

# **RESIDENCIAL ALCALÁ**

## **Memoria de calidades**



c/ Magdaleno García-Alcalá 1  
ALCALÁ DE HENARES  
MADRID



## ◆ DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

La Llave de Oro, grupo promotor inmobiliario desde 1945, presenta una nueva promoción de viviendas en el nuevo barrio de “Las Sedas”, una zona en pleno desarrollo ubicada en Alcalá de Henares junto al Olivar y Espartales. Los edificios se desarrollan en la parcela 17 del Sector La Poliseda de reciente urbanización.

El proyecto, redactado por el estudio de arquitectura ORTIZ LEON ARQUITECTOS, consta de dos edificios de nueva planta con 122 viviendas, dos locales comerciales, plazas de aparcamiento y trasteros y zona comunitaria con piscina. Ambos edificios se sitúan a lo largo de las orientaciones norte sur de la parcela, ofreciendo viviendas a las orientaciones este y oeste. Todas las viviendas son exteriores con vistas a la calle o al espacio ajardinado interior. Todo el espacio libre de ocupación por los bloques es destinado a zona comunitaria ajardinándose al menos el 50% de su superficie.

Los accesos se separan en rodado y peatonal, aunque están situados de forma adyacente para facilitar el control de acceso único a la promoción. Se propone un acceso peatonal principal al conjunto con una garita de control situada al norte de la parcela. Junto a este acceso se sitúa el acceso de vehículos al garaje aparcamiento en planta sótano.

Cada uno de los dos edificios consta de planta baja + 4 y una planta ático. Dispone de tres núcleos de comunicación con 4 viviendas por planta tipo y 3 viviendas en planta baja, salvo el portal central que tiene dos viviendas. En la planta ático (5ª) se distribuye con 2 viviendas en los núcleos laterales y una en el núcleo central. El total es de 61 viviendas por edificio para un total de 122 viviendas.

Las viviendas de planta baja disponen de un jardín de uso privativo. En la cubierta se ubican las instalaciones de aerotermia centralizada y los paneles fotovoltaicos. En la zona interior de la parcela se disponen las zonas ajardinadas, la piscina, la zona infantil y el área de calistenia. En la zona central del soportal de cada edificio se sitúa una sala destinada a uso comunitario.

## ◆ EFICIENCIA ENERGÉTICA

El proyecto se ha redactado de acuerdo con los requerimientos de calidad establecidos por la Ley de Ordenación de Edificación (LOE ley 38/1999) y desarrollados principalmente por el Código Técnico de la Edificación (CTE). Justificación de los coeficientes de aislamiento térmico y acústico descritos en el proyecto ejecutivo.

El proyecto contempla diferentes soluciones técnicas para mejorar la eficiencia energética del edificio, que representa una disminución de emisiones de CO2 y una reducción significativa de la demanda energética del edificio en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria en comparación con otros edificios con calificaciones más bajas, obteniendo una clasificación energética **A** en emisiones de CO2 y en consumo energético (etiqueta en fase de proyecto). Los materiales se han escogido para fomentar una construcción medioambientalmente sostenible.



## ◆ ACABADOS ZONAS COMUNES

### ESPACIOS COMUNES

- Vestíbulos con pavimento de gres porcelánico y paredes combinando diferentes materiales, según detalles a desarrollar por la Dirección Facultativa. Puerta de entrada a portales de aluminio y vidrio laminado con sistema de apertura mediante videoportero.
- Escaleras de comunicación entre plantas en terrazo y rellanos de pisos con pavimento de gres porcelánico. Barandilla metálica pintada.
- Ascensor electromecánico en cada escalera con puertas automáticas de acero inoxidable en la cabina y en el rellano.
- Garita de conserjería en la zona de acceso peatonal y rodado.
- Módulo de buzones inteligentes Citibox en la zona de acceso peatonal.
- Dos salas de uso comunitario.
- Áreas de aparcamiento para bicicletas distribuidos en zona de soportales.

### ZONA COMUNITARIA EXTERIOR

- Espacios de soportal en la planta baja de los edificios y exteriores de comunicación entre edificios terminado en pavimento de hormigón poroso.
- Piscina comunitaria con sistema de depuración con cloración salina y zona de agua de uso infantil. Playa perimetral en pavimento de hormigón poroso y cierre perimetral para permitir un acceso controlado a la zona de baño de acuerdo con la normativa.
- Zona ajardinada combinando zonas de césped, pradera naturalizada y pavimento de hormigón poroso. Zona de juegos infantiles y área exterior de calistenia.

### SÓTANO DESTINADO A APARCAMIENTO Y TRASTEROS

- Acceso de vehículos a través de rampa con puerta metálica accionada con emisores a distancia.
- Pavimento del garaje de hormigón fratasado.
- Instalaciones de ventilación forzada, detección contra incendios, extintores manuales, alumbrado de emergencia e iluminación con encendido mediante detectores de presencia, para favorecer el ahorro energético.
- Preinstalación de recarga para vehículos eléctricos que permite la instalación de cargadores con una reserva de potencia para alimentar hasta el 10% de las plazas de parking con carga monofásica de baja potencia (<3,70kW) según la normativa vigente. Canaleta en el techo del parking preparada para poder cablear desde el cuadro de contadores eléctricos hasta el punto de recarga y dimensionada para poder cablear un mínimo del 15% de plazas de coche, según normativa vigente. Contadores de viviendas con doble borne. Instalación de cableado y cargador no incluido.
- Trasteros con paredes y techo pintados en color blanco y pavimento pulido. Acceso a través de puerta metálica.



## ◆ CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS

### ESTRUCTURA

- Estructura de pilares y forjados reticulares de hormigón armado de sección y dimensiones según proyecto ejecutivo.

### FACHADAS

- Fachadas con acabado SATE que incorpora el aislamiento térmico por la cara exterior favoreciendo la eficiencia térmica de la envolvente y reduciendo los puentes térmicos.
- Balcones con barandillas de perfiles verticales de acero lacado con pasamano perimetral.

### CUBIERTAS Y TERRAZAS

- Cubierta plana con sistema invertido acabado con grava en las zonas no transitables destinadas a instalaciones comunitarias y con acabado cerámico en las zonas transitables
- Balcones y terrazas de las viviendas con pavimento de gres porcelánico para exteriores.
- Separaciones entre propiedades en la planta baja con vallado metálico.

### PAREDES Y TECHOS INTERIORES

- Paredes de división interior entre propiedades y divisiones entre estancias con sistema seco con subestructura de entramado metálico, material aislante termo-acústico y placas de yeso laminado, de composición según normativa y tipología.
- Falso techo de yeso laminado.
- Paredes y techos acabados con pintura plástica blanca.

### CERRAMIENTOS EXTERIORES

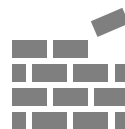
- Cerramientos de aluminio lacado con perfiles con rotura del puente térmico. Doble acristalamiento con cámara de aire tipo 'Climalit' o equivalente con composición y espesores según los requerimientos de la normativa y la orientación de cada apertura.
- Persiana enrollable motorizada en balconeras del salón y dormitorio principal con salida a terraza. Persianas enrollables con accionamiento mediante cinta en el resto de dormitorios.

### CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda con hoja blindada y cerradura de tres puntos, mirilla gran angular y perfil guillotina inferior para mejorar la estanqueidad y la acústica.
- Cilindro de la cerradura maestreado, que permite el acceso con una sola llave a las zonas comunitarias accesibles para los vecinos a parte de la vivienda.
- Puertas interiores batientes o correderas ocultas con acabado lacado blanco.
- Armario modular empotrado en todos los dormitorios de tamaño según distribución de cada vivienda, con puertas batientes lacadas en blanco. Interiores en melamina con balda maletero y barra de colgar.

### PAVIMENTO GENERAL

- Solado de gres porcelánico con aspecto de madera de roble en toda la vivienda. Rodapié a juego con la carpintería interior lacada en blanco.
- Balcones y terrazas con pavimento de gres porcelánico con aspecto de madera de roble para exteriores.



## ◆ ACABADOS INTERIORES

### COCINA

- Cocina equipada con armarios modulares altos con puertas de laminado estratificado en color gris sin tiradores y bajos con puertas con el mismo acabado con tiradores de aluminio.
- Encimera de cuarzo compacto tipo 'Silestone' o material equivalente con frontal hasta los muebles altos.
- Fregadero de 1 seno de acero inoxidable con grifo monomando.
- Según distribución de cada vivienda, mueble columna con horno eléctrico y microondas. Previsión de espacio para nevera de 60 × 200 cm y espacio para lavavajillas de 60 cm.
- Electrodomésticos Balay:
  - Placa de inducción de 60 cm.
  - Horno eléctrico multifunción de 60 cm.
  - Microondas integrable.
  - Campana extractora de 60 cm integrada en los muebles altos.

### ESPACIO PARA LA COLADA

- Según distribución de cada vivienda, espacio tipo armario en la cocina o en el distribuidor o cuarto independiente y preinstalación para lavadora y secadora situadas en columna. No existe instalación de conducción de vapores de condensación de secadoras, que deben disponer de recogida de condensados.

### BAÑOS

- Paredes alicatadas hasta el techo con piezas cerámicas y pavimento de gres porcelánico con aspecto de madera de roble.
- Sanitarios Roca modelo Meridian Compacto y grifería monomando de la marca Hansgrohe. Baterías termostáticas en bañeras y duchas.
- Baño principal con mueble de lavabo y lavamanos de porcelana blanca. Plato de ducha con mampara de cristal transparente.
- Baño secundario con lavabo sobre encimera de cuarzo compacto tipo 'Silestone' y bañera acrílica blanca. (\*ver nota al pie)
- Espejo cubriendo el frontal de los lavabos, dos percheros de pared, soporte de papel higiénico y perchero de toalla de manos de la marca Hansgrohe (modelo según distribución de cada baño y espacio disponible).

\*Nota: En función de la distribución de cada vivienda y los tamaños de los baños, el baño secundario puede tener ducha en lugar de bañera.



## ◆ INSTALACIONES

### ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

- Instalación de electricidad según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Mecanismos Niessen Sky blancos.
- Iluminación led empotrada en el falso techo del salón, dormitorios, distribuidores, baños y cocina. Número y distribución según proyecto y disponibilidad de espacio.
- Tiras de leds debajo de los muebles altos de la cocina con encendido independiente.
- Aplique de pared en los balcones.

### SUMINISTRO DE AGUA

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polietileno reticulado con llaves de corte accesibles en los cuartos húmedos.
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.

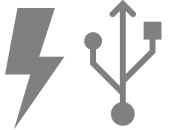
### COMUNICACIONES

- Cableado del interior del edificio con fibra óptica desde el RITI hasta la caja del P.A.U. (Punto Acceso Usuario) interior de cada vivienda situado en la entrada a la vivienda.
- Tomas de TV y datos (tipo RJ45) en la sala de estar, cocina independiente y todos los dormitorios. Distribución de señal en estrella, con cableado coaxial directo desde el cuadro situado en la entrada de la vivienda hasta cada una de las tomas de señal.
- Toma de fibra óptica en el salón comunicada con el cuadro situado en la entrada de la vivienda (P.A.U.)

\*Nota: Disponibilidad de servicio sujeto al despliegue de los servicios por parte de los operadores de telecomunicaciones.

### RENOVACIÓN DEL AIRE INTERIOR

- Sistema de ventilación para la renovación y mejora de la calidad del aire interior. El aire del exterior entra a través de la posición de microapertura de ventanas y balconeras practicables o correderas (de accionamiento voluntario mediante giro intermedio de maneta) pasa a través de los aireadores de las puertas interiores batientes hacia los cuartos húmedos (cocina y baños) y desde ahí se conduce hacia el exterior mediante un extractor mecánico individual para cada vivienda.



## ◆ INSTALACIONES

### CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

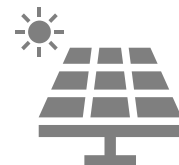
- Sistema de producción de agua caliente y climatización mediante sistema de aerotermia centralizada con contador individual para cada vivienda. La aerotermia es un sistema que trabaja a baja temperatura y aprovecha la energía del aire exterior transformada en calor o frío para mejorar la eficiencia energética a la hora de climatizar las viviendas y producir agua caliente. El sistema permite reducir las emisiones de CO2 y favorece el ahorro energético del usuario en comparación con los sistemas que utilizan combustibles fósiles.
- Climatización mediante suelo radiante y refrescante en toda la vivienda.

### PLACAS SOLARES FOTOVOLTICAS

- Placas solares fotovoltaicas en la cubierta para la producción de energía eléctrica de soporte parcial a los servicios comunes del edificio. No generan energía para las viviendas.

### ALARMA OPCIONAL

- Opción de contratar el sistema de seguridad inalámbrico de Securitas Direct con tecnología PreSense™ Full Shield. Instalación personalizada sin coste inicial (sujeta a informe de riesgos) vinculada a conexión a Central Receptora Securitas Direct (con coste para el usuario).
- Kit PreSense Full Shield formado por:
  - ✓ Panel de control con teclado, lector de claves, sistema habla/escucha y sirena integrada.
  - ✓ 4 claves inteligentes para armado/desarmado fácil sin código.
  - ✓ 2 detectores de movimiento con verificación por imagen Full HD y visión nocturna.
  - ✓ Unidad Central oculta con comunicaciones encriptadas seguras vía 4G, wifi/Ethernet y red ATN (inmune a inhibición).
  - ✓ Alarma Sentinel con control de calidad ambiente y detección de intentos de inhibición.
  - ✓ 1 detector de acceso con sensor de vibración (detecta intentos de apertura de puerta/ventana).
  - ✓ Disuasivos exteriores.
  - ✓ Control integral vía app My Verisure y servicio Guardian Verisure.
- El usuario deberá contratar el servicio de conexión a la Central Receptora que generará una cuota mensual a su cargo.
- Instalación opcional, no incluida como dotación.









La Llave de Oro

P R O M O T O R E S - C O N S T R U C T O R E S

[www.lallavedeoro.com](http://www.lallavedeoro.com)