



BARAJAS

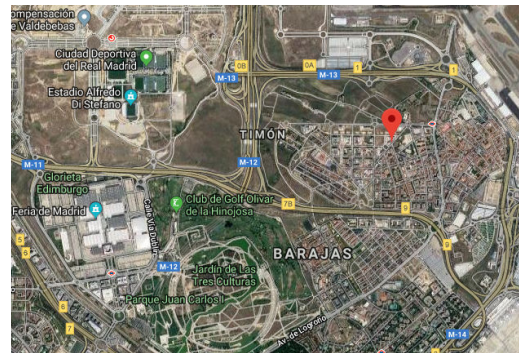
MEMORIA DE CALIDADES



Precioso apartamento de una habitación en urbanización cerrada con piscina, parque infantil y amplias zonas comunes. Urbanización construida por CLEMENT en el año 2008 con los mejores materiales y sistemas constructivos.

EMISSARY presenta esta exclusiva vivienda en la Calle Playa de San Juan, dotada con piscina y zona de ocio común. Construida con calidades y acabados de lujo.

Situada en el distrito de Barajas / Timón, zona residencial y tranquila, esta vivienda cuenta con todos los servicios en la inmediaciones (Mercadona, bancos, farmacias, centros de salud, etc.) y la línea 8 de metro a 5 minutos a pie.



El Barrio de Timón se encuentra a 20 minutos del centro de Madrid, mediante la A-2, M-22, M-40, M-11; y cuenta con transporte público, numerosas líneas de autobuses y la línea 8 de metro, Barajas.

La vivienda se encuentra junto 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 60 m<sup>2</sup> construidos.

- Hall de entrada.
- Cocina independiente.
- Salón – comedor con amplios ventanales en forma de mirador.
- Habitación principal con vestidor.
- Baño completo con bañera.

## 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 y de hormigón.

## Fachada

Zonas de ladrillo visto KLINKER ROJO 5 LISO con doble grueso en su cara vista (según exige la norma UNE), con recercados lisos y detalle entreventanas de “Ulma”.

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

## Aislamiento

### 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 aislamiento tanto térmica 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/m<sup>2</sup>, compuesta por lámina plástico 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/m<sup>3</sup>. 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 3 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 yeso maestreado.

## 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 CLIMALIT 5+5-12-6 STADIP 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. Todas las persianas están 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 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 también de cristal al ácido en diferente tamaño, ambas terminaciones son de diseño propio.

## Solados y Alicatados

Baño principal: 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.

Aseo: alicatado de azulejos de primera calidad, con una disposición de acabados en gresite naranja de PORCELANOSA y blanco, diseño exclusivo de CLEMENT. Lleva además Espejo encastrado, con esquineros y remate perimetral en acero inox. El solado será de pavimento laminado en tonos oscuros de primera calidad.

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

Hall, salón, distribuidor y dormitorios: Pavimento laminado en tonos madera de Kempas de primera calidad.

## Escayolas

- Falsos techos de escayola en baños, cocina, vestíbulo y distribuidor y donde sea necesario para la instalación de aire acondicionado.

## Falsos techos

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

## Pinturas

Paramentos: Se destacará el acabado de las paredes con pintura plástica lisa en colores calidos. Se ha optado por un revestimiento total de todos 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 CLEMENT realiza todos sus acabados.

Techos: Los techos se pintaran en color blanco mate.

## Calefacción y Aire Acondicionado.

Cumpliendo con las nuevas normativas vigentes y en la búsqueda de CLEMENT por dar a sus clientes el máximo confort al mejor precio, esta promoción de viviendas está dotada con energía solar, combinadas eficazmente con el sistema tradicional con 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 y en calefacción para los clientes de esta promoción.

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

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, esta 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 es necesario que esté 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, todo ello de la marca DAIKIN.

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 y como apoyo a la calefacción por suelo radiante, se instalará un toallero eléctrico en acabado cromo brillo, ideal para esos días de entretiempo en los cuales no tenemos la calefacción encendida.

## **Agua caliente sanitaria.**

Se realiza a través de dos calderas y acumuladores de agua que aprovecharán al máximo la citada energía solar para así rebajar el consumo de gas. Aunque la instalación es colectiva, cada piso tendrá sus propios contadores de ACS y calefacción.

## **Fontanería**

Toda la instalación, dentro de las viviendas, 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 más cómoda localización en caso de avería.

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 polietileno 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 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**

El baño principal equipado con:

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

## **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 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 y terrazas de 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) controlado por un teclado colocado al lado de la puerta 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).

### 6.- Caja fuerte.

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

## **Muebles de Cocina**

Elegantísimos muebles de cocina, 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, encimera de granito LABRADOR OSCURO natural con frente moldurado y copete del mismo material.

## Electrodomésticos

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

- HORNO bajo placa de la marca SIEMENS con frontal de acero inoxidable.
- PLACA VITROCERÁMICA de la marca SIEMENS con marco de acero inoxidable y cuatro zonas de cocción, una doble.
- CAMPANA TELESCOPICA CON MICROONDAS de la marca WHIRLPOOL (2 motores).
- 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 y baño principal, se les ha dotado de una instalación eléctrica a base de halógenos, situados en el falso techo, al igual que a las marquesinas de la cocina y a los pasillos.

2.- El baño principal va equipado con un mueble bajo encimera, 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, el alumbrado de los trasteros y sus accesos, las zonas de esparcimiento (jardines y piscinas) y las instalaciones de telecomunicaciones.

Ascensores: Dos ascensores con capacidad para seis personas, dos velocidades, cabina lujo en Acero, 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 piscina comunitaria.

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.

## 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, el alumbrado de los trasteros y sus accesos, las zonas de esparcimiento (jardines y piscina) y las instalaciones de telecomunicaciones.

Ascensores: Un ascensor en cada bloque con capacidad para seis personas, dos velocidades, cabina lujo en Acero, 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.

## 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 Olivar de 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 en la calle Silvano.
- La nueva Ciudad Deportiva del Real Madrid.

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.

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)