



ALAMEDA DE OSUNA

MEMORIA DE CALIDADES



Exclusivo ático de cuatro habitaciones en urbanización cerrada con piscina, pista de pádel, amplias zonas de ocio infantiles y zonas comunes. Con dos plazas de garaje de acceso directo y trastero. Urbanización construida en el año 2019 con los mejores materiales y sistemas constructivos. Superficie construida 250 m<sup>2</sup>, superficie terraza 85m<sup>2</sup>.

EMISSARY presenta esta exclusiva vivienda en la Calle Tomillar, dotada con piscinas, pádel y zonas de ocio común. Construida con calidades y acabados de lujo por CLEMENT.

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 pegada 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.



## Distribución

Se desarrolla en una planta con una superficie total de 250 m<sup>2</sup> construidos.

- Amplio hall de entrada con armario empotrado.
- Cocina independiente con zona de lavandería y salida a la terraza.
- Salón – comedor con grandes ventanales y salida a terraza.
- Terraza de 85m<sup>2</sup>.
- Habitación principal con baño en suite y vestidor, con salida a la terraza.
- 3 Habitaciones secundarias con armario empotrado y baño en suite.

## Cimentación

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 tierras o marrones (con doble grueso en su cara vista según exige la norma UNE) 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.

## Aislamiento térmico y acústico.

### En cámaras de vivienda:

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

### En cubierta:

Zona de estructura de hormigón cubierta plana: se realizará 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/m<sup>2</sup>, compuesta por lámina 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 TEXXAM 1000 sobre la que se acoplarán, solo donde sea cubrición de vivienda, doble capa de paneles rígidos aislantes de espuma de poliestireno extruído ROOFMATE y machihembrado entre ellos para evitar puentes térmicos.

## Cerramientos entre viviendas y divisiones

Todas las divisiones entre viviendas se realizarán con ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor, aislamiento de lana mineral 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 que evita el paso del ruido y la pérdida de calor.

Divisiones en interior de vivienda y cámaras (trasdós) mediante ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor.

Todos los cerramientos y divisiones irán acabados en yeso maestreado.

## Carpintería Exterior

Carpintería de P.V.C. de primera marca en color a definir, con ventanas abatibles y oscilobatientes (o alguna corredera si fuera preciso), 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 según el hueco en la que vaya colocada.

Persianas con sistema compacto monobloque, con cajón de P.V.C. con sistema especial de aislamiento interior, lamas de aluminio inyectado con poliuretano para su aislamiento térmico y acústico. Todas las persianas irán 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, marca DIERRE o similar, 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 conjunto con las puertas de la vivienda.

Todas las puertas de la vivienda son de 40 mm de espesor (excepto las correderas) en lugar de 35mm que es lo habitual, con terminación en lacado blanco pantografiadas. Lleva además 4 pernios en vez de 3, con manivela de diseño. En las puertas de cocinas y pasillos se incluye vidrieras de diseño propio.

## Armarios

### Interiores de Armarios

Todos los armarios y vestidores irán forrados totalmente con tableros en tonos oscuros, 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, con perfiles de extrusión en acabado en aluminio INOX en dormitorios principales y secundarios.

Los frentes de los armarios irán en consonancia con las puertas de paso.

## Solados y Alicatados

### Baño principal

El revestimiento elegido para este baño en paredes y suelo, que va combinado con esquineros en color acero inox, es un porcelánico 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 un mueble con encimera blanca de polimarmol. Además se dotará de un espejo de diseño especial.

### Baños secundarios

Alicatado y solado con gres de primera CALIDAD, con una disposición de acabados diseño exclusivo de CLEMENT, con esquineros en color acero inox y espejo.

### Cocina

Solado de gres. El frontal de la zona de muebles, desde la encimera hasta el mueble alto, es del mismo material que la encimera. El resto de la cocina irá pintada en tonos acordes al mobiliario.

### Hall, salón, distribuidor y dormitorios

Pavimento laminado de primera CALIDAD en tonos madera.

## Falsos Techos

Falsos techos de pladur en baños, cocina, vestíbulo y distribuidor, y donde sea necesario para las instalaciones.

Se instalarán registros en los falsos techos de pladur en baño principal, baño secundario, vestidor, vestíbulo o cocina (depende dónde esté ubicada la máquina) para registro de máquinas interiores del aire acondicionado u otras instalaciones.

## Pinturas

**Paramentos**

Se destacará el acabado de las paredes con pintura plástica lisa satinada. 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. Esta solución, poco usada por su alto coste y su dificultosa realización, es una muestra más de la CALIDAD con la que el CLEMENT realiza todos sus acabados.

**Techos**

Los techos se pintarán en color blanco mate.

## 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.

La instalación de calefacción se realizará por medio de suelo radiante, que a través de tubos bajo el suelo 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 éste se percibe de abajo hacia arriba.

Este sistema permite regular la temperatura de cada estancia individualmente, ya que el salón y cada dormitorio llevan 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 o MITSUBISHI.

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.

## Aparatos Sanitarios

### **Baño principal equipado con:**

Aparatos modelo ODEON UP de JACOB DELAFON.  
Bañeras modelo TEMPORA de JACOB DELAFON  
en algunos pisos,  
Plato de ducha modelo FLIGHT de JACOB DELAFON.

### **Baño secundario equipado con:**

Aparatos modelo ODEON UP de JACOB DELAFON.  
Bañeras modelo PREVIRA de JACOB DELAFON  
en algunos pisos,  
Plato de ducha modelo FLIGHT de JACOB DELAFON.

## Grifería

Toda la grifería será de la marca Jacob Delafon.

### **En baño principal**

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

### **En baño secundario y aseos**

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

**En cocina**

Grifería tipo monomando en color cromo brillo.

## Sistemas de Comunicación, Electricidad y Seguridad

**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**

Instalación con diferentes circuitos, todos ellos protegidos con sus automáticos y diferenciales. Mecanismos de la marca Schneider modelo Elegance o similar.

**Sistema de seguridad**

Se dotará de un sistema de seguridad (alarma) con cámaras, controlado por un teclado colocado en el vestíbulo de entrada. 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).

**Caja fuerte**

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

## 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, con encimera tipo CORIAN y frontal desde encimera hasta el mueble alto en el mismo material. El fregadero es también tipo Corian con el escurrir grabado en la encimera.

## Electrodomésticos

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

- HORNO y MICROONDAS, de la marca SIEMENS, en acero inoxidable, instalados en columna.



- PLACA DE INDUCCIÓN de la marca SIEMENS, con marco biselado y tres zonas de cocción, una de ellas doble.
- CAMPANA DECORATIVA de 90 cm. de la marca SIEMENS.
- FRIGORÍFICO COMBI de la marca SIEMENS, en acero inoxidable.
- LAVADORA y SECADORA de la marca SIEMENS.
- LAVAVAJILLAS totalmente integrado de la marca SIEMENS.

## Otras Instalaciones y Dotaciones de Interés

En distribuidores, baño principal, baños secundarios y aseo, se les ha dotado de una instalación eléctrica a base de focos led, situados en el falso techo.

El baño principal viene equipado con un mueble bajo encimera, diseño de los Técnicos de CLEMENT y encimera tipo polimarmol.

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 ascensor es diseño exclusivo de CLEMENT.

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

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

## Zonas Comunes

Todas las acometidas, excepto la de gas, son personales e individuales (teléfono, luz, agua..)

Tendrán en común los accesos de garaje, las instalaciones de éste, los portales, las escaleras, los ascensores, el alumbrado de los trasteros y sus accesos, las zonas de esparcimiento (jardines, zona infantil de juegos, piscinas y pádel), sala polivalente, aseos comunes, conserjería y las instalaciones de telecomunicaciones.

Toda la iluminación de la promoción será tipo LED.

## Infraestructura y Equipamiento

Destacamos, por su importancia, las siguientes dotaciones:

- 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.
- Polideportivo Municipal en Avda. de Logroño.
- Club Deportivo Privado ALAMEDA.
- Club deportivo privado BREZO OSUNA.
- Centro Comercial Bahía Center.
- La Clínica de Navarra
- Campus Universitario Madrid-Avda. América de la Universidad de Navarra.

Desde EMISSARY estimamos que el gran atractivo presente y futuro de todo el entorno repercutirá en el precio del suelo de la zona, lo que se traducirá en una revalorización progresiva de esta vivienda.

Una vivienda



EMISSARY REAL ESTATE, S.L.  
Tlf: 91 301 05 70 – [info@emissary.es](mailto:info@emissary.es)  
[www.emissary.es](http://www.emissary.es)