



RESIDENCIAL

---

**AVENIDA DE LOS ANDES**



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Dada la buena compacidad del terreno, se proyecta cimentación tradicional por zapatas de hormigón armado, con soleras de hormigón pulido previo encachado de 15 cms de espesor y barrera antihumedad. Muros perimetrales de contención, con pantalla de pilotes y cámara ventilada y muros de sótano, al interior de la parcela, encofrados a dos caras e impermeabilizados por su trasdós. **Estructura monolítica de hormigón armado** con forjados bidireccionales en plantas sobre rasante y en plantas sótano forjado reticular. Se contemplan las instrucciones de la EHE y del CTE (DB-SE).

## FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

### FACHADAS

Fachadas de **hormigón prefabricado blanco** en petos de terraza y paramentos vistos combinados con elementos de composite. Al interior, aislamiento proyectado de poliuretano de alta densidad más aislamiento de lana de roca y trasdosado de **doble placa de yeso laminado** garantizando así una total impermeabilización y un notable incremento en el aislamiento térmico-acústico de la propia fachada. Se armoniza de esta forma una “piel” de contraste entre el blanco del hormigón y el gris oscuro del composite, que coincidirá en su tono y color, con el color de la carpintería.

### TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las particiones interiores entre habitaciones de cada vivienda se proyectan con “tabiquería seca” de altas prestaciones, frente al sistema tradicional de ladrillo y yeso. Para conseguir valores de aislamiento (acústico y térmico), superiores a los exigibles, toda la tabiquería se ejecutará con 2 placas de yeso laminado de 12,5 mm en cada una de sus dos caras, con cámara intermedia que incorpora aislamiento de lana de roca mineral. Las traseras de armarios, al ir panelados, requieren solamente una placa de 12,5 mm; mientras que los baños, al interior, se proyectan con una placa hidrófuga de 15 mm.

La separación entre viviendas se realizará con tabiquería mixta de fábrica de ladrillo fonoresistente trasdosada a ambas caras con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm y aislamiento de lana de roca, garantizando así un óptimo aislamiento acústico entre viviendas contiguas.

La separación entre viviendas y zonas comunes se ejecuta con fábrica de ladrillo fonoresistente, enlucido de yeso al exterior, y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm y aislamiento de lana de roca al interior de la vivienda, garantizando de este modo una óptima atenuación acústica.

El sistema de “tabiquería seca” proyectado garantiza una óptima planeidad de los paramentos, evita rozas, y suprime puentes acústicos, al conducir las instalaciones por espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado, lo que permite la terminación lisa sin rugosidades ni defectos.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 - quinta planta. 28045 Madrid. Edición mayo 2020.

## ACABADOS INTERIORES

### VESTÍBULOS, SALONES, DORMITORIOS Y PASILLOS

El **pavimento** de toda la vivienda será **cerámico símil madera**, de la marca **PORCELANOSA**, tabla ancha, garantizando así un fácil mantenimiento y una óptima transmisión del suelo radiante. Se colocará **rodapié especial, de 15cm. de alto de DM lacado en blanco**, a juego con el tono blanco de las puertas y sus embocaduras.

Las paredes irán acabadas con **pintura plástica lisa** de color blanco suave. Se proyecta **falso techo** en todas las estancias, incluyendo fosa-cortinero en el frente de ventana de los salones. Los techos se pintarán en el mismo “blanco suave”, de las paredes, consiguiendo así un efecto único de armonía y ligereza en los espacios.

### BAÑOS Y ASEOS

Las paredes y suelos de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de gres de la marca **PORCELANOSA**.

Los aseos llevarán solado y rodapié, y pintura plástica lisa en paredes. En los casos en que el aseo lleve plato de ducha las paredes irán revestidas de gres de la marca **PORCELANOSA** en esa zona.

En el **baño principal** se colocará encimera de resina de carga mineral compacta con dos lavabos, excepto en los casos en que no sea posible que llevarán uno. Llevará espejo en todo el frente de la encimera.

El **baño principal** contará con plato de ducha de resina antideslizante de “pared a pared”, grifería termostática con rociador y telemando.

El **baño secundario** llevará bañera o plato de ducha de resina antideslizante, con grifería termostática. Las bañeras en su frente inferior estarán remetidas para conseguir un efecto de mayor ligereza y fácil limpieza.

El **baño secundario** llevará encimera de resina de carga mineral compacta con un lavabo y espejo en todo su frente.

En **los aseos** se colocará lavabo de semipedestal, inodoro y en los casos en los que sea posible plato de ducha de resina antideslizante.

Los inodoros serán de porcelana blanca vitrificada de primera calidad. Todas las griferías, serán cromadas, monomando, y con aireadores para reducción de consumo.

El baño principal, secundario y aseo se dotarán de iluminación Down Light tipo led de bajo consumo.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 - quinta planta. 28045 Madrid. Edición mayo 2020.

## COCINAS

Las cocinas irán soladas con cerámica de la marca **PORCELANOSA**, En los casos en que la cocina esté integrada en el salón, llevará la misma cerámica símil madera de la vivienda, también de la marca **PORCELANOSA**. Las viviendas se entregan con las cocinas totalmente equipadas y encimera de cuarzo compacto. El espacio entre mueble alto y la encimera se resolverá con un aplacado del mismo cuarzo compacto. Las zonas de pared no amuebladas se entregarán pintadas en color blanco suave para no impedir cualquier decoración complementaria que el comprador desee.

Los muebles altos y bajos serán de gran capacidad e incluirán el siguiente equipamiento:

- **Encimera de cuarzo compacto**
- **Placa de inducción**
- **Campana extractora**
- **Horno eléctrico**
- **Horno Microondas**
- **Fregadero con grifería monomando**
- **Nevera con toma de agua**
- **Lavavajillas**
- **Lavadora**
- **Secadora**
- **Regleta de luz indirecta en muebles**

## TERRAZAS Y JARDINES

El **solado de las terrazas será de baldosa cerámica antideslizante de la marca PORCELANOSA**, así como el de los bajos con jardín en los que se alternará con césped artificial. Los jardines se entregarán con arqueta técnica de riego.

Las terrazas cubiertas llevarán falso techo de placa de yeso laminado antihumedad e iluminación downlight led.

El solado de las terrazas de áticos será de baldosa cerámica antideslizante.

## CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de acceso** a la vivienda será **acorazada y con herrajes de seguridad**, con terminación símil madera al exterior, y lacada en blanco al interior, incluyendo mirilla óptica de gran angular, cierre con condena, y tirador exterior de tubo cromado de 50 cm de longitud y 3 cm de diámetro en sustitución del pomo tradicional.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 - quinta planta. 28045 Madrid. Edición mayo 2020.

Las **puertas de paso** serán semi macizas en **tablero de DM lacado en blanco**, con manillas cromadas y junta perimetral de goma, estanca y antigolpes. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejan ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Los armarios serán modulares del tipo Block, con **puertas abatibles, lacadas en blanco** y su interior irá **revestido en tablero de melamina acabado textil**, incorporando balda maletero, barra de colgar y una cajonera por armario.

El dormitorio principal dispondrá de vestidor salvo en las viviendas en las que no sea posible. La puerta será corredera e irá revestido igualmente en melamina acabado textil. Llevará dos cajoneras, divisiones para maletero, barra de colgar y baldas para zapatero.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Para las ventanas se proyecta carpintería de **aluminio oscilobatiente con rotura de puente térmico**, que garantice la mejor transmitancia térmica y acústica, e impida de una manera efectiva la entrada de aire. En salones se dispondrá de ventanal con parte fija y salida a terraza con puerta abatible, al igual que los dormitorios que dispongan de salida directa a terraza.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de **doble luna de vidrio con cámara de aire deshidratado estanca** para garantizar un óptimo aislamiento térmico y acústico.

Se colocarán **persianas enrollables de aluminio térmico con accionamiento motorizado** en salones y dormitorios.

## INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y redundarán un mayor confort de la misma:

### CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

Instalación completa de **aire acondicionado con bomba de calor** por sistema de conductos. Las unidades exteriores (condensadoras) se sitúan en cubierta sobre bancada anti vibratoria aislante y las unidades interiores (evaporadoras), ocultas en el falso techo registrable del baño principal o secundario. La instalación de clima incluye el sistema "air-zone" que permite regularizar la temperatura individualmente en cada una de las piezas de la vivienda.

La vivienda incorpora, además, **calefacción centralizada con contadores de consumo individual**, y la emisión de calor se realizará mediante **suelo radiante por agua** con control de temperatura, con regulación independiente en cada estancia, gracias al sistema de colectores que sectoriza la instalación.

En los baños se colocarán **radiadores toalleros**, elementos que aportan funcionalidad y confort junto a las zonas de ducha o bañera.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 - quinta planta. 28045 Madrid. Edición mayo 2020.

## INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La **instalación de fontanería, y la de saneamiento** se proyectan con las exigencias del CTE y las Normas Tecnológicas que le son de aplicación, además de las exigencias de la Compañía suministradora (Canal de Isabel II).

La distribución individual de **fontanería** se realizará con tuberías de **polipropileno y polietileno multicapa**; incluyendo llaves de corte y sectorización y tomas de agua (fría y caliente) para cada aparato sanitario en baños, y en cocinas, tendederos y lavaderos, para lavadora, secadora, lavavajillas y frigorífico.

Se instalarán tomas de agua en terrazas y en zonas con jardineras. Las viviendas dispondrán de una llave de corte general, con independencia de las llaves de corte de cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será de PVC y para amortiguar el ruido que se puede producir en las bajantes, todas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados, para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

## INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

El **agua caliente sanitaria** se producirá mediante un sistema centralizado de caldera de gas con control individualizado del consumo, con el apoyo de **paneles solares y acumuladores colocados en la cubierta del edificio**, consiguiendo una gran eficiencia energética en todo el conjunto.

Se proyecta un cuarto específico para agua caliente sanitaria (depósitos de agua caliente por energía solar) junto al cuarto de calderas de calefacción, proyectándose una caldera específica para complementar las necesidades en casos de mayor consumo o en los días con menor incidencia solar.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y ALUMBRADO

La **instalación eléctrica** se ejecutará cumpliendo las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, y las normas específicas de la compañía suministradora. Todas las viviendas dispondrán de un circuito de conexión a puesta a tierra, en previsión de descargas fortuitas. Los cuadros individuales ICT, estarán equipados de los magnetotérmicos y diferenciales.

Todas las zonas comunes, portales, rellanos, escaleras, porches, y zonas exteriores estarán equipadas con iluminación led; las interiores del edificio serán del Down Light y las exteriores, de jardín y áreas de paseo serán del tipo báculo y farola, de diseño y dimensiones adecuadas para adaptar la iluminación general exterior a un ambiente paisajístico de calidad y de elegancia.

Al **interior de las viviendas**, se incluyen Down Light del tipo Led en el hall de acceso, en los pasillos-distribuidores, en los cuartos de baño, y en las cocinas, además de las terrazas de exterior. Todas las dependencias vivideras dispondrán de puntos de toma según el REBT.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 - quinta planta. 28045 Madrid. Edición mayo 2020.

Las **terrazas descubiertas y terrazas de ático** incorporan luminarias led mediante apliques de pared adaptados en su diseño a la propia arquitectura del edificio. Todas las terrazas dispondrán de toma de corriente para usos varios y toma de tv-fm con mecanismos especiales (estancos para la intemperie). Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

## INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, DATOS, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y cocinas, además de toma de TV-FM en terrazas.

Las viviendas contarán con videoportero automático conectado también con la garita de seguridad y conserjería.

## INSTALACIÓN DE DOMÓTICA

Conexión con Wi-Fi a través del Smartphone con videoportero, termostato programable de temperatura del salón, detección de inundaciones, motorización de persianas y detección de intrusión, control remoto de encendido y apagado de calefacción y aire acondicionado.

## ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes del conjunto residencial son objeto de un especial cuidado consiguiendo el equilibrio entre un atractivo paisajismo y el ocio familiar.

## PORTALES, ESCALERAS Y PASILLOS COMUNES

La puerta de entrada a portales será de cerrajería, (acero esmaltado al horno) y vidrio de seguridad según diseño de proyecto.

Los **suelos de portal** se ejecutarán en granito pulido y abrillantado. Los pasillos de distribución de viviendas llevarán cerámica de **Porcelanosa**.

Los **portales** tendrán en sus paredes materiales nobles y pintura decorativa según diseño de proyecto. Dispondrán de falso techo con fosa perimetral y Down Light Led, de bajo consumo.

El alumbrado será accionado mediante **detectores de presencia** y se discriminará por zonas y plantas, para obtener la máxima economía en los consumos generales de comunidad.

Los **ascensores**, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía. Dispondrán de llave para acceso a sótanos o código de seguridad.

Los espacios comunes dispondrán de **llave amaestrada en portal, garaje y acceso a urbanización** con la comodidad de usar una única llave

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 - quinta planta. 28045 Madrid. Edición mayo 2020.

## URBANIZACIÓN INTERIOR

La urbanización será cerrada, con control de acceso y dotada de las mejores instalaciones para el ejercicio de un ocio saludable. Se proyecta:

- **Piscina de adultos con depuración salina con cascada desbordante**
- **Piscina infantil con depuración independiente salina y recinto cerrado**
- **Gimnasio equipado**
- **Simulador de Golf**
- **Pista de pádel con iluminación para juego nocturno**
- **Espacio de solárium**
- **Espacio ajardinado en el interior de la urbanización y zonas de paseo**
- **Zona de juegos infantiles, equipada y con suelo elástico anticaídas**
- **Sala de comunidad con HOME CINEMA**
- **Sala co-living para la celebración de eventos, equipada con mobiliario y cocina, horno, placa de inducción, microondas, campana y frigorífico. Además, se dotará de una zona de estar amueblada con conexiones a internet y mesa de billar**
- **Preinstalación para carga de coche eléctrico, uno para cada vivienda (suministro eléctrico sujeto a las condiciones particulares de la Compañía Suministradora)**
- **Espacio para aparcamiento de bicicletas**
- **Servicio de paquetería ubicado en el acceso a la urbanización, junto a consejería**

Toda **la urbanización es accesible**, incluyendo rampas suaves para minusválidos.

El conjunto estará protegido por un **sistema de seguridad**, mediante la coordinación de la seguridad física y la protección electrónica a través de un **sistema de videovigilancia** con cámaras en los perímetros de la urbanización conectadas al control de acceso, así como los accesos interiores y exteriores del garaje.

Las puertas de entrada y salida de **garajes** serán automáticas, con dispositivo de seguridad anti aplastamiento y mando a distancia.

## SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán 8 - quinta planta. 28045 Madrid. Edición mayo 2020.