

CLEMENT



CALIDAD



Memoria de Calidades

CLEMENT Alameda de Osuna IV
C/ San Severo, 8

www.clement.es



Promoción formada por **43 viviendas** distribuidas en cuatro portales y cuatro plantas más ático, con tipologías de **2, 3 y 4 dormitorios, todas con terraza**, que incluyen trastero y hasta dos plazas de garaje (según tipología de vivienda). Ofrecemos un servicio de personalización con nuestro Estudio de Arquitectura, dependiendo de la fase de construcción.

“**CLEMENT** Alameda de Osuna IV” es una urbanización privada con conserjería, jardines, pista de pádel y sala polivalente.

Situada en La Alameda de Osuna, una zona residencial, tranquila y dotada de comercios de todo tipo, como clínicas, bancos, farmacias, restaurantes, cafeterías.

La Alameda de Osuna se encuentra a 15 minutos del centro de Madrid, mediante la A-2, M-22, M-40, M-11; y cuenta con transporte público: autobuses 105, 112, 115, 151, N4 y con parada de metro de la Línea 5, Alameda de Osuna.

La promoción se encuentra próxima a zonas ajardinadas, deportivas y de esparcimiento tales como el Polideportivo Municipal Barajas, el Club Deportivo Brezo Osuna, Club Deportivo Alameda, el Parque Juan Carlos I, el Parque El Capricho y el Club de Golf Olivar de la Hinojosa, entre otros.





CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Dada la buena compacidad del terreno la cimentación se realizará 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 colocarán, en el forjado, bovedillas de hormigón.

FACHADA

Zonas de ladrillo visto en tonos marrones (con doble grueso en su cara vista) y zonas en revestimiento de mortero monocapa.

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

CERRAMIENTOS Y AISLAMIENTO

Las divisiones entre viviendas se realizarán con ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor, aislamiento de lana de roca de 5 cm y posteriormente se ejecutará otro tabicón de ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor, formando así una doble pared tipo sándwich consiguiendo un valor de aislamiento térmico - acústico superior al exigido.

Las divisiones interiores de la vivienda y cámaras (trasdós) se ejecutarán mediante ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor.

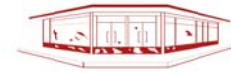
Los cerramientos y divisiones irán acabados en yeso maestreado.

En fachada de viviendas:

Se realizará por medio de aplicación de un mortero adhesivo especial al que se adhieren paneles aislantes de lana de roca de 10 cm. de espesor, siendo éste uno de los mejores aislamientos térmicos y acústicos del mercado actual.

En cubierta plana:

Sobre el forjado se colocará una capa de mortero para la formación de pendientes, lámina de impermeabilización asfáltica prefabricada con betún polimérico y dos armaduras, la inferior de polietileno y la superior de napa de poliéster. Sobre esta impermeabilización se colocará una lámina separadora de hilo continuo de polipropileno sobre la que se acoplarán, solo donde sea cobertura de vivienda, doble capa de paneles rígidos aislantes de espuma de poliestireno extruído y machihembrado entre ellos para evitar puentes térmicos.



ACABADOS INTERIORES

Carpintería Exterior

Carpintería de P.V.C. compuesta por ventanas abatibles, oscilobatientes y correderas (según la estancia), lo que le da al conjunto de la carpintería una estanqueidad muy superior a otros sistemas. Todas las ventanas irán dotadas de un acristalamiento **CLIMALIT** de diferentes espesores.

Persianas MOTORIZADAS con sistema compacto monobloque, con cajón de P.V.C. con sistema especial de aislamiento interior y lamas de aluminio inyectado con poliuretano para un mejor aislamiento térmico y acústico.

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 del máximo confort.

Carpintería Interior

Puerta de acceso a la vivienda **ACORAZADA** con premarco en acero galvanizado y marco en acero electrocincado. El alma de la puerta estará formada por planchas de acero con cuatro travesaños tipo omega para refuerzo. El acabado exterior e interior se realiza con tablero en lacado blanco en sintonía con las puertas de la vivienda.

Las **puertas de paso son de 40 mm de espesor** (excepto las correderas) en lugar de 35mm que es lo habitual, con terminación en lacado blanco pantografiadas. Llevan además 4 pernios en vez de 3, con manivela de diseño. En las puertas de cocinas y pasillos se incluyen vidrieras.

Armarios

Interiores de Armarios

Todos los armarios y vestidores irán forrados totalmente con tableros de melamina con acabado textil, con baldas y entrepaños. Quedarán **totalmente acabados**, incluso con barras de colgar de sección ovalada y cajoneras con el mismo tipo de acabado textil.

Frentes de Armarios

Dotados de puertas o frentes deslizantes, con perfiles **de extrusión en acabado en aluminio INOX** en dormitorios principales, secundarios y pasillos o vestíbulos (dependiendo de la tipología de la vivienda). Los frentes de los armarios irán en consonancia con las puertas de paso.



Solados y Alicatados

Baño principal y secundarios

El revestimiento elegido para los baños en paredes y suelos es un porcelánico estéticamente similar 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.

En baños secundarios el alicatado se combinará con diferentes estilos diferenciando la zona de bañera o ducha del resto de paramentos.

Se colocarán esquineros en color acero Inox.

Cocina

Solado de gres. Las paredes de la cocina irán pintadas en tonos acordes al mobiliario.

El tendedero irá alicatado con gres en color blanco.

Hall, salón, distribuidor y dormitorios

Pavimento laminado AC4 o superior de primera **CALIDAD** en tonos madera.

En terrazas cubiertas se colocará un porcelánico antideslizante con acabado imitación madera, y en las terrazas de áticos baldosas flotantes con acabado granallado.

Falsos Techos

Habrán falsos techos de pladur en baños, cocina, vestíbulo y distribuidor, y donde sea necesario según la disposición de las instalaciones.

Se instalarán registros en los falsos techos de pladur en baño principal, baño secundario, vestidor, vestíbulo o cocina para registro de máquinas interiores del aire acondicionado u otras instalaciones.

Pinturas

Se ha optado por un revestimiento total de los paramentos con FIBRA DE VIDRIO (**VELOGLASS**) con el fin de evitar futuras fisuras, con dos manos de tendido y doble lijado. Se destacará el acabado de las paredes y techos con pintura plástica lisa mate. Esta solución, poco usada por su alto coste y su dificultosa realización, es una muestra más de la **CALIDAD** con la que **CLEMENT** realiza todos sus acabados. Los techos se pintarán en color blanco mate.



Muebles de Cocina

Elegantes muebles de cocina, modelo “Palermo” o similar, bajos con cajoneras y/o gaveteras y altos con vidriera, todo ello en polilaminado de primera **CALIDAD**, diseño especial de **CLEMENT**. La encimera y el frontal desde esta hasta el mueble alto es de **SOLID SURFACE**, con el fregadero en el mismo material. El escurrir irá grabado en la propia encimera. En la parte inferior de los muebles altos se colocarán regletas led. La grifería será de tipo monomando en color cromo brillo.

Electrodomésticos

La cocina de la vivienda viene **completamente equipada** con los siguientes electrodomésticos de la marca **SIEMENS**:

- HORNO y MICROONDAS, en acero inoxidable, instalados en columna.
- PLACA DE INDUCCIÓN con marco biselado y tres zonas de cocción, una de ellas doble.
- CAMPANA DECORATIVA de 90 cm.
- FRIGORÍFICO COMBI en acero inoxidable.
- LAVADORA y SECADORA (instaladas en tendedero).
- LAVAVAJILLAS totalmente integrado.

Aparatos Sanitarios y grifería

El **baño principal** irá equipado con uno o dos muebles suspendidos (según tipología de vivienda) con lavabo cerámico y espejo.

Grifería monomando en color cromo brillo en lavabo y bidé. En las bañeras irá instalada **grifería termostática** de 4 posiciones y columna de ducha.

Los baños secundarios y aseos cuentan con un lavabo con semipedestal suspendido acompañado de un espejo. Según la distribución y tipología de cada vivienda, tendrán bañera o plato de ducha de resina, antideslizante, en color blanco.

Grifería monomando en color cromo brillo en lavabo. En bañera o plato de ducha, **grifería termostática** de ducha con 4 posiciones con columna.



INSTALACIONES

Calefacción y Agua Caliente Sanitaria

En la búsqueda de **CLEMENT** por dar a sus clientes el máximo confort a un menor coste de consumo, esta promoción de viviendas estará dotada con **energía solar**, combinada eficazmente con el sistema tradicional de gas. España, por su privilegiada situación y climatología, se ve particularmente favorecida respecto al resto de los países de Europa para el uso de esta energía, ya que sobre cada metro cuadrado de su suelo inciden al año unos 1.500 kilovatios-hora de energía. Esto, en definitiva, supone un gran ahorro en agua caliente sanitaria para los clientes de esta promoción.

La producción de agua caliente sanitaria y calefacción, se realizará a través de **dos calderas** colectivas con depósitos de acumulación apoyadas por energía solar.

Para controlar el consumo, en cada vivienda se instalarán dos contadores, uno de agua caliente sanitaria y otro de calefacción.

En su constante búsqueda de las mejores soluciones de confort y habitabilidad de sus viviendas, **CLEMENT** ha incluido en esta promoción uno de los mejores sistemas existentes de calefacción, el **SUELO RADIANTE**.

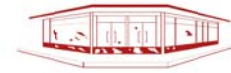
Este sistema funciona a través de tubos bajo el suelo por los que discurre el agua caliente, de manera que se consigue un calor natural y una sensación de bienestar debido a la uniformidad del calor emitido, ya que éste se percibe de abajo hacia arriba.

Este sistema permite regular la temperatura de cada estancia individualmente, ya que cada una lleva su propio termostato.

Aire Acondicionado

Este sistema de calefacción descrito en el apartado anterior, además, está apoyado por una instalación de aire acondicionado con bomba de calor, una solución rápida y eficaz. El aire caliente se utilizará para esos días de entre tiempo en los que no es necesario que la calefacción esté en funcionamiento.

Con el interés de **CLEMENT** de dotar a estas viviendas del mejor confort posible se incorpora un sistema de aire acondicionado **INVERTER FRIO-CALOR** por conductos. Todo ello de la marca **DAIKIN**.



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. para el paso del aire de retorno.

Fontanería

Toda la instalación, dentro de las viviendas, estará realizada con tubería de polietileno reticulado, con sus diferentes secciones, protegidas (cuando corresponda) con tubo de **polietileno reticulado** 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 más cómoda localización en caso de avería.

Se ha decidido no utilizar material de cobre, por considerar este nuevo sistema de canalización de mejores resultados y también desde el punto de vista higiénico-sanitario. Al mismo tiempo, la utilización del polietileno permite eliminar las incrustaciones, alargando la vida útil de la instalación.

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

TELECOMUNICACIONES, SEGURIDAD Y ELECTRICIDAD

Video-portero

De la marca **TEGUI o similar** instalado en hall de entrada. Este video portero tiene la posibilidad de comunicación directa con la conserjería.

Telefonía

A cada vivienda acometerá la instalación telefónica. Se instalarán tomas en salón y dormitorio principal. Asimismo se instalarán tomas de datos en todos los dormitorios, salón y cocina.

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 de canales satélite digitales. También se ha dotado a las viviendas de preinstalación (canalización) para televisión por cable.



Se instalarán tomas de televisión en salón, cocina, terraza y todos los dormitorios.

Electricidad e Iluminación

Instalación con diferentes circuitos, todos ellos protegidos con sus automáticos y diferenciales.

Mecanismos de la marca **Schneider** modelo Elegance o similar.

En distribuidores, baño principal, baños secundarios y aseos, se instalarán **focos led** situados en el falso techo.

El todas las terrazas se dejará un punto de luz.

Sistema de seguridad

Se dotará a la vivienda de un sistema de seguridad (**alarma**) con cámaras, controlado por un teclado colocado en el vestíbulo de entrada y conexión directa desde el teléfono móvil. Dicha instalación se podrá conectar con la policía, por mediación de una central de alarmas, a criterio del usuario. (Para la conexión con central puede ser necesaria una ampliación de la instalación).

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

Otras Instalaciones y Dotaciones de Interés

Hay un ascensor en cada portal con capacidad para seis personas, dos velocidades, cabina lujo en Acero y puertas automáticas. Señalización: indicador de funciona, ocupado y puerta abierta en todas las plantas. Maniobra selectiva en bajada.

El garaje está dotado con preinstalación para futura conexión de puntos de recarga para coches eléctricos.

Se dotará a la urbanización de un circuito cerrado de vídeo en los accesos, incluso entrada de garaje.

Zonas Comunes

El edificio se integra en un complejo inmobiliario compuesto por:

Pádel: pista de pádel de césped artificial con arena de sílice, cerramiento de cristal e iluminación para juego nocturno.

Zona infantil: arenero con mobiliario de juegos infantiles.



Una sala polivalente dotada con tomas eléctricas.

Conserjería: dos garitas de conserjería equipadas con mobiliario para control de acceso y con conexión al sistema perimetral de seguridad.

Ajardinamiento: espacio ajardinado con zonas de paseo diseñado teniendo en cuenta la morfología de la urbanización, con iluminación led. Habrá zonas arbustivas con riego por goteo y otras zonas de riego por aspersión con plantación de césped natural.

Piscina: piscina revestida con gresite, con iluminación interior mediante focos led. Sistema de depuración salina. Pediluvio en piedra artificial y duchas en acero inoxidable. Aseos/vestuarios.

Garaje, cerramiento de la parcela y seguridad: puertas de garaje metálicas, con apertura y cierre automático mediante mando a distancia codificado. Habrá una rampa de acceso al garaje y otra rampa de salida a la calle. La urbanización tendrá dos puntos de acceso peatonal, ubicados junto a las garitas de conserjería. Cuenta también con circuito perimetral de seguridad controlado desde conserjería.

Los elementos que conforman las zonas comunes indicadas, se ubican tanto en esta promoción como en la que linda con ella, también construida por CLEMENT, y serán compartidas entre las dos para beneficiarse todos los clientes. Para ello se ha constituido un complejo inmobiliario que lo regula.

NOTA: Los técnicos competentes se reservan el derecho de variar el diseño de las viviendas así como el contenido de la presente memoria por razones de fuerza mayor, orden técnico, jurídico o a criterio de la Dirección Facultativa.

PROMOVIDO, CONSTRUIDO Y COMERCIALIZADO POR CLEMENT

Este desarrollo arquitectónico es un producto del esfuerzo realizado por los especialistas de **CLEMENT** 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 garantía que ofrecen los **más de 45 años de experiencia** de **CLEMENT**, hace de esta promoción un proyecto sin comparación, máxime cuando se relacionan sus **CALIDADES** y precio de venta.



CLEMENT

C/ Santibáñez de Béjar, 6
28042 Madrid
Tlf. 91 747 29 17
www.clement.es