



## M E M O R I A D E C A L I D A D E S

La compra de una vivienda es una de las decisiones más importantes de nuestra vida.

En una vivienda depositamos esperanzas, ilusiones y una parte importante de nuestro patrimonio.

Por ello se han diseñado tres viviendas muy especiales, de diseño exclusivo y moderno, dotadas de unas calidades únicas que marcan una nueva referencia y que asegura una altísima calidad de vida.

Ubicado en unas de las zonas más exclusivas de Madrid, junto a la calle de Arturo Soria, en una zona consolidada y muy tranquila, fuera de la zona azul, pero con todos los servicios cercanos como colegios, parques centros deportivos o comerciales

La zona, que se encuentra magníficamente comunicada, cuenta con salidas directas a la M30 y M40, muy bien comunicada con el aeropuerto de Madrid-Barajas y todas las comunicaciones públicas a su disposición.

La promoción se plantea sobre la base de viviendas del más alto nivel, con jardines privativos, terrazas, piscina individual cubierta y climatizada, área de hidroterapia, acceso peatonal desde la vía pública individual para cada vivienda, disfrutando cada una de 3 plazas de garaje con tomas para vehículos eléctricos y que sólo comparten el acceso al garaje.

Ascensor privado conectando la planta sótano y garaje con el resto de plantas de la vivienda con piscina climatizada, área de gimnasio e hidroterapia, salón inferior con barra de bar con patio a su nivel. Planta baja con salón de 40 m<sup>2</sup>, cocina, dormitorio doble con baño en suite y aseo de cortesía. Planta primera con cuatro dormitorios, dos de ellos en suite y tres baños.

Se incluye la posibilidad de construir una planta segunda, que puede ser destinada a despacho profesional, sala multiusos, dormitorio principal o **área privada para invitados**.

Estamos seguros que la promoción Arturo Soria MT26 cumplirá las expectativas de nuestros clientes más exigentes.

Se definen a continuación, y por apartados, las características constructivas de los elementos que se ha previsto instalar en este desarrollo:

## ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

**Cimentación.**- La cimentación será de hormigón armado cumpliendo requisitos de CTE y Estudio Geotécnico. Inicialmente prevista mediante zapatas aisladas de hormigón armado o bien apoyadas en pozos de cimentación.

**Estructura.**-Los elementos horizontales son forjados de losa de hormigón armado. Los verticales son pilares de hormigón y/o metálicos o pantallas de hormigón armado.

## CUBIERTAS, FACHADAS, CARPINTERIA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO

**Cubierta plana** invertida transitable que irá solada con baldosa de gres cerámico para exteriores.

**Fachadas.**- Se realizan con acabado cerámico de exteriores y enfoscados de mortero en color. En todos los casos sobre tabique de fachada Aquapanel Knauff o fábrica de ladrillo macizo tosco de medio pie de espesor, enfoscado interiormente y con aislamiento térmico adherido en cámara intermedia, con tabique de placa de yeso laminado, tipo Knauff, con estructura auto-portante de acero galvanizado.

**Carpintería Exterior y acristalamiento.**- Carpintería exterior de aluminio lacado en negro/gris oscuro, según zonas, con rotura de puente térmico, batientes y oscilo-batientes, con aireadores de dimensiones según ventanas. Cajones para persianas compactos con aislamiento térmico incorporado y persianas motorizadas con lamas de aluminio.

Acristalamiento doble con cámara de aire interior, y vidrios laminados en áreas de riesgo de impacto.

## TABIQUERIA y TECHOS

**Tabiquería.**- Las divisiones entre viviendas y zonas comunes se harán de medio pie de ladrillo macizo revestidas de aislamiento térmico acústico o esquema Aquapanel, complementado por placa de yeso laminado (tipo Knauff) para una terminación totalmente lisa. Divisiones interiores con tabiquería de placa doble de yeso laminado con estructura auto-portante de acero galvanizado, con aislamiento termo acústico en su interior.

Se cuidará especialmente el funcionamiento acústico de las distintas particiones.

**Falsos techos** en toda la vivienda a base de placas de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado con registros en algunas estancias para la instalación de aire acondicionado. Frente a la altura libre habitual de 2,50 m. nuestros techos suben hasta 2,90 en planta baja o 2,65 m. en el resto de plantas, lo que permite un mayor desahogo y sensación de amplitud en aquellas estancias que, por tener instalaciones, llevan falso techo.

## REVESTIMIENTOS

**Pavimentos.**- Pavimentos de gres porcelánico rectificado, Porcelanosa / Peña, con distintos acabados según sea la estancia, pero siempre calidad Premium, distinguiendo:

Cocina y baños // Hall, distribuidores, salón superior, comedor // Dormitorios y distribuidores plantas superiores // Salón inferior, gimnasio-piscina // Porches, terrazas y aceras exteriores // Peldaños de escalera de pieza cerámica sobre bastidor metálico.

Bajo todos los solados para un mejor aislamiento acústico se dispondrá una lámina anti-impacto



Paramentos verticales y



techos.

Pintura plástica lisa en techos y en paramentos de dormitorios, salones y pasillos, inicialmente en blanco roto, a seleccionar por el cliente. En algunas zonas el acabado podrá incluir chapados/alicatados o papel pintado.

Alicatados Porcelanosa en cuartos de baños y cocinas, con algunas inserciones de papel.

## CARPINTERÍA INTERIOR

**Carpintería Interior.** Acceso a las viviendas mediante puertas de entrada acorazadas, con cerraduras y llaves de seguridad antibumping (anti-taladro, anti-bump, anti-extracción y anti-ganzúa).

Puertas interiores batientes de suelo a techo, con fijo superior y correderas lacadas de diseño minimalista, con holgura inferior necesaria para ventilación según CTE. Con elegantes manillas de aspecto a juego con las llaves de luz, provocando un juego visual que hace destacar más si cabe el cuidado diseño.

Condenas interiores en baños y dormitorios, con sistema de desbloqueo desde el exterior.

Armarios modo “block” con frente lacado de diseño minimalista y forrado interior. Vestidos completos con todos los complementos. Completamente equipados, cajoneras, barras de colgar, zapateros de barras, baldas y pantaloneros.

## CERRAJERÍA

**Cerrajería:** Rejería exterior de las puertas peatonales en acero lacado al horno en color.

Barandilla de escalera de chapa plegada doble, lacada en color, con pasamanos de tubo metálico en tramos de acceso a garaje y de vidrio laminar en tramos de acceso a zonas vivideras.

Doble puerta metálica automática de acceso a las plazas de aparcamiento en color negro/gris. Remates de chimeneas y ventilaciones en cerrajería lacada color negro/gris. El vallado perimetral de la urbanización, constará de un murete bajo y cerramiento metálico permeable con muro vegetal en su interior según zonas

## COCINAS

Nuestras cocinas irán totalmente equipadas de marca BANNI, con posibilidad de personalización, con encimera de NEOLITH en isla y frentes, muebles panelados en acero y/o lacado.

Electrodomésticos NEFF: Compuesto por horno eléctrico, microondas, 2 calienta-plateos, cafetera, placa vitro cerámica de inducción, frigorífico integrado, congelador integrado, lavavajillas integrado.

Campana extractora PANDO de techo y fregadero ANDANO, bajo encimera 500+400 marca BLANCO con grifo MILA.

Opcionalmente se podrá disponer de zona de bar en planta de piscina junto al salón inferior con barra-encimera, fregadero, microondas, vinoteca, lavavajillas y frigorífico (opcionales). De igual modo y características en la planta segunda, si se dedica esa área a zona de invitados (opcionales)

## SANEAMIENTO, FONTANERÍA Y APARATOS

**Saneamiento.** - Saneamiento con sistema colector, tuberías y accesorios en PVC.

**Fontanería** realizada con tubos de polietileno reticulado para las instalaciones de agua fría y caliente. Punto de agua en los jardines delantero y trasero para instalación de riego automático.

**Sanitarios** en aseos y baños de series Antonio Lupi/Porcelanosa, según las diferentes estancias, con griferías Antonio Lupi/Porcelanosa. En baño principal, batería de grifos termostática en ducha tipo lluvia empotrada en el techo con plato de ducha extraplano y doble encimera corrida, lavabo sobre encimera y espejo empotrado.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA, TELECOMUNICACIONES, DOMÓTICA y SEGURIDAD

### Electricidad.

Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como el cuadro y aparataje del cuadro de primera calidad. Las viviendas irán equipadas con iluminación empotrada en el falso techo en las estancias y de pared de en zonas puntuales.

Mecanismos de alta gama Bticino-smarther o Simón 100 o similar en gamas premium.

Iluminación automática en caminos de acceso y en distribuidores interiores con detectores de presencia.

Iluminación indirecta con LEDS en foseado en pared, vinculado al sistema de control domótico.

Luminarias decorativas y el mobiliario no están incluidas

### Telecomunicaciones.

- Sistema de video-portero individual para cada vivienda puerta de acceso a cada parcela.
- Sistema de televisión digital por conexión vía satélite.
- Tomas de RTV en salón, habitaciones, cocina y terrazas.
- Servicio de telefonía TB + RDSI (Red digital de Servicios Integrados).
- Servicio de TLCA de banda ancha por cable.

**Instalación de Domótica.** Para las persianas, iluminación, climatización y seguridad.

- Encendido y apagado remoto de calefacción y climatización a través del teléfono móvil.
- Encendido/apagado y regulación de intensidad luminosa.
- Control de persianas, etc.
- Control del sistema de termorregulación.
- Control de funciones simultáneo (iluminación + persianas + temperatura).
- Control del sistema de difusión sonora.
- Personalización de las habitaciones con fondos predefinidos o propios

### Seguridad.

- Cámaras de seguridad en perímetros de parcela.
- Detección de intrusión con doble vía de comunicación (móvil/wifi) con instalación y contratación durante el primer año, de un completo sistema de seguridad con aviso a Policía.
- Detección y control de fugas de agua en cuartos húmedos.
- Detección de humos.
- Monitorización individual del control de accesos a los diferentes sectores con llaves maestras personalizadas



## CLIMATIZACIÓN y AGUA CALIENTE SANITARIA

**Climatización mediante Aerotermia (Frío, Calor, ACS).** Tecnología que utiliza principalmente la energía del aire para climatizar los espacios habitados y diseñada para aportar refrigeración en verano, calefacción en invierno y agua caliente todo el año. La aerotermia es, al fin y al cabo, la evolución de las bombas de calor, permitiendo un "3 en 1" (ALL IN ONE): Calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria (ACS) con un único equipo de aerotermia, que se colocará en el sótano y en la cubierta

**Calefacción y Refrigeración.** Calefacción por suelo radiante/refrescante, mediante aerotermia, sobre aislamiento térmico inferior que actúa como lámina de atenuación acústica.

**Aire acondicionado.** Refuerzo de la refrigeración/calefacción con la instalación de aire acondicionado para frío-calor con producción basada en la aerotermia y con conducción de aire en falso techo con conductos y rejillas de impulsión.

**Agua caliente sanitaria ACS.** Producción de ACS mediante aerotermia.

**Energía Solar.-** Instalación no necesaria con la instalación de aerotermia.

## ASCENSOR

**Ascensor individual.** Uno para cada vivienda con acceso a todas las plantas/vivideras incluido el garaje, hidráulico o eléctrico de tipo OTIS GEN 2, THYSEN o KONE con maquinaria en el hueco del ascensor, con comunicación telefónica a central de emergencia y sistema de seguridad adicional en caso de fallo de suministro eléctrico.

## GARAJES

Sistema de acceso mediante control remoto desde cada vivienda. Cada vivienda cuenta con 3 plazas grandes. Cada vivienda dispondrá de un enchufe habilitado para vehículos eléctricos y otro para moto o patín eléctrico.

Control de incendios con sistemas de detección y extinción, sectorizado con puertas resistentes al fuego en las distintas zonas.

## PISCINA, GIMNASIO E HIDROTERAPIA

**Piscinas individuales** climatizadas mediante Aerotermia, con sistema de natación en contra-corriente.

**Gimnasio y Hamman.** Área para equipamiento de gimnasio y para el sistema de hidroterapia con aseo y ducha. Equipos no incluidos

## EQUIPAMIENTO EN ZONAS EXTERIORES.

Las zonas exteriores privativas de la urbanización interior de cada vivienda dispondrán de zonas verdes con arbolado y vegetación, con riego automático y con especies vegetales de bajo consumo hídrico.

Todas las zonas exteriores y el garaje disponen de sistema de iluminación de bajo consumo y encendido automático, en función de la iluminación natural y de detectores de presencia.

Red de iluminación exterior en aceras y vías de circulación mediante luminarias de baja contaminación lumínica y detectores de movimiento.

## ENTRADA y URBANIZACIÓN EXTERIOR

- Accesos.** Acceso principal con una entrada peatonal única y exclusiva para cada vivienda  
Acceso general de vehículos a garaje desde la calle Matías Turrión.

## PRE-INSTALACIONES

### Preinstalaciones.

- Preinstalación de chimenea en salón, consistente en conducto empotrado en techo de salón con salida de gases en cubierta perfectamente rematada con tapa y rejilla de cerrajería lacada en gris.
- Preparación para la instalación del sistema de hidroterapia-hamman.

## PERSONALIZACIÓN

-Con objeto de adecuar la vivienda al gusto y necesidades reales de cada cliente, la promoción se ha planteado con un **excepcional grado de personalización** que incluye incluso la posibilidad de modificar el tamaño de la vivienda incorporando la segunda planta. El alcance de los cambios estará condicionado al momento de la solicitud para no afectar al desarrollo de la ejecución de la obra y por supuesto dentro del cumplimiento de la normativa vigente.

### Se contemplan como opcional, entre otros, los siguientes cambios

- Cambio del tamaño de la vivienda con superficie mínima para la vivienda desde 278 m<sup>2</sup> hasta los 347 m<sup>2</sup> (sin incluir garaje).
- Diseño personalizado de la distribución en planta primera.
- Si se decide construir la segunda planta, diseño personalizado de la misma según el destino-uso de ese espacio: sala multiusos, despacho profesional, área privada para invitados o sólo el acceso (con ascensor y escalera) a la planta segunda como zona de cenador y solárium.
- Equipamiento adicional para la planta de piscina para: cocina-bar, gimnasio y baño turco-hamman.
- Equipamiento adicional para la planta segunda con cocina-bar.
- Resto de equipamiento de la vivienda con mobiliario y decoración para vivienda y jardín con el equipo de decoradores de BANNI
- Cambio de solados, alicatados-aplacados y color de la pintura de paredes y techos.



Las imágenes mostradas son simulaciones 3D y son sólo a título indicativo. Los acabados que se muestran podrán sufrir modificaciones por necesidades técnicas o comerciales durante la ejecución de la obra. Los planos mostrados son informativos, sin carácter contractual, susceptible de ser modificados por necesidades técnicas, jurídicas o comerciales. Las imágenes corresponden a la vivienda B.