



ADHARA
RESIDENCIAL
CALIDADES



ADHARA

RESIDENCIAL

UNA AMPLIA OFERTA DE OCIO,
DEPORTE Y BIENESTAR DENTRO DE
LA PROPIA URBANIZACIÓN.

01

LAS ZONAS COMUNES

Una amplia oferta de ocio, deporte y bienestar dentro de la propia Urbanización.

Residencial Adhara consistirá en un gran complejo residencial privado que podrá presumir de contar con una amplia dotación de cuidadas zonas comunes concebidas como un completo espacio multiocio, orientado al uso y disfrute de toda la familia durante todo el año.

En este sentido, a la hora de diseñar las zonas comunes de la urbanización, no sólo se han tenido en cuenta las necesidades de los más pequeños, dotando al complejo de piscina y zona de recreo para ellos, sino que se ha velado también, por el bienestar y las posibilidades de disfrute del tiempo de ocio de los adultos, habiéndose proyectado entre las dotaciones de uso común, una pista de pádel, y una piscina. Junto a esta zona, se habilitará una sala que la Comunidad de Propietarios podrá destinar a gimnasio.

Asimismo, debido a la amplitud de estas zonas comunes, se ha tenido especial cuidado a la hora de proyectar las zonas verdes, incorporando especies vegetales de bajo consumo hídrico.

Igualmente, se ha puesto un especial interés en la incorporación de un sistema de seguridad que ofrezca tranquilidad a los propietarios, para lo que se ha dotado a la urbanización de garita de control de acceso y de circuito de cámaras que será supervisado desde la citada garita.

Con todo esto, el propietario de Residencial Adhara podrá disfrutar, sin salir de su propia urbanización, de una amplísima oferta deportiva y de bienestar para cubrir su tiempo de ocio.



ADHARA
RESIDENCIAL



APROVECHAMIENTO Y UTILIDAD
DE GRANDES ESPACIOS CUBIERTOS.

02

GARAJES Y TRASTEROS

Aprovechamiento y utilidad de grandes espacios cubiertos.

También en los sótanos se ha querido sacar el máximo rendimiento a las superficies, concibiendo un área en que se aproveche al máximo el espacio útil.

Igualmente, se ha previsto en el garaje la canalización para la instalación de una futura toma de corriente para recarga de batería de coches eléctricos. Concebir esto desde la propia obra, vuelve a ser de gran utilidad y practicidad de cara al futuro, evitando que cuando proliferen la tenencia de este tipo de vehículos, la comunidad tenga que acondicionar los garajes a las nuevas necesidades de los propietarios.

Por otro lado, pese a que el Ayuntamiento de Madrid limita la superficie construida de trastero a 6 metros cuadrados, también a la hora de proyectar estas estancias se presta una especial atención a la hora de optimizar los recursos de superficie, aprovechando el máximo de metros cuadrados útiles que encajan dentro de la limitación a 6 metros cuadrados construidos. Se intenta igualmente, que el volumen de almacenaje sea el máximo posible en los trasteros, proyectando para éstos una altura libre de 2,65 metros en adelante.

Todos los trasteros estarán dotados, además, de un punto de luz y una toma de enchufe.





ILUMINACIÓN DE
BAJO CONSUMO

03

INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

Iluminación de bajo consumo mediante lámparas LED en hall y distribuidor y tipo downlight en cocina.

Entrando ya en el interior de las viviendas, merece una mención específica, por haber sido cuidadosamente tratado por el Estudio de Arquitectura, el capítulo de la Iluminación, tanto natural como artificial.

Las viviendas de Adhara, como consecuencia de su doble orientación y la amplitud con la que se han diseñado los huecos de entrada de luz natural (ventanas y puertas) serán muy luminosas y optimizarán los recursos naturales aprovechándose del máximo de horas de luz solar.

No obstante, para aquellos momentos en los que la claridad del día no sea suficiente, se ha previsto tanto en el hall y en distribuidores, la colocación de focos empotrados LED. En cocinas se dispondrán focos de tipo Downlight, de diseño actual. La selección y ubicación adecuada de estos elementos intervendrá enormemente en favorecer una sensación de calidez y elegancia de los espacios interiores.

Las dos opciones de iluminación descritas son, además, alternativas de bajo consumo.

De la misma manera que se ha hecho con la búsqueda de las propuestas óptimas para iluminación, se ha buscado diseño en los interruptores, seleccionando para ello una de las gamas más elegantes del mercado, la serie SIMON 82.

Pero no son sólo éstos los puntos a resaltar en el capítulo de iluminación de las viviendas, ya que además de las mejores alternativas en cuanto a diseño y consumo en los elementos, se incluirán en las viviendas sensores de movimiento que permitan el encendido y apagado de las luces en base a la presencia del usuario en las zonas de paso.





SISTEMA DE CALEFACCIÓN INVISIBLE

03

Sistema de calefacción invisible.

El sistema de calefacción seleccionado ha sido el suelo radiante de la marca UPONOR, principal fabricante. Este sistema ha sido elegido por los grandes beneficios que reporta entre los que cabe destacar:

- Confort- Los sistemas de calefacción invisible proporcionan un total confort debido a la ausencia de focos demasiado calientes. Además, no generan corrientes de aire y por tanto son totalmente silenciosos.
- Estética y espacio- Con el suelo radiante desaparecen los radiadores, elementos que siempre limitan las posibilidades de decoración de su hogar, aumentando el espacio útil de la vivienda entre un 3% y un 5%.
- Ahorro- Al trabajar por agua a baja temperatura en calefacción (40º C), mejoran el rendimiento del sistema generador de energía. Además es ideal para combinar con los sistemas de paneles solares previstos en el complejo residencial.
- Asimismo, se prevé termostatos ambientes sectorizados por zonas para controlar la temperatura.
- Higiene y seguridad- Debido a que no existen corrientes de aire, se reduce la circulación de polvo y ácaros tan perjudiciales para los alérgicos.

Sistema fabricado por:

uponor



GRAN AISLAMIENTO ACUSTICO Y TÉRMICO



03



Sistema de aire acondicionado por conductos.

Para favorecer fundamentalmente el diseño y el grado de confort en las estancias, se ha seleccionado el sistema de aire acondicionado mediante conductos por sus ventajas:

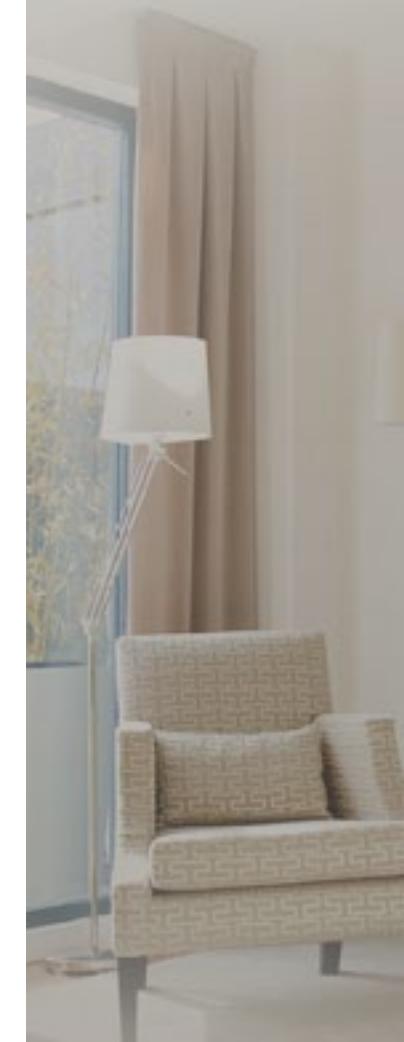
- Beneficios acústicos y estéticos.
- Perfecta adaptación a cualquier distribución.
- Mayor sensación de confort y eficiencia energética.



Gran aislamiento acústico y térmico.

Conscientes de la importancia de minimizar los ruidos en el interior de las viviendas, así como el aislamiento térmico de las mismas, han sido previstos los siguientes acabados:

- Insonorización de las bajantes sanitarias, como solución ideada para favorecer el aislamiento acústico de las viviendas.
- Lámina anti-impacto en los forjados.
- División entre viviendas con doble tabique de ladrillo hueco-doble con aislamiento térmico y acústico de lana de roca entre ambos tabiques.
- Y por último, espuma de poliuretano proyectado en el cerramiento de la fachada para favorecer su aislamiento térmico **más lana de roca.**





CARPINTERIA EXTERIOR DE LUJO

03

Carpintería exterior de lujo.

Principal fabricante de sistemas de carpintería de aluminio, Technal, ha sido seleccionado por su gran apuesta hacia la arquitectura más vanguardista. Series seleccionadas: **Lumeal y Unicity**.

La ventana Unicity de Technal, ha sido seleccionada por ser un modelo de ventana puramente arquitectónica con gran sensación de esbeltez. Posee una muy reducida masa de aluminio visto desde el exterior lo que permite mayor entrada de luz hacia el interior de las estancias, aumentando la sensación de amplitud dentro de ellas.

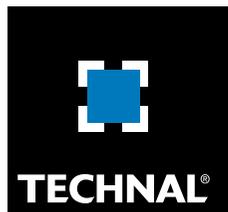
Es la ventana con el marco más estrecho del mercado lo que permite el máximo espacio de acristalamiento.

VENTAJAS:

- Más diseño.
- Mayor aislamiento térmico y acústico.
- Mayor estanqueidad.
- Mayor superficie de acristalamiento.

La **Serie Lumeal** son ventanas correderas de hoja oculta de gran simplicidad de formas, con tan sólo 68 mm de aluminio visto que permite instalarse oculta en obra. Asimismo, sus prestaciones son muy similares a las de una ventana practicable consiguiendo un excelente aislamiento térmico y acústico.

Sistema fabricado por:



ADHARA
RESIDENCIAL



Serie MALTA

Serie HALL

Serie
THE GAP

SANITARIOS,
ÚLTIMOS DISEÑOS

Serie
PRINCESS/CONTESSA

03

Sanitarios, últimos diseños.

En los baños, hemos querido cuidar todos los detalles.

Para ello, se ha tenido en cuenta:

- La optimización de estos espacios, seleccionando modelos de sanitarios compactos.
- El diseño interior, colocando lavabo sobre encimera.
- Y por último, la instalación práctica de elementos como son la mampara en todos los baños y el toallero eléctrico en el baño principal.

Las gamas seleccionadas expresamente para este proyecto por su diseño y calidad han sido:

- Serie HALL - lavabo sobre encimera.
- Serie THE GAP –inodoro y bidé.
- Serie PRINCESS o CONTESSA (según tamaño) – bañera.
- Serie MALTA – plato de ducha extraplano.

Sanitarios fabricados por:



ADHARA
RESIDENCIAL

A close-up photograph of a modern, single-lever chrome faucet. The faucet has a minimalist, angular design with a long, thin spout. It is mounted on a light-colored, possibly stone or ceramic, countertop. The background is softly blurred, showing a white sink, a white wall, and a white shelf with various bathroom items like bottles and a soap dish. The lighting is bright and even, highlighting the metallic sheen of the faucet.

GRIFERÍA ALEMANA
DE EXCLUSIVO DISEÑO
Y GRAN CALIDAD

03

Grifería alemana de exclusivo diseño y gran calidad.

Los modelos seleccionados para los baños de Residencial Adhara, son de la prestigiosa firma alemana Hansgrohe, de reconocido prestigio internacional por su diseño y calidad y considerada como la empresa líder en aprovechamiento de agua.

Desde hace muchos años, desarrollan productos que ahorran agua y energía incorporando al modelo Focus E (lavabo y bidé) tres tecnologías que sin duda, elevan el confort y el valor añadido del baño:

Tecnología Quick Clean, como solución antical rápida que permite eliminar las impurezas y depósitos de cal de duchas y griferías. Solución Air power, tecnología que mezcla agua y aire, obteniendo como resultado, una mayor sensación de bienestar, porque el agua hinchada con el aire, gana en volumen y suavidad.

Y por último, la Tecnología Eco Smart, permite ahorrar agua gracias a un limitador de caudal de 5 litros/minuto que permite gastar un 60% menos de agua que en los productos convencionales.

Además, como plus, hemos añadido grifería termostática en bañera/ ducha modelo Ecostat.

En cuanto a las calidades, las piezas de grifería son de latón de primera calidad y los mandos de metal, con acabados extremadamente resistentes.

Series seleccionadas:

- Focus E – modelo de lavabo y bidé.
- Raindance S 120 – modelo de ducha.
- Termostática modelo Ecostat –bañera y ducha.



Fabricado por:



ADHARA
RESIDENCIAL



OPCIONES PREMIUM
INCLUIDAS DE SERIE

04

Opciones premium incluidas de serie

Puerta acorazada de seguridad con diseño de doble color (exterior-interior).

Forrado interior de los armarios, vestidos con balda de maletero y barra metálica.

Motorización de persianas en salón.

Caja fuerte de seguridad en dormitorio principal.

Instalación de alarma Securitas, Prosegur o similar, con detectores volumétricos de presencia.

Domótica compuesta por: sensores de inundación, detector de incendios y mando a distancia.



A collage of interior design elements. On the left, a large, curved color palette with various shades of yellow, orange, red, purple, blue, green, and brown. In the center, a detailed floor plan of a house with rooms labeled: 'KITCHEN', 'LIVING ROOM', 'DINING ROOM', 'STUDY', 'BEDROOM', 'BATH', and 'MASTER BEDROOM'. A yellow pencil lies diagonally across the floor plan. A clear plastic ruler is placed over the plan, and several wood samples in different colors and textures are scattered around the edges.

Y PORQUE CADA
HOGAR ES DISTINTO,
OFRECEMOS
NUESTRAS OPCIONES
DE PERSONALIZACIÓN
DE VIVIENDAS

10

Programa de libre elección de acabados interiores en: cocinas, baños, solados y carpintería interior.

En lo que respecta a los acabados interiores de cada vivienda, Grupo IBOSA ha ideado el programa de libre elección de acabados para que cada socio, pueda elegir según sus gustos, los acabados interiores de su vivienda, previa selección por la Dirección Facultativa de una gama expresamente seleccionada para RESIDENCIAL ADHARA.

Este programa permitirá a cada socio, elegir los siguientes acabados interiores:

1. Libre elección entre varios modelos de acabados cerámicos para cocinas y baños, marca PORCELANOSA, Saloni o similar.
2. Libre elección del tipo de solado de la vivienda, a elegir entre tarima y gres, marca PORCELANOSA, Saloni o similar.
3. Rodapié lacado o acabado en madera de gran formato a juego con carpintería interior.
4. Libre elección del tono de la carpintería interior: puertas en acabado laminado semilaca color blanco o chapa de madera, ambas con diseño de entrecalles y manivela de diseño.

Programa de libre distribución de los espacios interiores de la vivienda.

Conscientes de que cada familia es distinta, cada hogar y su distribución interior, también deben serlo.

Por eso, hemos ideado el programa de libre distribución de los espacios interiores, convertido ya en una de las principales ventajas de nuestros proyectos.

El programa dará la posibilidad a cada socio, de personalizar la distribución interior de su vivienda según sus gustos y necesidades.

Este programa, se realiza de forma personalizada y sin ningún coste adicional.

Los cambios, deberán ser aprobados únicamente, por la Dirección Facultativa al estar condicionados a exigencias técnicas del proyecto así como al protocolo de cambios establecido por la Cooperativa.

Sin duda, una gran ventaja que permitirá adecuar el diseño de cada hogar, a las necesidades de cada familia.





MEMORIA DE CALIDADES TÉCNICA

MEMORIA DE CALIDADES TÉCNICA



ZONAS COMUNES EXTERIORES

Garita de Vigilancia en la urbanización.
Control de garaje y entrada mediante cámaras de seguridad.

Acabados nobles en portales.

Detectores de presencia para iluminación en portales y hall de planta.

Ascensores de última tecnología y seguridad Marca OTIS o similar, de muy reducida sonoridad.

Llave maestra para zonas comunes.

Mobiliario de diseño en zonas ajardinadas.

Ajardinamiento con especies vegetales de bajo consumo hídrico.

Piscina de adultos con iluminación sumergida.



Piscina adultos.

Piscina infantil.

Zona de juegos infantil equipada y protegida con suelo de goma.

Sala comunitaria multiusos.

Pádel.

Vestuarios con duchas.

Aparcamiento para bicis.



TRASTEROS y GARAJES

Pavimento continuo de corindón gris (hormigón pulido).

Pintura plástica en paramentos verticales y horizontales.

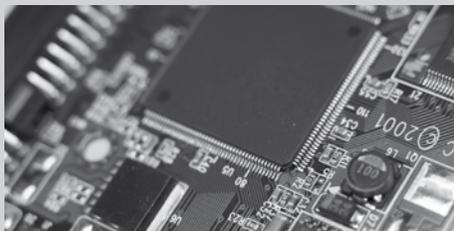
Simultaneidad de apertura de garaje con iluminación en rampa de acceso.

Garaje con canalización para futura toma de corriente para coches eléctricos.

Zona de lavado comunitaria de vehículos.

Toma de corriente en trastero.

MEMORIA DE CALIDADES TÉCNICA



TELECOMUNICACIONES

Instalación colectiva de radiodifusión y televisión vía satélite y terrestre.

Instalación de telefonía básica.

CLIMATIZACIÓN

Sistema de aire acondicionado marca Mitsubishi Electric o similar, por conductos, con sistema AIR-ZONE para sectorización por estancia y máquinas exteriores centralizadas en cubierta.



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Detectores de presencia para encendido de iluminación en hall de vivienda.

Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos.

Video-portero electrónico con cámara en acceso a urbanización, con monitor en color en cada una de las viviendas.

Interruptores SIMON serie 82 o equivalentes.

Interruptores Estancos en terrazas.

Focos led empotrados en hall y distribuidores.



FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN

Tuberías de distribución de agua en polietileno y bajantes sanitarias de PVC insonorizadas.

Calefacción centralizada, con caldera colectiva de condensación de gas Natural marca Wiessmann o similar, con contadores térmicos de energía individuales.

Suelo radiante por tubería de agua en polietileno sistema UPONOR o similar y termostatos ambiente sectorizados por zonas.

Paneles Solares o para precalentamiento de agua caliente sanitaria.



MEMORIA DE CALIDADES TÉCNICA



SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Lavabo sobre encimera de madera laminada de la marca Roca modelo Hall o similar.

Inodoro y bidé de la marca Roca serie The Gap o similar.

Grifería marca Hansgrohe modelo Focus E o similar en lavabo y bidé y grifería termostática en bañera/ ducha de Hansgrohe modelo Ecostat o similar, con inversor automático baño-ducha en baño principal y secundario con rociador modelo Raindance S 120 de Hansgrohe o similar para la ducha.

Bañera marca ROCA modelos Princess o Contesa (según tamaño), o similar.

Plato de ducha marca ROCA modelo Malta o similar.

Toallero eléctrico calefactable en baño principal.

Mamparas de duchas en baño de vidrio templado.

MEMORIA DE CALIDADES TÉCNICA



REVESTIMIENTOS

Pintura plastica lisa en paramentos horizontales y verticales.

Revestimiento vertical en plaquetas cerámicas marca Porcelanosa, Saloni o similar, según elección efectuada por cada propietario de entre 4 modelos, según proyecto, en cocina y baños.

SOLADOS

Suelo de Tarima flotante AC4 de una sola lama o gres de gran formato, según elección del propietario entre varios modelos en hall, pasillos distribución, salón y dormitorios.

Rodapié lacado o acabado en madera de gran formato a juego con carpintería interior.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a la vivienda acorazada en doble color (exterior-interior).

Puertas DM macizo de 40 mm acabadas en laminado semilaca color blanco o chapa de madera, según elección del propietario con entrecalles y manivela de diseño.

Frentes de armarios acabadas en laminado semilaca o chapa de madera, según elección del propietario con entrecalles.

Interior de armarios forrados y vestidos con balda de maletero y barra metálica.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas de aluminio correderas y practicables (abatibles / oscilobatientes), con rotura de puente térmico y con sistema compacto de persiana, en aluminio extrusionado, con acabado lacado o anodizado en color de espesor 60 micras. Marca TECHNAL o similar.

Persianas enrollables de lamas de aluminio extrusionado, con doble enganche y con poliuretano inyectado (aislante térmico/acústico) en su interior. Color a juego de la carpintería exterior.

Motorización de persianas en salón.

Acristalamiento realizado con triple vidrio (4+4/-/6) con cámara de aire deshidratada de 12 mm (anti-condensación) con perfil separador de aluminio en ventanas/ puertas.



MEMORIA DE CALIDADES TÉCNICA



TABIQUERÍA

Divisiones entre viviendas: Doble tabique de ladrillo hueco-doble con aislamiento térmico y acústico de lana de roca entre ambos tabiques y trasdosado de yeso laminado sobre perfilera galvanizada con aislamiento acústico y dos placas de 13 cm por cada vivienda.

Divisiones entre vivienda y zonas comunes: Muro formado por medio pie de ladrillo perforado, cámara de aire, aislamiento de lana de roca entre ambas hojas, trasdosado de yeso laminado sobre perfilera galvanizada con aislamiento acústico y dos placas de 13 mm.

Particiones en cada vivienda: Tabiquería de yeso laminado sobre perfilera galvanizada con dos placas de 13 mm por cada lado y aislamiento acústico intermedio.

Falsos techos con Placas de Pladur o similar en cocina, baños y pasillo distribuidor.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación realizada mediante pantalla de pilotes de hormigón armado.

Zapatas aisladas y corridas unidas por vigas de atado, muros de contención de hormigón armado con acabado visto.

Forjados bidireccionales de hormigón armado.



AISLAMIENTOS

Aislamiento acústico en forjados, realizado con lámina anti-impacto.

Aislamiento térmico mediante espuma de poliuretano proyectado de 35 kg/m³ de 5 cm, en cerramiento de fachada más 5 cm de lana de roca.

Impermeabilización en cubiertas planas transitables de uso comunitario, mediante Caucho EPDM.

VARIOS

Caja fuerte de seguridad en dormitorio principal.

Instalación de alarma Securitas, Prosegur o similar, con detectores volumétricos de presencia.

Domótica compuesta por: sensores de inundación, detector de incendios y mando a distancia.

La presente memoria puede ser modificada por la Dirección Facultativa así como por acuerdos tomados por los socios en Asamblea. La memoria de calidades definitiva, será redactada con las calidades que a posteriori sean aprobadas por la Asamblea una vez presentados a ésta, los presupuestos de las distintas constructoras que licitarán la obra a ejecutar.

La memoria de calidades definitiva, será la recogida en el Proyecto de Ejecución.



ADHARA
RESIDENCIAL

LAS CALIDADES DE RESIDENCIAL ADHARA, UN SUEÑO HECHO REALIDAD



www.grupoibosa.com

C/ Condes del Val, 6
28036 Madrid
tel.: 91 411 89 83

www.tucasaenvaldebebas.com