



# Memoria de Calidades

PROMOCIÓN

RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE. ARGANDA DEL REY

18 VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS, CON PLAZA DE GARAJE, PISCINA Y ZONAS COMUNES.

EN AV. DEL MEDITERRÁNEO Nº12, 28500, ARGANDA DEL REY. MADRID

Una Promoción de:

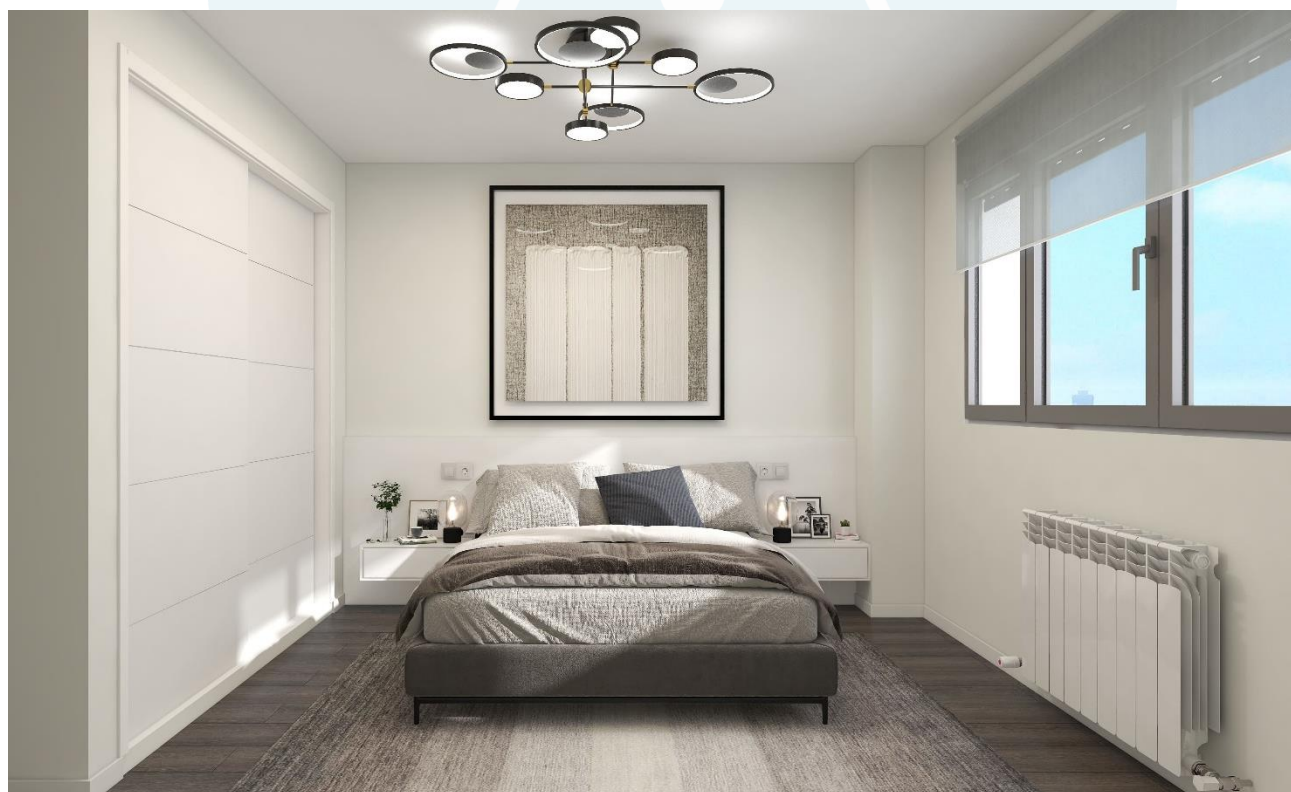


Comercializada por:



Noviembre 2023

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE





## PROMOCIÓN

- El proyecto de la promoción "Residencial Faros del Sureste", de 18 viviendas, incluyendo garaje y piscina en el municipio de Arganda del Rey en Madrid se ha concebido primando la calidad del diseño, la de los materiales empleados y la de sus instalaciones. El respeto por el medio ambiente y los nuevos tiempos nos ha llevado a diseñar unas viviendas con las últimas técnicas en criterios de sostenibilidad y eficiencia energética con el objetivo de alcanzar un gran confort de las personas.



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación se ha diseñado de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico elaborado por una empresa especializada. Ésta será por medio de zapatas aisladas y corridas de hormigón armado sobre el terreno, así como muro de pantalla de pilotes y pantalla de hormigón en zonas de contención de tierras.
- La estructura del edificio se realizará con hormigón armado, tanto para los pilares como en los forjados, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.
- Un Organismo de Control Técnico independiente garantizará durante la fase de obra la perfecta ejecución de la estructura, que además al finalizarse se garantizará por un plazo de diez años al suscribir una póliza de seguro decenal obligatorio por el Promotor.



## FACHADA

- Las fachadas se realizarán con Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE) constituido por paneles de aislamiento térmicos fijados a la hoja interior de ladrillo cerámico de la edificación mediante mortero adhesivo y anclajes mecánicos, compactados y revestidos por una malla de fibra de vidrio y mortero adhesivo y acabado mediante una capa de mortero acrílico mineral. Los sistemas de Fachada SATE aportan prestaciones más eficientes que los sistemas de aislamiento convencionales, evitando puentes térmicos y maximizando el grado de confort y ahorro energético en el interior de las viviendas debido a la reducción de las necesidades de calefacción y refrigeración de los ambientes interiores y reducción del ruido proveniente del exterior en cumplimiento al Código Técnico de la Edificación.
- La hoja interior de las fachadas será por medio de un trasdosado con placa sencilla de yeso laminado tipo pladur autoportante y/o trasdosado de ladrillo de gran formato enlucido de yeso.



## CUBIERTAS

- La cubierta del edificio será plana, invertida y no transitable con aislamiento de poliestireno extruido tipo roofmate, y acabada de grava, solamente accesible para mantenimiento de las instalaciones previstas en esta planta. En ella se ubicarán las placas solares de la instalación de apoyo a la generación de ACS.
- Las terrazas/tendedero de las viviendas se terminarán con un solado fijo cerámico especial para su uso en exteriores.



## DIVISIONES Y TABIQUERÍA INTERIOR

- La tabiquería interior será por medio de perfiles autoportantes y placas sencillas de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico incorporado en su interior y/ó ladrillo cerámico de gran formato enlucido de yeso, con los espesores y composiciones necesarias según su situación, y siempre en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, normativa y especificaciones que marque el Proyecto.
- Las separaciones entre viviendas serán mediante tabique cerámico de ladrillo y trasdosado autoportante en ambas caras con placa sencilla de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de lana mineral entre montantes.
- Se terminarán los paramentos verticales con pintura plástica de acabado liso según Proyecto con tres propuestas de colores a elegir como elección de personalización por los clientes.
- En los baños y cocina se instalará un revestimiento cerámico seleccionado de primera calidad en paredes combinado con zonas con pintura plástica según diseño y distribución a elegir por la Dirección Facultativa.



## TECHOS Y FALSOS TECHOS

- Se colocará falso techo en baños, cocina y en general en todas las zonas en las que discurran instalaciones colgadas en la vivienda, de placas de yeso laminado, desmontable o continuo, pintado con pintura plástica acabado liso en color blanco.
- En el resto de zonas de la vivienda, se realizará un acabado de techo con un guarnecido de yeso y pintura plástica lisa en color blanco.



## SOLADOS Y ALICATADOS



### Interiores vivienda

- El solado será de tarima flotante laminada estratificada AC4 con tres propuestas de colores a elegir por la Dirección Facultativa para ofrecer como elección de personalización, con rodapié de madera MDF lacado en color blanco a juego con la carpintería interior de la vivienda.
- Solado de baldosas cerámicas de gres de primera calidad en baños, modelo a elección de la Dirección Facultativa.
- Previo a la ejecución del pavimento se colocará un sistema de aislamiento acústico frente a ruido de impacto mejorando el confort acústico de la vivienda en las zonas definidas según proyecto de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación.
- El alicatado de los paramentos verticales se realizará con cerámica de gres de primera calidad, en distintos formatos y colores a elección de la Dirección Facultativa dependiendo de la estancia. Algunos paramentos de estas estancias serán sin alicatar e irán acabados en pintura plástica lisa de color blanco según diseño de la Dirección Facultativa.

### Exteriores vivienda

- El solado de las terrazas/tendedero será de baldosas cerámicas de gres y rodapié del mismo material, de alta resistencia, con resistencia al deslizamiento para exteriores de primera calidad en color a elegir por la Dirección Facultativa.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería de las ventanas y puertas de salida a terrazas/tendedero se instalarán a haces interiores de la vivienda y serán de aluminio con perfiles provistos de rotura de puente térmico, termolacado en color gris, o PVC acabado en gris con las prestaciones necesarias para asegurar el confort en la vivienda en cumplimiento del actual Código Técnico de la Edificación.
- El acristalamiento será doble tipo Climalit o similar con cámara de aire interior mejorando el nivel de aislamiento térmico-acústico del cerramiento. En baños los vidrios serán translúcidos.
- Todas las ventanas contarán con un mecanismo de apertura oscilobatiente. En salones y dormitorios además disponen de persianas enrollables de aluminio térmico en el mismo color que la carpintería. No hay persianas en baños.

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE

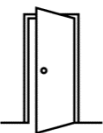


- Los vierteaguas serán de aluminio termolacado en color igual al de la carpintería o de piedra artificial en color blanco, a elección por la Dirección Facultativa.



## CERRAJERÍA

- Las puertas de acceso y salida a garaje serán motorizadas basculantes o seccionables en color gris con control por mando a distancia y llave magnética, contarán con sistema de seguridad y anti-atrapamiento.
- El vallado de cerramiento a la Avenida del Mediterráneo será de malla metálica electrosoldada pintada en color gris en los accesos y resto de muro de cerramiento de parcela de hormigón visto.
- El vallado de cerramiento a las parcelas colindantes será por medio de malla de simple torsión de acero galvanizado de 2 metros de altura.
- La cerrajería de los espacios de tendedero en las terrazas de las viviendas será por medio de lamas de chapa galvanizada y lacada en color igual al de la cerrajería exterior.
- Las albardillas sobre los muros de urbanización serán de aluminio termolacado en color igual al de la cerrajería exterior o piedra artificial en color blanco, a elección por la Dirección Facultativa.



## CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada con acabado exterior y revestimiento interior con tablero DM lacado en blanco con acanaladuras horizontales a juego con las puertas de paso de las viviendas y la pintura de los distribuidores de planta. Llevará cerradura de seguridad, mirilla panorámica, tirador exterior y manilla interior cromada.
- Las puertas de paso de las viviendas serán lacadas en color blanco con acanaladuras horizontales y con herrajes cromados. Las puertas del dormitorio principal y de los baños llevarán condena. Las puertas de salones llevarán un vidrio translucido.
- Los armarios empotrados serán modulares tipo monoblock, de aglomerado de madera con hojas correderas o abatibles según Proyecto, lacadas en color blanco con acanaladuras horizontales acordes a las puertas de paso, forrados interiormente en melamina con acabado superficial en textil y equipados con balda para maletero superior y barra de colgar.

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE



## FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍA

- La instalación interior para agua fría y caliente se realizará con tuberías de polietileno reticulado PEX, PPR o similar, con aislamiento en aquellas zonas donde especifique la normativa para evitar condensaciones (RITE) y desagües en PVC, con llaves de corte independientes en cada local húmedo y llaves de corte general de vivienda en cocina.
- Los aparatos sanitarios serán compactos de porcelana vitrificada o loza esmaltada en color blanco, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- El bote sifónico se situará en una zona discreta dentro de la superficie de los baños, siempre que sea posible por ejecución de la obra quedando vista la tapa de acero inoxidable para mantenimiento.
- Se instalarán aireadores en todas las griferías y sistemas de doble descarga en cisternas para favorecer el ahorro de consumo de agua.
- Toda la grifería será tipo monomando y acabado cromado, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- Los platos de ducha serán de porcelana o de material de resinas en color blanco en todos los baños modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- El edificio contará con la instalación de un grupo de presión en sótano con depósito para apoyo del abastecimiento de agua a las viviendas si por comprobación de la presión de la red municipal fuera necesario.
- La producción de agua caliente sanitaria (ACS) será por medio de caldera individual de gas natural mixta ubicada en las terrazas/tendedero, con apoyo en la producción mediante placas solares situadas en cubierta. El consumo de ACS solar será contabilizado por medio de contadores individuales ubicados en la zona común a la entrada de cada vivienda.
- Se instalará un punto de agua con grifo tipo racor en la terraza/tendedero.



## CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN

- La calefacción será por medio de radiadores de aluminio, con generación calor por medio de la caldera individual de gas natural mixta situada en las terrazas/tendedero, con regulación por medio de termostato programable ubicado en salón.



- Se realizará para la climatización una preinstalación de aire acondicionado por medio de un sistema por conductos por falso techo de la vivienda, con salidas en dormitorios y en salón, con previsión de espacio para una futura instalación de los equipos en el falso techo de baños y cubierta.



## VENTILACIÓN MECÁNICA CONTROLADA

- Las viviendas en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación contarán con un sistema de aportación de aire de forma continuada por medio de aperturas higrorregulables en las carpinterías exteriores de dormitorios y salones junto con un sistema de extracción mecánica del aire desde los cuartos húmedos, con bocas de extracción que completarán la circulación y renovación del aire interior de la vivienda mejorando las condiciones y la salubridad del ambiente interior.



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Se realizará para la comunidad e independientemente por vivienda, una instalación de videoportero para el control de apertura de la puerta de acceso al portal.
- El grado de electrificación de la vivienda será elevada según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Los mecanismos de la vivienda serán en color blanco y modelo a elegir por la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras.
- Se instalarán tomas de TV y datos con conexión en salón, dormitorios y cocina según se indica en los planos del Proyecto.
- Cada terraza/tendedero contará con un punto de luz según Proyecto.
- Se instalará un enchufe estanco en la terraza/tendedero.



## COCINA



- La cocina se entrega con un amueblamiento básico de muebles altos y bajos de aglomerado con acabado laminado en color blanco mate, con tiradores y con encimera laminada hidrófuga de aglomerado en color gris oscuro y copete en color gris.
- El equipamiento de electrodomésticos para la cocina básica será de la marca Balay o similar, e incluirá:



# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE



- Placa vitrocerámica.
- Campana de extracción decorativa.
- Horno de convección.



## ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO

- Los pavimentos de los portales y los peldaños de escalera serán de material cerámico gres de alta calidad o terrazo pulido a elección de la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras.
- Los portales y distribuidores de planta se iluminarán automáticamente por medio de detectores de presencia obteniendo un ambiente cálido.
- Los paramentos del portal y distribuidores de plantas irán pintados en liso con colores suaves según diseño de la Dirección Facultativa.
- La puerta de acceso a portal será de cerrajería y vidrio, el resto de las puertas de acceso a la urbanización serán de cerrajería con marco metálico y lamas de chapa pintada en color gris.
- Los ascensores comunicarán el garaje con todas las plantas, tendrán acabados interiores de cabina de melamina, iluminación led, pasamanos de acero, espejo y suelo cerámico. Las puertas serán de acero inoxidable en planta baja y de chapa pintada en el resto de las plantas en color acorde a la pintura de los distribuidores según diseño de la Dirección Facultativa. Estarán dotados de sistema de alarma y servicio de telefonía para urgencias.
- La Promoción cuenta con una piscina con sistema de depuración por medio de cloración salina además de zonas de solárium comunitario y zonas verdes de césped natural. También se contará con un recinto donde se ubique un aseo para la piscina.
- Se ha previsto en la urbanización un espacio de zona de juegos infantiles para los niños con columpios.
- El pavimento exterior será de baldosa de terrazo o adoquín prefabricado de hormigón, en función de la zona especificada en el Proyecto, con bordillos de hormigón en separaciones entre zona ajardinada y pavimento.
- La iluminación exterior se instalará con programadores para su encendido automático.

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE



## GARAJE

- El acceso a la planta sótano de garaje está previsto mediante los ascensores y la escalera de portal. También será posible su acceso directo desde la urbanización por medio de las puertas peatonales junto a las puertas de acceso y salida de vehículos.
- El pavimento exterior de acceso al garaje desde la urbanización será por medio de hormigón impreso de forma que soporte la carga al paso de vehículos, las zonas de rampa serán de hormigón rayado. El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo con un acabado pulido con cuarzo.
- Las plazas de aparcamiento irán marcadas y numeradas.
- Se instalará una iluminación temporizada además de la de emergencia obligatoria.
- La Promoción contará con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según la normativa vigente.



## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Los criterios de diseño han implementado estándares de materiales e instalaciones (aislamientos térmicos, carpinterías exteriores, instalaciones más eficientes, apoyo a la producción de agua caliente por paneles solares, etc...), lo que ha permitido lograr una calificación energética "B".
- Esta calificación contribuye a la reducción de los consumos energéticos de la vivienda y a la reducción de emisiones a la atmósfera de gases efecto invernadero.

## OBSERVACIONES

La memoria de calidades puede sufrir modificaciones en el proceso de desarrollo del Proyecto, por razones técnicas, de tramitaciones ante los organismos competentes o de disponibilidad de mercado.

La Dirección Facultativa será la encargada de elegir las marcas, modelos, y tipo de los materiales, sin menoscabo de la calidad prevista en esta memoria y en el Proyecto de Ejecución.

Nota: Todas las infografías, tour virtual, dossiers y/o planos comerciales relacionados con la Promoción son informativos, con carácter orientativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones durante la realización del Proyecto y la ejecución de la obra por razones técnicas, jurídicas o comerciales. Las superficies son aproximadas

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE



Promueve:



Comercializa:



Teléfonos de contacto: 917 450 689  
918 757 575

Correo electrónico: info@apremyahomes.es  
arganda@vilsa.es

## PROMOCIÓN RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE

18 VIVIENDAS DE 3 DORMITORIOS, CON PLAZA DE GARAJE,  
PISCINA Y ZONAS COMUNES.

EN AV. DEL MEDITERRÁNEO Nº12, 28500,  
ARGANDA DEL REY. MADRID

