

PROMOCIÓN
“ARROYO DEL SANTO”
C/ ARMONÍA Y C/ CONDE DE LAS POSADAS
CAMPO DE LAS NACIONES
MADRID

**63 VIVIENDAS COLECTIVAS,
TRASTEROS Y GARAJES**

PROMOVIDA Y CONSTRUIDA POR



**MEMORIA DE
CALIDADES**



Cimentación

La cimentación está realizada por medio de zapatas aisladas arriostradas por vigas de hormigón con armadura de acero y zapatas corridas bajo muro de hormigón armado.

Estructura

De hormigón armado con forjados planos unidireccionales realizados “in situ”, apoyados sobre pilares y muros también de hormigón armado. Se han colocado, en el forjado, bovedillas cerámicas.

Fachada

Zonas de ladrillo visto KLINKER VULCANO 5 LISO de “Palau Cerámica” con doble grueso en su cara vista (según exige la norma UNE), con piedra natural caliza entre ventanas.

El trasdós estará realizado por medio de ladrillo de hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor.

Aislamiento

En cámaras:

En zona de vivienda:

Realizado por medio de aplicación de un mortero adhesivo especial TRADIMUR al que se adhieren paneles aislantes de lana de roca, sistema FixRock-mur, uno de los mejores aislamientos tanto térmico como acústicamente.

En cubierta:

Zona de estructura de hormigón cubierta plana: se ha realizado a base de una capa de mortero sobre el forjado para la formación de pendientes, lámina de impermeabilización asfáltica HIPER MORTER PLAS de 4 Kg/m², compuesta por lámina plástica asfáltica prefabricada con betún polimérico y dos armaduras, la interior de polietileno y la superior de



napa de poliéster. Sobre esta impermeabilización se colocará una lámina separadora de hilo continuo de polipropileno TERRAM 1000 sobre la que se acoplarán paneles rígidos aislantes de espuma de poliestireno extruído ROOFMATE de 40 mm. de espesor, densidad mínima de 30 kg/m³. Machihembrado para evitar puentes térmicos.

Cerramientos entre viviendas

- Todas las divisiones entre viviendas o cerramientos entre estas y zonas comunes están realizadas con ladrillo silico-calcáreo machihembrado ACUSTICAL, de la fábrica Cerámica TUDELANA, excepto las medianerías cocina-zona común, cuarto de baño-cuarto de baño y cuarto de baño-zona común donde están realizadas con medio pie de ladrillo macizo perforado y en la junta de dilatación realizadas con dos tabicones de ladrillo hueco doble de 70 mm. con aislamiento de poliestireno de 2 cm. de espesor entre los dos tabicones.

Divisiones en interior de vivienda y cámaras (trasdos) - Ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor.

- Todos los cerramientos y divisiones irán acabados en yeso negro maestreado y rematado en yeso blanco.

Carpintería Exterior

Carpintería de PVC Kömmerling en color blanco con ventanas abatibles y oscilo-batientes, lo que le da al conjunto de la carpintería una estanqueidad muy superior a otros sistemas. Todas las ventanas irán dotadas de un acristalamiento especial anti-ruido: (4+4 INCOLORA-8-5+5 STADEP SILANCE ARISTA ABATIDA.)

Persianas: con sistema compacto monobloque, con cajón de P.V.C. con sistema especial de aislamiento interior, persiana de aluminio térmico inyectado con poliuretano para su aislamiento térmico y acústico. En dormitorios principales, secundarios y salones, así como en las puertas de salida a la terraza de los salones y de la planta ático las persianas estarán motorizadas.



CLEMENT cuida cada uno de los pequeños detalles de sus promociones, y muy especialmente los relacionados con aislamientos térmicos y acústicos, carpintería exterior y acristalamiento todo ello en aras de un máximo confort.

Carpintería Interior

Puerta de entrada a la vivienda acorazada modelo “SECURITESA” con premarco en acero galvanizado y marco en acero electrocincado. El alma de la puerta está formado por plancha de acero con cuatro travesaños tipo omega para refuerzo. El acabado exterior se realiza, con tablero en madera noble moldurado modelo provenzal de 6mm. de espesor, el acabado interior en cerezo liso en conjunto con el de la vivienda.

En la vivienda todas las puertas son de cerezo lisas y barnizadas en su color. Se dispondrán topes en todas las puertas. En cocinas y pasillos, vidrieras de diseño propio.

Interiores de Armarios

Todos los armarios van forrados totalmente en tableros color maple liso canteados en cerezo, con baldas y entrepaños. Quedarán totalmente acabados, incluso con barras de colgar de sección ovalada y cajoneras del mismo tipo de madera.

Frentes de Armarios

Dotados de puertas o frentes deslizantes modelo "Millenium" de la casa SPAINDOOR, con perfiles **de extrusión en acabado en aluminio INOX.**

En dormitorios principales, el frente lleva un acabado en madera de cerezo barnizada con una franja central de cristal al ácido,



En dormitorios secundarios, el frente es de tablero melaminado en color cerezo con una franja central de decometal (acero).

Ambas terminaciones son de diseño propio.

Solados y Alicatados

Baño principal y aseo ático: El revestimiento elegido para este baño en paredes y suelo, que va combinado con listelo perimetral y esquineros de acero inox, es un porcelánico de PORCELANOSA, fabricado mediante un proceso totalmente innovador, dándole un aspecto estético idéntico a las piedras naturales, pero con unas características técnicas muy superiores, ya que su capa vítrea no admite absorción. No se mancha ni sufre alteraciones por lo que su limpieza y mantenimiento son excelentes. Se instalará una encimera de mármol travertino especial moldurada. Además se dotará de un espejo encastrado en el paramento provisto de un recercado de acero inox.

Baño secundario: Solado y alicatado de azulejos de primera calidad, con cenefa perimetral, encimera de mármol blanco macael. Espejo encastrado, con esquineros y remate perimetral en acero inox.

Cocina: Solado de gres y alicatado con azulejos de primerísima calidad con esquineros y listelo perimetral en acero inox.

Hall, salón, distribuidor y dormitorios: Tarima flotante en madera de kempas de primerísima calidad.

Escayolas

- Falsos techos de escayola en baños, cocina, vestíbulo y distribuidor.
- Molduras de escayola en salones, distribuidores, dormitorios y baños principales.



Falsos techos

Se instalarán falsos techos registrables con paneles de chapa perforada 60x60x10 sobre perfiles vistos lacados en blanco, en baño secundario o en baño principal sólo cuando sea necesario, para registro de máquinas interiores del aire acondicionado.

En algunos pasillos se ha instalado un falso techo con placa de yeso laminado (Pladur) para la mejor disposición de los conductos de aire acondicionado.

Pinturas

Paramentos: Se destaca el acabado de pintura de las paredes. Se ha optado por un revestimiento total de todos los paramentos con FIBRA DE VIDRIO (VELOGLASS) con el fin de evitar futuras fisuras. Esta solución, poco usada por su alto coste y su difícil realización, es una muestra más de la CALIDAD con la que CLEMENT realiza todos sus acabados. Hemos decidido aplicar un plástico liso mate color blanco en los paramentos. El hacerlo todo en blanco es por si cualquier cliente decide cambiar a otros colores, ya que permite aplicar el color elegido sin necesidad de realizar ningún tipo de preparación previa sobre la superficie y, por tanto, con unos costes mínimos de material y mano de obra.

Techos: Los techos se pintaran en color blanco mate. Estos van rematados con molduras de escayola, acabadas con pintura plástica satinada en color blanco.

Calefacción y Aire Acondicionado

En su constante búsqueda de las mejores soluciones de confort y habitabilidad de sus viviendas, CLEMENT ha incluido en esta promoción el mejor sistema de calefacción existente.

La instalación de calefacción está realizada por medio de suelo radiante, a través de tubos bajo el suelo se hace discurrir el agua caliente. Lo que



se consigue con este sistema es un calor natural y una sensación de bienestar debido a la uniformidad del calor emitido, ya que este se percibe de abajo a arriba.

Este sistema de calefacción, además, está apoyado por una instalación de aire acondicionado (se describe en el siguiente párrafo) con bomba de calor, una solución rápida y eficaz. El aire caliente se utilizará para esos días de entretiempo en los que el suelo radiante no estará en funcionamiento.

Con el interés de CLEMENT de dotar a estas viviendas del mejor confort posible se incorpora un sistema de aire acondicionado FRIO-CALOR por conductos con AIRZONE (sistema de control por zonas), todo ello de la marca **DAIKIN**, individualizado para cada estancia.

El aire acondicionado por conductos con sistema AIRZONE permite tener en cada estancia una temperatura diferente, en función del deseo del usuario de cada una de ellas. Cada estancia va dotada con termostato digital para regular la temperatura, el encendido y el apagado, además en el salón se instalará un termostato digital maestro para seleccionar el encendido y apagado general. El retorno del aire, esencial para el buen funcionamiento del sistema, queda asegurado aún con las puertas de paso cerradas, al haberse previsto una elevación de las mismas de entre 8 y 15 mm.

En todos los baños con bañera o ducha se instalará un turboconvector de aire caliente.

Agua Caliente Sanitaria.

Se realiza a través de una caldera mixta mural estanca a gas con termo acumulador de distinta capacidad según las dimensiones y número de baños de las viviendas, todo ello calculado por el ingeniero redactor del proyecto. (las viviendas de un dormitorio no llevan acumulador, abasteciéndose con el agua instantánea de la caldera)



Fontanería

Toda la instalación estará hecha con tubería de polietileno reticulado, con sus diferentes secciones, protegidas (cuando corresponda) con tubo de Ferroplás para facilitar sus dilataciones, con llaves de corte en todas sus dependencias y llaves de escuadra en cada aparato sanitario.

Todas las tuberías de agua sanitaria, caliente y fría van situadas recorriendo el forjado superior por encima de falsos techos para una mejor y mas cómoda localización.

La distribución se realizará por medio de colectores en lugar del diseño tradicional de una tubería con derivaciones. Este sistema consiste en colocar una pieza de latón, desde la que sale un tubo independiente de material plástico para cada punto de agua. De esta forma todas las conexiones son registrables y se eliminan empalmes y uniones empotradas, lo que mejora notablemente la fiabilidad de la instalación. Se ha decidido no utilizar material de cobre, por considerar éste nuevo sistema de canalización de mejores resultados y también desde el punto de vista higiénico-sanitario. Al mismo tiempo, la utilización de este material plástico permite eliminar las incrustaciones, alargando la vida útil de la instalación.

Las acometidas serán individuales desde el cuarto de centralización de contadores para cada vivienda.

Aparatos Sanitarios

El baño principal equipado con:

- Aparatos marca ROCA, modelo SIDNEY color pergamón.
- Lavabo para encastrar ROCA modelo CORAL en la encimera de mármol.
- Bañeras de la casa ROCA en acero, modelo PRINCESS color pergamón.

En baño secundario aparatos marca ROCA, modelo GIRALDA y bañera modelo PRINCESS, color blanco, o plato de ducha modelo MALTA. Se instalará lavabo JAVA o similar encastrado en la encimera de mármol.



NOTA: Todos los platos de ducha van equipados con su mampara.

En el aseo (viviendas de 4 dormitorios de planta ático) se instalará lavabo JAVA en la encimera de mármol e inodoro modelo SIDNEY.

Grifería

Toda la grifería será de la casa BUADES.

En baño principal monomando modelo MC-10 PLUS en color cromo brillo, con válvula de desagüe automático en lavabo y bidé. En bañera se ha montado grifería TERMOSTATO STILO termostática y manual de ducha de hidromasaje con 4 posiciones

En aseo grifería modelo MC-9 PLUS en color cromo brillo con válvula de desagüe automática en lavabo. En ducha grifería termostática TERMOSTATO STILO (tope de seguridad 38°) y manual de ducha de hidromasaje con 4 posiciones.

En baño secundario grifería modelo MC-9 PLUS en color cromo brillo con válvula de desagüe automática en lavabo. En ducha grifería termostática, modelo TERMOSTATO STILO.

En cocina grifería tipo monomando modelo MC-9 PLUS en color cromo brillo.

Sistemas de Comunicación, Electricidad y Seguridad

1.- Videoportero.

De la Marca BPT instalado en hall de entrada. Este video portero tiene la posibilidad de la comunicación directa con la conserjería.

2.- Telefonía.

A cada vivienda acomete la instalación telefónica con capacidad para la contratación con varios operadores. En cada vivienda, se han instalado tomas en salón y en todos los dormitorios.



3.- Televisión: Canales Terrestres y Vía Satélite.

Las viviendas irán dotadas de instalaciones para los canales terrestres nacionales y autonómicas e instalación para televisión vía satélite, orientada al satélite Astra, con capacidad para seis canales en abierto, y preinstalación del canal satélite digital. También se ha dotado a las viviendas de preinstalación (canalización) para televisión por cable.

Se han instalado tomas de televisión en salón, dormitorio principal, cocinas, terrazas de planta ático y algunas habitaciones secundarias planta ático.

4.- Electricidad.

Instalación con diferentes circuitos, todos ellos protegidos con sus automáticos y diferenciales, mecanismos marca SIMON serie 82.

5.- Sistema de seguridad.

Se dotará de un sistema de seguridad (alarma) con dos puntos de detección, instalados en hall de entrada y salón. Dicha instalación se podrá conectar con la policía, por mediación de una central de alarmas, a criterio del usuario.

6.- Caja fuerte.

Se instalará una caja fuerte de seguridad en armario o vestidor de dormitorio principal.

Muebles de Cocina

Elegantísimos muebles de cocina de la casa “Bossia”, modelo “Palermo”, bajos con cajoneras y/o gaveteras y altos de gran capacidad hasta el techo, todo ello en polilaminado de primera calidad.

Rematados con marquesinas y moldurados especiales, diseño especial de los Técnicos de CLEMENT, S.A. y equipados con una instalación eléctrica a base de halógenos situados en la marquesina y encimera de granito natural con frente moldurado y copete del mismo material.



Electrodomésticos

La cocina de la vivienda viene equipada con los siguientes electrodomésticos:

- HORNO combinable de la marca SIEMENS con frontal de acero inoxidable
- MICROONDAS de la marca SIEMENS, con frente y marco de encastre de acero inoxidable.
- PLACA VITROCERÁMICA de la marca SIEMENS con marco de acero inoxidable y cuatro zonas de cocción, una doble.
- CAMPANA TELESCOPICA de la marca SIEMENS (2 motores). Es un equipo extractor filtrante, conectado al conducto de ventilación con salida individual directa a cubierta.
- FRIGORÍFICO COMBI de la marca SIEMENS en acero inoxidable.
- LAVADORA de la marca SIEMENS con capacidad de carga de 6 kg. y velocidad máxima de centrifugado 1200 r.p.m.
- LAVAVAJILLAS de la marca SIEMENS.
- SECADORA de la marca SIEMENS.

Otras Instalaciones y Dotaciones de Interés

1.- En distribuidores, baño principal, baño secundario y aseo, se les ha dotado de una instalación eléctrica a base de halógenos, situados en el falso techo de escayola, al igual que a las marquesinas de la cocina.

2.- Los baños y los aseos antes citados también van equipados con un mueble bajo las encimeras, diseño de los Técnicos de CLEMENT, S.A.

Zonas Comunes

Todas las acometidas son personales e individuales (teléfono, luz, agua con contadores individuales).

Tendrán en común los accesos de garaje, las instalaciones de éste, los portales, la escalera, los ascensores, tendedores, el alumbrado de los trasteros y sus accesos, las zonas de esparcimiento (jardines y piscinas) y las instalaciones de telecomunicaciones.



Ascensores: Un ascensor en cada portal con capacidad para seis personas, dos velocidades, cabina lujo, puertas automáticas. Señalización: indicador de funciona, ocupado y puerta abierta en todas las plantas. Maniobra selectiva en bajada. El ascensor es de la casa ORONA con diseño exclusivo de CLEMENT.

Esparcimiento: Jardines y dos piscinas comunitarias, una para adultos y otra para niños.

Asimismo se ha dotado a la promoción de una pista de paddle (de uso exclusivo en la zona de 5 bloques).

Seguridad: Circuito cerrado de video con cámaras instaladas en puntos estratégicos, conectadas con conserjería y con la posibilidad de ver dicho circuito desde cualquier televisión de la vivienda.

NOTA: Los técnicos competentes se reservan el derecho de modificar las instalaciones y variar el diseño o las calidades, por razones de fuerza mayor, orden técnico, jurídico o a criterio de la Dirección Facultativa.



TIPIFICACIÓN URBANA

La promoción “Arroyo del Santo” está enclavada en uno de los mas prestigiosos barrios de Madrid, La Piovera, en el distrito municipal de Hortaleza, una zona caracterizada por el uso residencial, así como por la tranquilidad de la que goza, y todo esto a escasos minutos del centro de la ciudad.

Los accesos al centro de Madrid son, entre otros, los autobuses de la EMT con parada en el mismo barrio, las líneas 5 y 8 de METRO, la A-2 carretera de Barcelona, la nueva autopista de acceso directo al nuevo aeropuerto y conexiones a M-40, A-1 a Burgos y R-2.

También es destacable dentro del enclave la gran cantidad de colegios y guarderías existentes en menos de 200 m a la redonda, así como la cercanía de unos conocidos grandes almacenes y una zona comercial con gran variedad de restaurantes.



INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

La infraestructura del entorno permite la perfecta y tranquila habitabilidad de estas viviendas. Dentro del equipamiento de la zona, destacamos, por su importancia, las siguientes dotaciones:

EN EL PRESENTE:

- El Gran Complejo del Campo de las Naciones.
- El Parque Juan Carlos I.
- El Parque El Capricho.
- El Campo de Golf La Hinojosa.
- El Gran Palacio de Congresos.
- Nuevo polideportivo municipal en avenida de Logroño.
- Club deportivo privado ALAMEDA.
- Club deportivo privado BREZO OSUNA.
- El nuevo Palacio de hielo.

Solamente el nuevo Parque JUAN CARLOS I, tiene una superficie de 220 hectáreas (el doble que El Retiro). Sus características especiales son el gran número de equipamientos de ocio y entretenimiento de todo tipo que pueden disfrutar los madrileños y en especial sus vecinos. Son, entre otros: auditorio, pirámides ornamentales, jardines monotemáticos, jardines laberínticos, jardines de las culturas, lago principal, ria navegable, zonas de servicios, embarcadero, campo de golf, canchas de tenis y padel, juegos acuáticos, etc... Además del Gran Complejo comercial e industrial que supone los Recintos Feriales situados en el mismo Parque JUAN CARLOS I.

A CORTO PLAZO

- La Casa De Campo del este (Parque de Valdebebas).
- La nueva Ciudad Deportiva del Real Madrid.
- La nueva Ciudad de la Justicia.



PROMOCION “ARROYO DEL SANTO”

PROMOVIDA Y CONSTRUIDA POR CLEMENT, S.A.

Este desarrollo arquitectónico es un producto del esfuerzo realizado por los especialistas de CLEMENT, S.A., y emergen en una perfecta combinación de materiales, cuidando al máximo la estética, la calidad y la funcionalidad.

Todo ello unido al emplazamiento, un entorno natural privilegiado para vivir al aire libre y en contacto con la naturaleza, dentro de Madrid.

LA GARANTIA QUE OFRECEN LOS MAS DE 30 AÑOS DE EXPERIENCIA DE CLEMENT, S.A., HACE DE ESTA PROMOCION UN PROYECTO SIN COMPARACION, MAXIME CUANDO SE RELACIONAN SUS CALIDADES Y PRECIO DE VENTA.