



# 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:



Junio 2024



# “TU HOGAR PARA VIVIR”



## 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 y 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 al ladrillo cerámico de fachada. El acabado final del edificio se realizará mediante una capa de mortero en diferentes tonos.
- 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 se realizará por medio de un trasdosado con placa de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico en su interior.



## CUBIERTAS

- La cubierta del edificio será plana y no transitable incorporando las preceptivas capas de impermeabilización y de aislamiento térmico, con un acabado final de grava.
- La cubierta solamente será accesible para mantenimiento de las instalaciones previstas en esta planta. En ella se ubicarán principalmente las máquinas de aerotermia de climatización y ACS.



## DIVISIONES Y TABIQUERÍA INTERIOR

- Las separaciones entre viviendas serán mediante ladrillo cerámico macizo y trasdosado autoportante en ambas caras con placa sencilla de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de lana mineral entre montantes.
- La tabiquería interior será por medio de perfiles autoportantes y placas sencillas de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico incorporado en su interior, 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.
- Se terminarán los paramentos verticales con pintura plástica de acabado liso en color blanco, tanto paredes como techos.



## TECHOS Y FALSOS TECHOS

- Se colocará falso techo de placa de yeso laminado en toda la vivienda, tanto habitaciones como salones, baños y pasillos, colocad a distintas alturas necesarias en cada estancia, quedando en su interior ocultas todas las tuberías y trazado de instalaciones de la vivienda.
- El acabado de terminación de los falsos techos será con pintura plástica de acabado liso en color blanco en todas las estancias.



## SOLADOS Y ALICATADOS



### Interiores vivienda

- El solado general de vivienda, incluso baños y cocina, será de pavimento vinílica SPC, con imitación madera, siendo uno de los materiales más avanzados del mercado, aportando mejor rendimiento, acabado estético, dureza, desgaste, y comportamiento a la humedad que las tradicionales tarimas laminadas de madera.
- Estará rematado el solado con un rodapié plástico o de madera, de color blanco a juego con la carpintería interior de la vivienda.
- En los baños se combinarán acabados de alicatado con acabados en pintura plástica lisa del mismo color que el resto de la vivienda. El alicatado se realizará hasta media altura en los paramentos que disponen de aparatos sanitarios, siendo completo de suelo a techo en el ámbito de los platos de ducha. El resto de los paramentos de los baños se realizará con acabados en pintura plástica.

### Exteriores vivienda

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



## CARPINTERÍA EXTERIOR

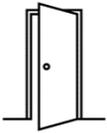
- La carpintería de las ventanas y puertas de salida a terrazas o tendedores serán de PVC acabado en gris a juego con la cerrajería y con la fachada, con las prestaciones necesarias para asegurar el confort en la vivienda en cumplimiento del actual Código Técnico de la Edificación.
- El acristalamiento será de tipo doble vidrio con cámara de aire interior, lo que proporciona una mejora del nivel de aislamiento térmico-acústico del cerramiento. En baños los vidrios exteriores serán translúcidos.
- Todas las ventanas contarán con 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.
- Los vierteaguas serán de aluminio lacado en color igual al de la carpintería.

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE



## CERRAJERÍA

- La cerrajería de ocultación de los espacios de tendadero en las terrazas de las viviendas será por medio de lamas de chapa perforada metálica en color igual al de la cerrajería exterior.
- Las puertas de acceso y salida a garaje serán metálicas motorizadas basculantes o seccionables en color gris con control por mando a distancia y llave magnética, contarán con sistema de seguridad anti-atrapamiento.
- El vallado de cerramiento a las parcelas colindantes será por medio de malla de simple torsión de acero galvanizado de 2 metros de altura.



## CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada con acabado a ambas caras con tablero DM lacado en blanco, presentando en el interior acanaladuras horizontales a juego con las puertas de paso del resto de la vivienda. Las puertas de entrada tendrán cerradura de seguridad, mirilla panorámica, tirador exterior y manilla interior cromada.
- Las puertas de paso de las estancias serán lacadas en color blanco con acanaladuras horizontales y con manillas y herrajes cromados. Las puertas del dormitorio principal y de los baños llevarán condensa.
- Los armarios empotrados serán modulares tipo monoblock, de aglomerado de madera con hojas enterizas lisas color blanco, correderas o abatibles según Proyecto. El interior de los armarios será con acabado en melamina tipo textil. Y todos estarán equipados con balda para maletero superior y barra de colgar.



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- El grado de electrificación de la vivienda será elevada según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. La potencia contratada por lo usuarios con la Compañía eléctrica será a su elección dependiendo de sus necesidades particulares.
- Los mecanismos de la vivienda serán en color blanco, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE



- Se instalarán tomas de TV y tomas de datos, en el salón y en todos los dormitorios.
- Cada terraza contará con un enchufe de corriente y un punto de luz según Proyecto.
- El edificio contará, de acuerdo con la normativa vigente de Telecomunicaciones, con la instalación de fibra óptica para todas las viviendas, estando preparado para la acometida de las compañías que presten el servicio en la zona,
- Las viviendas estarán dotadas de videoportero para el control de acceso al edificio a través de la puerta del portal, contribuyendo a la seguridad del edificio.



## FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍA

- La instalación interior para agua fría y caliente se realizará con tubería plástica con aislamiento en aquellas zonas donde especifique la normativa para evitar condensaciones (RITE) y pérdidas de calor. Se instalarán llaves de corte independientes en cada local húmedo además de las llaves de corte general de vivienda.
- El sistema de saneamiento y desagües se realizará en PVC insonorizado contribuyendo de esta manera a conseguir un buen confort acústico para los habitantes del hogar.
- Los aparatos sanitarios serán compactos de porcelana vitrificada o loza esmaltada en color blanco, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- Toda la grifería será tipo monomando y acabado cromado, modelo a elegir por la Dirección Facultativa.
- Para ayudar al ahorro en el consumo de agua para el usuario todos los grifos dispondrán de aireadores y además las cisternas de inodoros tendrán sistema de doble descarga.
- Los platos de ducha serán de material de resinas, modelo a elegir por la dirección facultativa, serán de color blanco y de perfil bajo favoreciendo el uso tanto a niños como personal mayores.
- La producción de agua caliente sanitaria (ACS) será por medio de Aerotermia centralizada con bomba de calor situada en cubierta del edificio, de la que se repartirá por los patinillos de instalaciones a cada una de las viviendas. Para contabilizar el consumo de ACS cada vivienda dispondrá de su propio contador individual.



## CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN POR AEROTERMIA

- La instalación de calefacción y climatización de las viviendas se realizará a través de SUELO RADIANTE - REFRESCANTE por toda la vivienda, obtenido a través del sistema de aerotermia centralizado que también genera el ACS.
- El sistema de suelo radiante y refrescante, es decir, tanto para calor como para frío, proporciona altos niveles de confort térmico para los usuarios tanto en invierno como en verano, eliminando las molestas corrientes de aire de los aparatos splits de aire acondicionado o los molestos radiadores en las paredes.
- Además, el sistema de regulación y control de la temperatura por los usuarios se realiza a través de termostatos independientes en cada dormitorio, con lo que mejora aún más el confort de los habitantes.



## VENTILACIÓN DE VIVIENDAS Y CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

- Las viviendas en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación contarán con un sistema de ventilación y renovación del aire interior de la vivienda mejorando las condiciones de habitabilidad y la salubridad del ambiente interior para los habitantes.
- El sistema se compone de una aportación de aire de forma continuada por medio de aperturas de microventilación incorporadas en las carpinterías exteriores de dormitorios y salones, de unas rejillas de extracción en baños y cocina, y de un extractor de aire ubicado en el falso techo de baño o cocina (según morfología del edificio), completando así la circulación y por lo tanto la renovación de aire interior.



## COCINA AMUEBLADAS



- La cocina se entrega con amueblamiento completo tanto de muebles altos y de muebles bajos de encimera, siendo de madera aglomerada con acabado laminado en color blanco mate o gris suave, con tiradores.
- La encimera será de madera laminada de aglomerado en color gris, con su frente también panelado, con tablero de madera o panel metálico, a juego con el resto del amueblamiento.



- El equipamiento de electrodomésticos incluido en las cocina se compone de lo siguiente:
  - Placa vitrocerámica.
  - Campana de extracción.
  - Horno.
  - Fregadero de acero inox con grifería monomando.
- Se dejarán previstos los huecos en el amueblamiento bajo encimera para que el usuario pueda instalar por su cuenta una vez entregada la vivienda tanto la lavadora como lavavajillas y frigorífico.



## ZONAS COMUNES DEL EDIFICIO

- Los pavimentos de los portales y los peldaños de escalera serán de material cerámico gres de alta calidad o terrazo 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 y ayudando al ahorro energético del edificio.
- Los paramentos del portal y distribuidores de plantas irán pintados en liso con colores suaves según diseño de la Dirección Facultativa.
- Las puertas de acceso a portal serán metálicas con vidrios para otorgar luminosidad y visión, el resto de las puertas de acceso a la urbanización serán de cerrajería con marco metálico según diseño de la Dirección Facultativa.
- El edificio dispone de ASCENSOR que comunica el garaje con todas las plantas. Sus acabados interiores de cabina serán de melamina, con iluminación led, pasamanos de acero, espejo y suelo cerámico. Las puertas de cabina serán de acero inoxidable, al igual que en planta en planta baja y serán de chapa pintada en el resto de las plantas. Estarán dotados de sistema de alarma y servicio de telefonía para urgencias conforme a normativa actual.
- La Promoción cuenta con una PISCINA con sistema de depuración por medio de cloración salina, duchas y zona de solárium, además de ZONAS VERDES de césped natural. También dispone el edificio con un ASEO en la zona común a disposición de los usuarios.
- Se ha previsto en la urbanización un espacio de zona de JUEGOS INFANTILES para los 'peques de la casa' con varios juegos para que puedan también disfrutar sus momentos de diversión.

# MEMORIA DE CALIDADES RESIDENCIAL FAROS DEL SURESTE



- El pavimento exterior será de baldosa o terrazo, acorde en tonalidad al resto de materiales del edificio.
- La iluminación exterior dispondrá de PROGRAMADORES para su encendido automático a las horas que determine la Comunidad de Propietarios.



## GARAJE

- Las plazas de garaje se sitúan en la planta sótano. El acceso a esta planta está previsto mediante el ascensor y además la escalera del portal. También será posible su acceso directo desde la urbanización por medio de puerta peatonal integrada en el portón de acceso de vehículos.
- Las plazas de aparcamiento irán marcadas y numeradas.
- Además. la planta de garaje contará con preinstalación de la canalización para la recarga de vehículos eléctricos según la normativa vigente.
- El pavimento exterior de acceso rodado y peatonal será por medio de hormigón impreso o rayado, de forma que soporte la carga al paso de vehículos. El pavimento interior del garaje será de hormigón pulido.



## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Los criterios de diseño han implementado estándares de materiales e instalaciones (aislamientos térmicos, carpinterías exteriores, instalaciones más eficientes, medidas para ahorro, 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, dosieres 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.*

Promueve:



Teléfonos de contacto: 917 450 689  
918 757 575

Correo electrónico: [info@apremyahomes.es](mailto:info@apremyahomes.es)

Página Web: <https://apremyahomes.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

