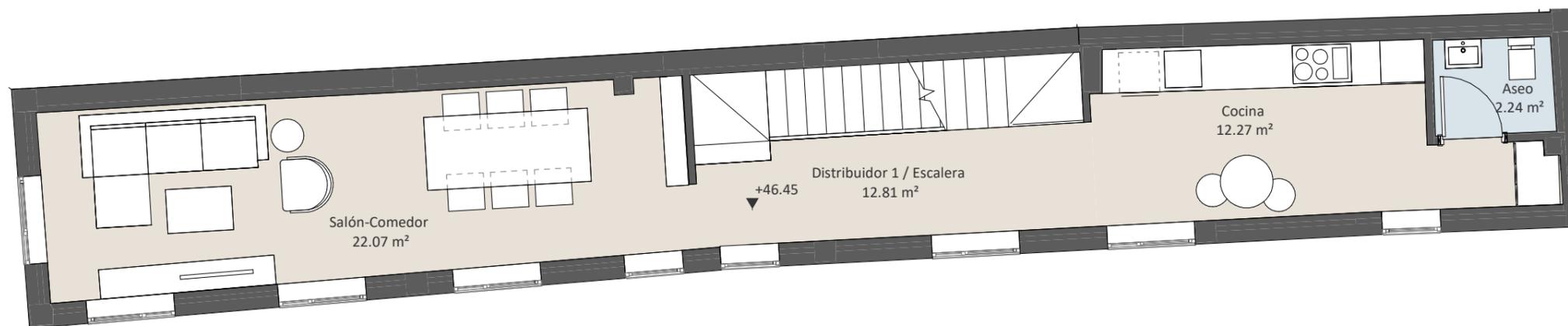


P00-P01-P02 - Vivienda G

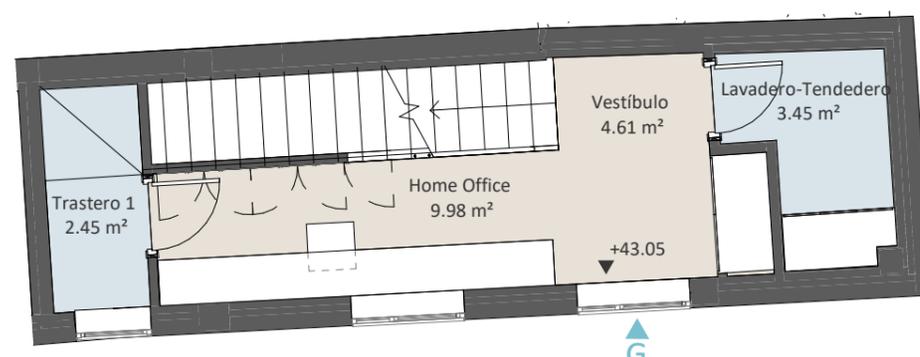
Vestíbulo	4.61 m <sup>2</sup>
Home Office	9.98 m <sup>2</sup>
Lavadero-Tendedero	3.45 m <sup>2</sup>
Trastero 1	2.45 m <sup>2</sup>
Salón-Comedor	22.07 m <sup>2</sup>
Distribuidor 1 / Escalera	12.81 m <sup>2</sup>
Cocina	12.27 m <sup>2</sup>
Aseo	2.24 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	19.95 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.51 m <sup>2</sup>
Distribuidor 2 / Escalera	12.88 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	11.45 m <sup>2</sup>
Baño 2	2.97 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL VIVIENDA</b>	<b>120.64 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL TERRAZA/S</b>	<b>1.80 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA VIVIENDA</b>	<b>162.80 m<sup>2</sup></b>



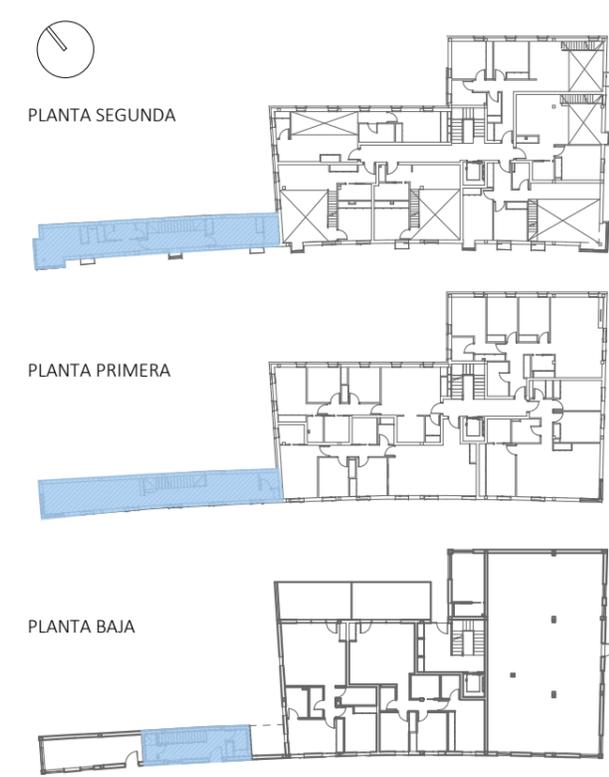
PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



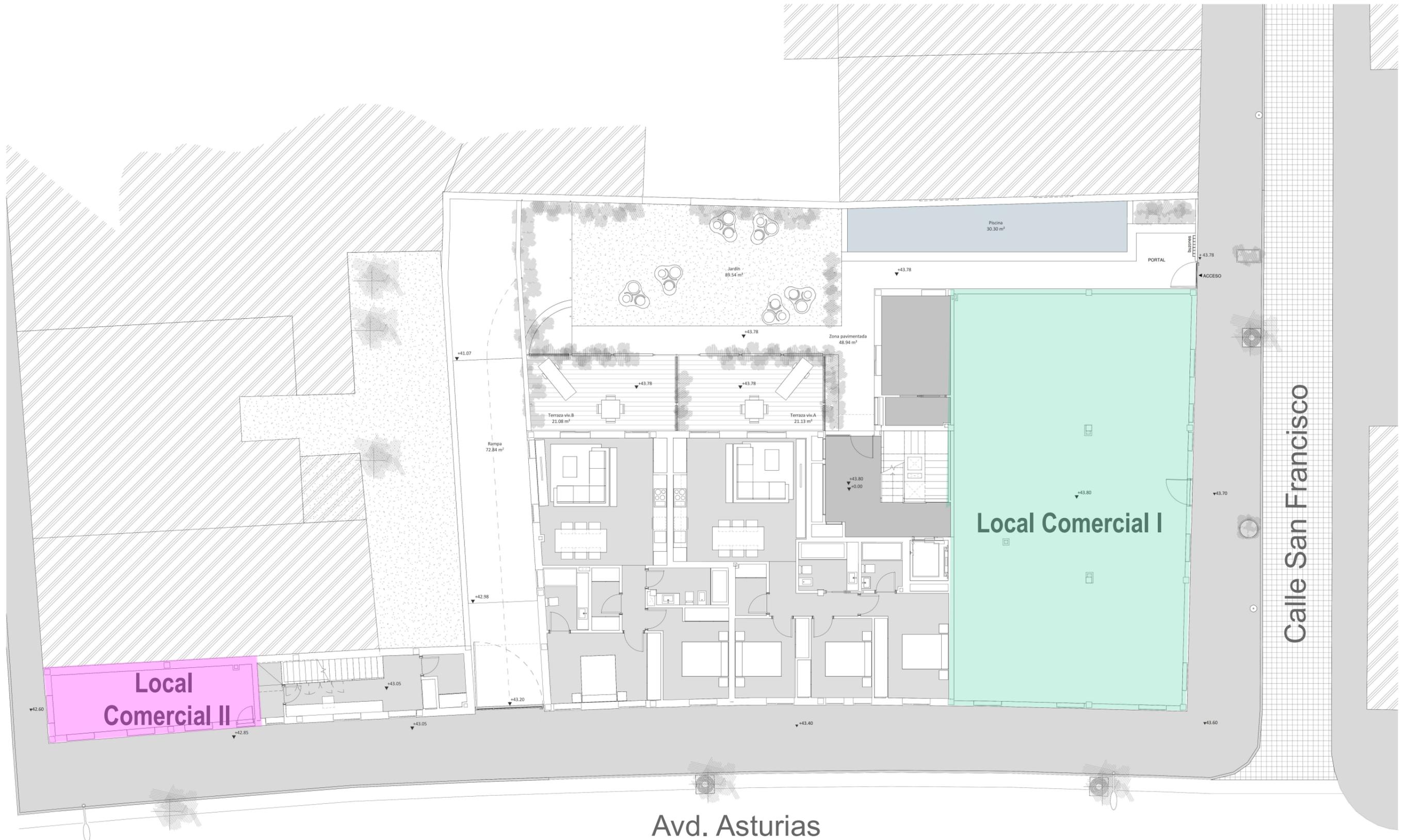
PLANTA BAJA



# 05 . Planos Locales Comerciales

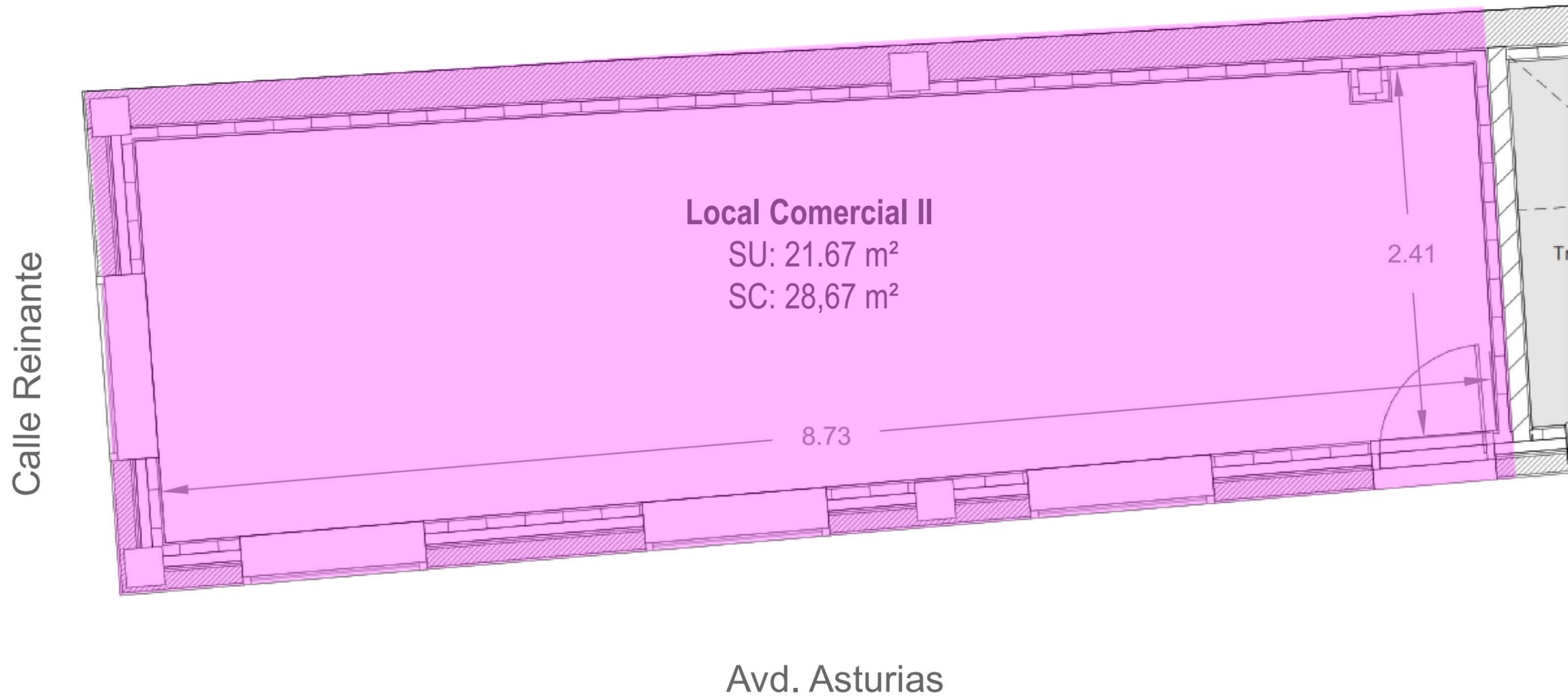


Calle Reinante



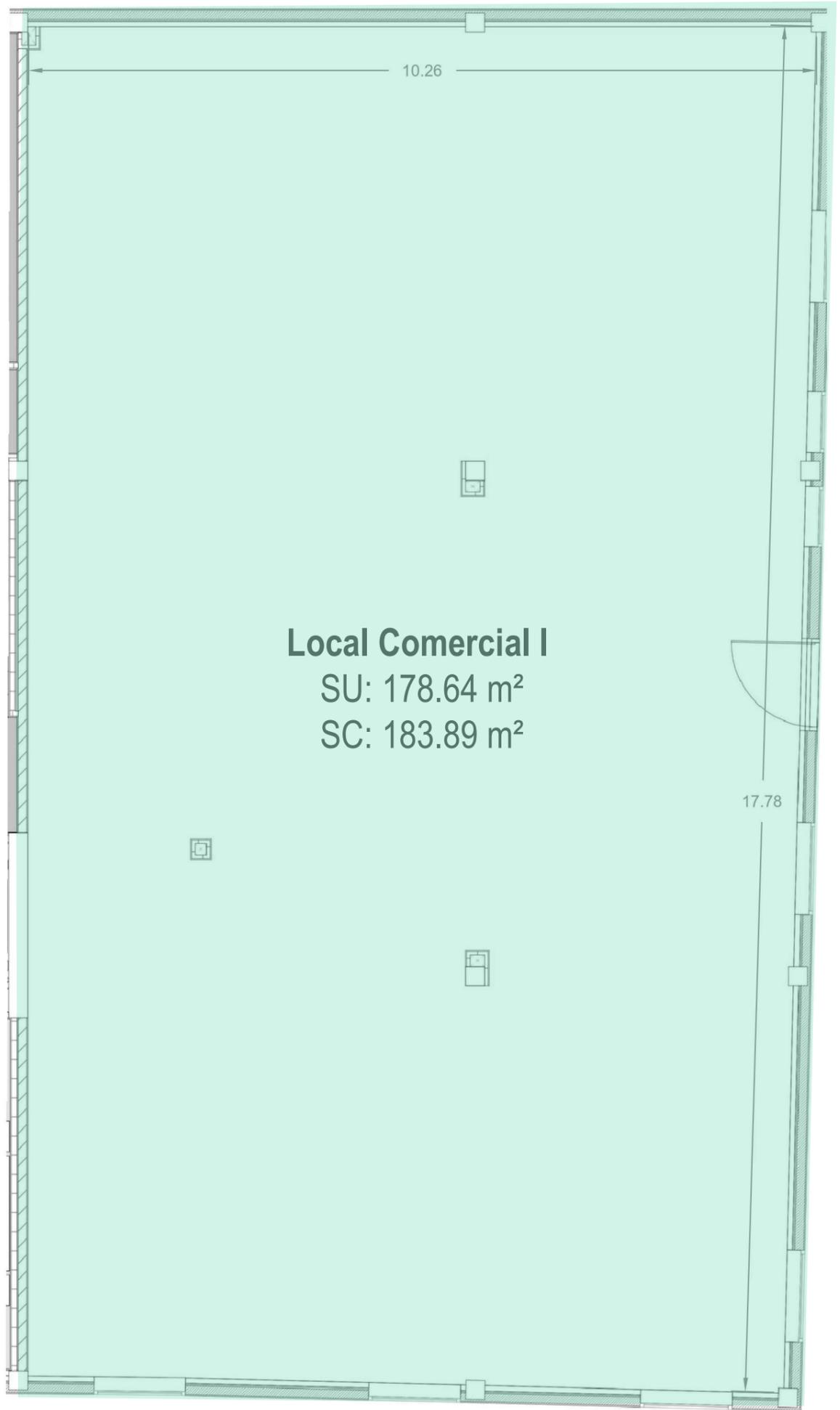
Calle San Francisco

Avd. Asturias



**Local Comercial II Edificio 2**

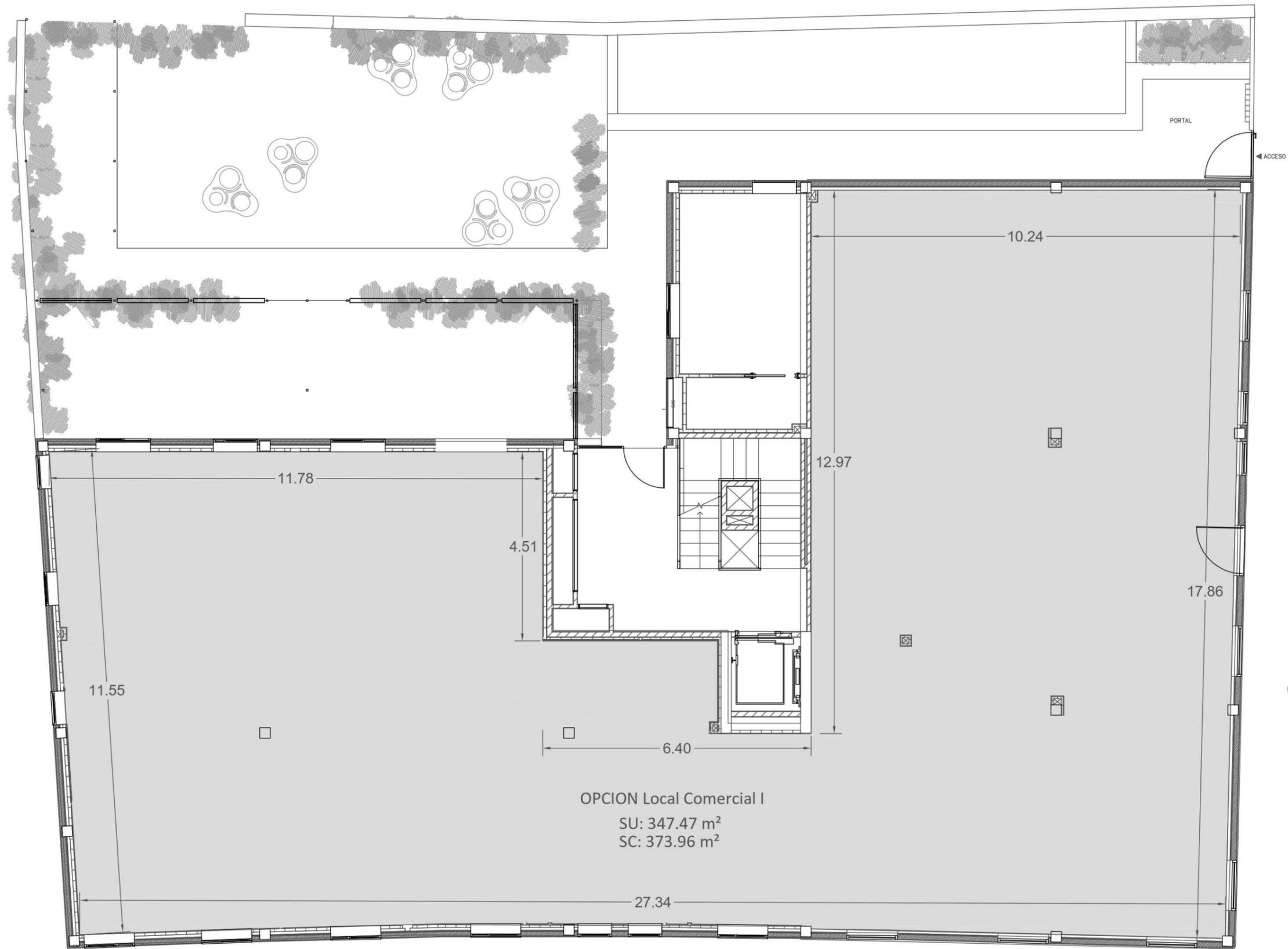
**Opcion 1 Local Comercial I Edificio1**



**Local Comercial I**  
SU: 178.64 m<sup>2</sup>  
SC: 183.89 m<sup>2</sup>

Calle San Francisco

Avd. Asturias



Calle San Francisco

OPCION Local Comercial I  
 SU: 347.47 m<sup>2</sup>  
 SC: 373.96 m<sup>2</sup>

Avd. Asturias

**Opción 2 Local Comercial I Edificio 1**

## 06 . Memoria de calidades

- **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

La **cimentación** es de hormigón armado, teniendo en cuenta lo establecido en el informe geotécnico y la normativa de aplicación.

El **sistema estructural** estará conformado por pórticos de pilares de sección cuadrada o rectangular, y vigas planas y descolgadas. Los forjados serán unidireccionales con nervios “in situ” de hormigón armado y bovedilla de hormigón aligerado.

- **CUBIERTA**

La **cubierta** se resuelve a dos aguas y se rematará con losa irregular del país como material de cubrición; y estará aislada térmicamente según normativa.

- **FACHADAS**

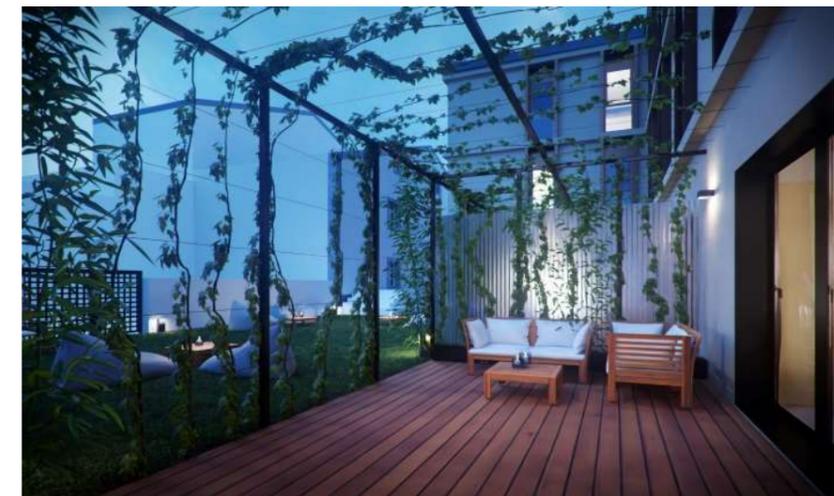
El cerramiento estará formado por fábrica de ladrillo semimacizo o perforado, trasdosado por su cara interior con placa de cartón-yeso de 13mm de espesor y aislante. Por la parte exterior se dispondrá aislamiento y ladrillo semimacizo, enfoscado y pintado.

- **PARTICIONES**

**Divisiones entre viviendas** realizadas en fábrica de ladrillo hueco doble de medio pie enfoscado con mortero de cemento por ambas caras; y trasdosado con placas de yeso laminado, formado por subestructura metálica con aislamiento de lana mineral.

**Tabiquería interior** de la vivienda formada por una estructura autoportante de montantes de aluminio de 70mm de espesor y placas de yeso laminado. Se colocarán placas hidrófugas en zonas húmedas.

Todas las particiones cuentan con aislamiento termo-acústico en su interior, realizado en lana mineral; para garantizar un excelente confort e independencia en las diferentes estancias.





- **ACÚSTICA**

Soluciones acústicas reforzadas en las divisiones de las viviendas, separaciones con zonas comunes y láminas anti-impacto en solados.

- **REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS**

Los revestimientos verticales se resuelven con pintura plástica mate lisa de alta calidad, en todas las estancias; excepto en locales húmedos en los que se dispondrá un alicatado cerámico de primera calidad.

Los falsos techos están realizados con placas de yeso laminado formado por una doble estructura, primaria y secundaria posicionadas al mismo nivel. En cocinas y baños las placas de yeso llevarán un tratamiento hidrófugo que disminuye su capacidad de absorción al agua; reforzando así su resistencia a la acción directa del agua y la humedad.

- **PAVIMENTOS**

Los pavimentos de las viviendas serán de gres porcelánico de gran formato y alta gama, con propiedades mecánicas y estéticas, y rodapié de gres de alta calidad.

En dormitorios se colocará tarima flotante multicapa de roble cepillado instalada sobre manta especial de espuma de polietileno, con rodapié o gres porcelánico imitación madera para trasladar sensación de calidez.

En el portal y zonas comunes el pavimento será de microcemento de alta resistencia mecánica.

En el garaje pavimento continuo cuarzo con acabado monolítico.

Gres porcelánico para exteriores en color madera, para las terrazas.

- **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería exterior de aluminio lacado o pvc, color Ral 7012-gris basalto; abatibles de apertura oscilobatiente. Perfiles con rotura de puente térmico, para evitar las transmisiones de temperatura exterior-interior. Supone una mejora en el ahorro energético y el confort superficial de la carpintería al evitar las condensaciones sobre los perfiles.

Sistema de amplia apertura en las viviendas de planta baja desde salón a terraza con puertas correderas.

Doble acristalamiento climalit formado por un vidrio bajo emisivo incoloro de 6 mm y un vidrio laminado acústico y de seguridad y cámara de gas argón con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral.

Ventanas de cubierta tipo vélux, con apertura giratoria de accionamiento manual.

Para las barandillas en balcones, acristalamiento de vidrio laminar de seguridad compuesto por dos vidrios de 8 mm de espesor unidos mediante lámina de butiral de polivinilo incolora.

- **CARPINTERÍA INTERIOR**

**Puerta de seguridad de acceso** a las viviendas, equipada con cerraduras y bisagras de seguridad. Acabada en rechapado de madera o lacada color blanco. **Puertas interiores** de paso abatibles y correderas lisas de madera lacadas en blanco, herrajes y manillas de acero inoxidable. **Armarios** ejecutados en su interior con paneles de acabado melamínico textil de alta resistencia. Frontales con puertas abatibles y/o correderas lacadas en color blanco o rechapadas en madera natural wengué; con altura suelo-techo y tirador integrado. Se dotarán con estante superior y barra de colgar. **Rodapié** lacado en blanco en salones, pasillos y dormitorios.

- **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

Instalación de **fontanería** resuelta mediante red general de agua resuelta en polietileno de alta densidad; y distribución interior de las viviendas en polietileno reticulado. Tuberías de distribución de agua de gran resistencia y baja rugosidad. Instalación de **saneamiento** realizada con bajantes y tuberías de pvc. Red horizontal con tuberías pvc rígido bajo forjado sanitario.

- **INSTALACIÓN ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN**

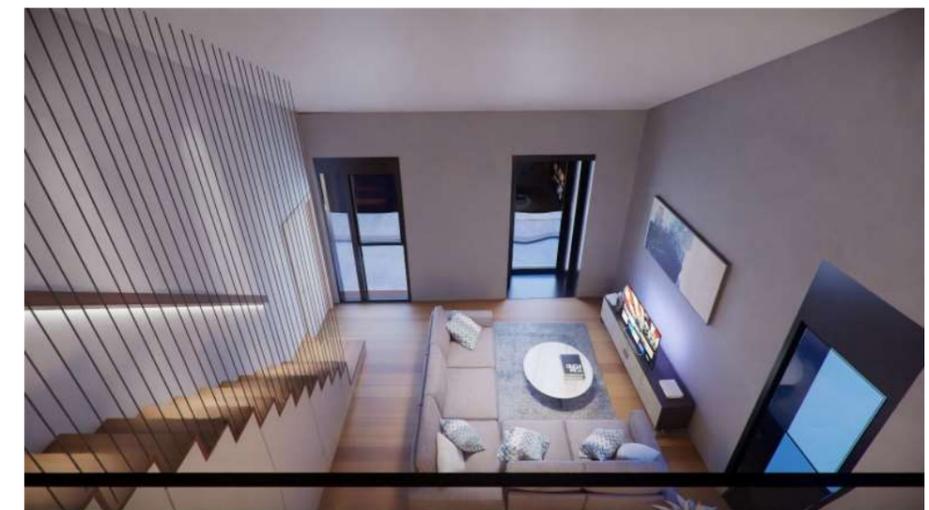
Mecanismos de marcas de primera calidad; con una combinación entre el diseño y la tecnología del edificio orientado al futuro. Preinstalación para cargador de coche eléctrico en garaje según normativa <

- **INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y AUA CALIENTE SANITARIA**

Instalación de calefacción y producción de agua caliente sanitaria centralizada de gas (con un mínimo del 30% de aportación de A.C.S. obtenida mediante aerotermia). Para conseguir las condiciones de temperatura operativa, se ha recurrido a un sistema de calefacción bitubo mediante radiadores de aluminio. Los emisores seleccionados son radiadores de aluminio modelo Dubal 60 de Baxi, o similar. Las calderas de calefacción y A.C.S. se ubicarán en los lavaderos-tendederos.

- **INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES**

Instalación de telecomunicaciones según RITE (reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicación). Tomas de televisión, analógica y digital, radio y telefonía en salón, cocina y dormitorios. Canalización de red digital de dervicios integrados apara instalación de televisión por cable y videoportero automático. Antena colectiva de televisión en el edificio para la recepción de UHF, VHF y FM.





- **INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN**

Aberturas de admisión en dormitorios y salones; y aberturas de extracción en cocinas, baños y aseos. Las cocinas cuentan adicionalmente con extracción mecánica.

- **MOBILIARIO DE BAÑOS**

Baño equipado con lavabo marca Roca modelo Gap o similar, sobre encimera de madera, grifería monomando y termostáticas en ducha y bañera. Inodoro modelo Gap o similar.

- **ZONAS COMUNES**

La decoración del portal se realizará con **materiales nobles**.

Alumbrado inteligente en vestíbulos de ascensores, mediante detectores de presencia.

- **GARAJES**

Puerta de acceso **motorizada con mando a distancia**.

Preinstalación de puntos de recarga de coches eléctricos según normativa.

**Pavimentos de sótano realizados con hormigón pulido.**

Trasteros con puerta metálica, techos y paredes acabados con pintura plástica.

- **ASCENSOR**

Con puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

Ascensor ENOR mod. Trivium o similar; eléctrico sin cuarto de máquinas.

- **URBANIZACIÓN**

El edificio contará con una zona de **esparcimiento y relax** interior, que permitan disfrutar de un entorno especial, con espacios para estar; además de una piscina comunitaria.

Se plantean diferentes zonas de estar en función del diseño y la orientación. En el jardín se plantarán diferentes tipos de vegetación y unas **pérgolas** darán cobijo a zonas de bancos; así como a las terrazas privativas de las viviendas en planta baja.



**Affix Real State**

**Affix Real State, S.L.**  
Calle Vicedo, 2-4  
28.925, Alcorcon  
Madrid

**608 080 528**



**E-mail: [sanfrancisco30@affixrealstate.es](mailto:sanfrancisco30@affixrealstate.es)**

**<https://www.affixrealstate.es>**