RESIDENCIAL

AVENIDA DE AMÉRICA



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará con zapatas de **hormigón armado,** según indicaciones del Estudio Geotécnico, y la estructura se realizará con **forjado de hormigón armado.**

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

FACHADAS

Las fachadas de las viviendas estarán conformadas **en su cara exterior** por "COMPOSITE" clase A2 (no combustible), seguido de cámara de aire y aislamiento de lana de roca, **material ignífugo,** anclado a medio pie de ladrillo y, **por su cara interior,** trasdosado de placa de yeso laminado con aislamiento de lana de roca.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

En cuanto a las **divisiones interiores entre habitaciones** de cada vivienda, se optará por un sistema de tabiquería seca frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo cerámico. Para ello, y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, los tabiques contarán con 2 placas de yeso laminado de 12,5 mm. a cada lado de la estructura interna metálica de soporte, que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico y térmico. En las traseras de armarios se colocará una placa de 12,5 mm. En los baños se dispondrá una única placa hidrófuga de 15 mm.

La **separación entre viviendas** se realizará con una tabiquería mixta de fábrica de ladrillo cerámico y, a cada lado de la fábrica, irá un trasdosado sobre estructura metálica con aislamiento y doble placa de yeso laminado de 12,5 mm, evitando los molestos ruidos entre viviendas colindantes.

La **separación entre viviendas y zonas comunes** se realizará con fábrica de ladrillo cerámico, enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica, con aislamiento y doble placa de yeso laminado de 12,5 mm, al interior de la vivienda.

Este sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos, al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado, lo que nos permite la terminación en pintura lisa.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.

ACABADOS INTERIORES

VESTÍBULOS, SALONES, DORMITORIOS Y PASILLOS

El **pavimento** de la vivienda será de gres porcelánico de 30x150 cm, material que por sus características garantiza un fácil mantenimiento y una óptima transmisión del suelo radiante/refrescante.

Se colocará rodapié especial, de 15 cm. de alto de DM lacado en blanco, a juego con el tono blanco de las puertas y sus embocaduras.

Las **paredes y techos** irán acabados con pintura plástica lisa.

Se proyecta **falso techo** en todas las estancias, incluyendo fosa-cortinero con iluminación led en el frente de ventana de dormitorios, así como en el perímetro de los salones, si las instalaciones lo permiten y según diseño de proyecto.

BAÑOS Y ASEOS

Las **paredes y suelos** de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidos de gres porcelánico.

Los aseos llevarán el mismo suelo que en el resto de la vivienda, con **rodapié y pintura plástica lisa en paredes.**

En el **baño principal** se colocará encimera de resina de carga mineral compacta con dos senos, excepto en los casos en que no sea posible, que llevarán uno. Contará con espejo retroiluminado en todo el frente de la encimera.

Incluirá asimismo plato de ducha de resina antideslizante, mampara, grifería termostática cromada monomando marca Grohe, con rociador y teleducha.

El **baño secundario** llevará bañera con grifería termostática cromada monomando marca Grohe, e irá remetida en su parte inferior, donde se instalará una luz led, consiguiendo un efecto de mayor ligereza y fácil limpieza. Llevará también encimera de resina de carga mineral compacta, con un seno y espejo retroiluminado en todo su frente.

En los **aseos** se colocará lavabo suspendido con grifería marca Bernstein color negro e inodoro.

Los inodoros serán de porcelana blanca vitrificada de primera calidad.

El baño principal, secundario y aseo se dotarán de iluminación Down Light tipo led de bajo consumo.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.

COCINAS

Las **cocinas** irán soladas con el mismo pavimento de gres porcelánico, en continuidad con el salón.

Las zonas de pared no amuebladas se entregarán pintadas con pintura plástica lisa.

El falso techo será de panel de yeso laminado terminado en pintura plástica lisa blanca.

Se entregarán amuebladas con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad e incluirá el siguiente equipamiento:

- Encimera
- Placa de inducción
- Equipo filtrante (campana extractora)
- Horno eléctrico
- Horno microondas
- Fregadero con grifería monomando
- Nevera con toma de agua
- Lavavajillas
- Lavadora ubicada en tendedero
- Secadora ubicada en tendedero
- Regleta led de luz indirecta bajo los muebles altos

TERRAZAS Y JARDINES

El solado de las terrazas será de gres porcelánico antideslizante de 30x150 cm, así como el de los bajos con jardín, en los que se alternará con césped artificial.

Los jardines se entregarán con arqueta técnica de riego.

Las terrazas estarán iluminadas mediante apliques de pared.

El espacio solárium de los áticos estará dotado de piscina tipo skimmer con sistema de depuración con bromo.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.

CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de acceso** a la vivienda será **acorazada y con herrajes de seguridad,** con terminación en madera al exterior, y lacada en blanco al interior, incluyendo mirilla óptica de gran angular.

Las **puertas de paso** serán semi macizas, en tablero de DM lacado en blanco, con herrajes ocultos y junta perimetral de goma, estanca y antigolpes. En general serán abatibles, salvo aquellos casos en los que se recomiende poner correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Los **armarios** serán modulares del tipo Block, con puertas abatibles, lacadas en blanco y su interior irá revestido en tablero de melamina acabado textil, incorporando balda maletero, barra de colgar y una cajonera en dormitorios secundarios, mientras que en el dormitorio principal llevará dos.

En los **dormitorios principales** que dispongan de vestidor, irán revestidos en tablero de melamina acabado textil, incorporando balda maletero y barra de colgar.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Para las **ventanas** se proyecta **carpintería de aluminio oscilobatiente** con rotura de puente térmico. Las salidas a las terrazas a través de salones o dormitorios serán abatibles.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de **doble luna de vidrio con cámara de aire deshidratado** estanca, para garantizar un óptimo aislamiento térmico y acústico.

Se colocarán **persianas enrollables** de aluminio térmico con accionamiento motorizado en salones y dormitorios, así como en las cocinas de los bajos con jardín y áticos.

INSTALACIONES

Las instalaciones proyectadas darán a la vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma, así como una óptima eficiencia energética, obteniéndose la **Calificación A, el máximo grado de Calificación de eficiencia energética.**

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.

CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

Sistema de aerotermia individualizado por vivienda, conformado por unidad interior (Hidrobox) ubicada en los tendederos, excepto en tríplex, que irá en el cuarto de instalaciones de la propia vivienda, y unidad exterior, que dotará a las viviendas de instalación de **suelo radiante y refrescante** por agua. Este dispondrá de control de temperatura con regulación independiente en dormitorios y salones, gracias al sistema de colectores que sectoriza la instalación.

Además, el sistema de aerotermia incorpora **instalación de aire acondicionado (frío/calor)** en dormitorios y salones, con emisión mediante unidad interior oculta en el falso techo del baño, principal o secundario, sistema de conductos y rejillas. La instalación de aire acondicionado incluye el sistema "AIR-ZONE" que permite regular la temperatura individualmente en cada una de las estancias de la vivienda.

En los baños, además de suelo radiante/refrescante, se colocarán **radiadores toalleros** conectados al circuito del suelo radiante, elementos que consiguen aportar un gran confort.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las cocinas se dotarán de toma de agua para lavavajillas y frigorífico, y en los **lavaderos-tendederos** se instalará toma de agua para lavadora.

Las terrazas estarán dotadas de toma de agua.

Las viviendas dispondrán de una **llave de corte general y llaves de corte independientes** en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será de **PVC** y, para amortiguar el ruido que se pueda producir en las bajantes, éstas serán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

INSTALACIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

El agua caliente sanitaria (ACS) será generada mediante el **sistema de aerotermia individual,** considerado como energía renovable por su altísima eficiencia, conformado por unidad interior (Hidrobox) ubicada en los tendederos, excepto en tríplex, que irá en el cuarto de instalaciones de la propia vivienda y unidad exterior.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Los distribuidores-pasillos, halls, baños, cocinas y tendederos, se dotarán de **luminarias Led** según diseño y dimensiones.

Los dormitorios estarán dotados de un punto de luz central y luminaria en el frente de los armarios. Contará además con una tira de led en la fosa-cortinero del frente de la ventana.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.

Los salones estarán dotados con dos puntos de luz, además de la tira led del foseado.

Las fachadas de las terrazas se dotarán de uno o varios apliques, según sus dimensiones, y de una toma de corriente para usos varios.

Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Cada vivienda contará con los servicios regulados en el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, Telefonía, DATOS, TV y FM con tomas en dormitorios, salones y de TV-FM en terrazas de los salones y en solárium.

Las viviendas contaran con **videoportero automático** conectado también con la garita de seguridad y conserjería.

INSTALACIÓN DE DOMÓTICA

Conexión con Wi-Fi a través del Smartphone con videoportero, termostato programable de temperatura del salón y dormitorios, motorización de persianas, detección de intrusión, así como control remoto de encendido y apagado de calefacción y aire acondicionado.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un cuidado especial tal y como describimos a continuación:

PORTALES, ESCALERAS Y PASILLOS COMUNES

La puerta de entrada a portales será de cerrajería y vidrio de seguridad, según diseño de proyecto.

Los suelos de portal y pasillos de distribuidores de planta irán acabados en **gres porcelánico.**

Los portales irán decorados en sus paredes con materiales nobles y pintura decorativa según diseño de proyecto. Dispondrán de **falso techo con iluminación Led** de bajo consumo.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.

El **alumbrado** en distribuidores de zonas comunes será accionado mediante detectores de presencia y se discriminará por zonas, para obtener la máxima economía en los consumos generales de comunidad.

Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de entradas a viviendas, tendrán dimensiones según Normativa de Accesibilidad, puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía. Dispondrán de llave para acceso a sótanos o código de seguridad.

Los espacios comunes dispondrán de llave amaestrada en portal, garaje y acceso a urbanización con la comodidad de usar una única llave.

URBANIZACIÓN INTERIOR

- Piscina con depuración de agua salina
- Espacio de solárium
- Gimnasio equipado
- Zona de juegos infantiles
- Sala gastroteca equipada con mobiliario de comedor y de cocina, horno, placa de inducción, microondas, campana y frigorífico. Además, se dotará de una zona de estar amueblada con conexiones a internet
- Preinstalación para carga de coche eléctrico en garaje, consistente en bandeja perimetral conectada con los cuartos de contadores (suministro eléctrico sujeto a las condiciones particulares de la compañía suministradora)
- Buzones de paquetería
- Espacio para aparcamiento de bicicletas en sótanos

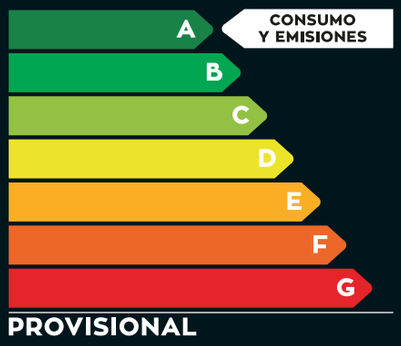
El conjunto estará protegido con un **sistema de videovigilancia** con cámaras en los perímetros de la urbanización conectadas al control de accesos.

Las **puertas de entrada y salida de garajes** serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiaplastamiento y mando a distancia.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Las viviendas de Residencial Avenida de América disponen de la máxima calificación energética, para que no sólo contribuyas al cuidado del medio ambiente, sino que también te beneficies de las ventajas de hacerlo, gracias a la utilización de materiales constructivos de calidad y sistemas de confort térmico, como suelo radiante y ACS, ambos mediante aerotermia, que contribuyen al ahorro energético.



SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente, se contratará con una empresa de seguros de primera línea una póliza de garantía decenal, que cubra la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio, se realizarán durante toda la obra controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas centrales en la calle Titán nº 8 de Madrid. Edición junio 2026.