



RESIDENCIAL  
**ALTOSA RETIRO**  
— CONDE DE CASAL —





## *RAFAEL DE LA-HOZ ARQUITECTOS*

Considerado como uno de los estudios contemporáneos con más talento a nivel internacional, Rafael de La-Hoz Arquitectos debe su éxito a numerosos proyectos arquitectónicos innovadores como los edificios Pórtico y Blue Building. Huella de modernidad y excelencia, cada una de sus creaciones lleva en ella el objetivo manifiesto de mejorar de manera sostenible la calidad de vida de sus ocupantes.

### *Una arquitectura contemporánea*

La fachada exterior de Garibay 4 en hormigón vetado permanece al abrigo de la efervescencia de la ciudad y brinda a sus ocupantes un sentimiento de gran privacidad. A medida que la mirada se eleva, la arquitectura revela toda su originalidad gracias al sutil juego de ventanas empotradas en cajas metálicas cada vez más grandes, que se abren progresivamente hacia el exterior.

El edificio de alto rendimiento energético contribuirá al bienestar de sus ocupantes y permitirá disminuir las emisiones de CO2 y el consumo de agua.



## *Grupo Altosa promueve un exclusivo residencial en el barrio de Retiro*

La promoción consta de 14 viviendas en altura de **1 y 2 dormitorios**, distribuidas en planta baja, tres plantas tipo y áticos en cuarta planta; en planta baja se ubican 2 viviendas de 2 dormitorios con terraza y jardín a patio interior y, en la última planta dos magníficos áticos con amplias terrazas, todas con una gran luminosidad y un diseño exclusivo. El proyecto cuenta con una planta sótano destinado a aparcamientos y trasteros.

Situada al sureste de Madrid, a un sólo paso del famoso y vasto Parque del Retiro, lugar emblemático y verdadero “pulmón de la ciudad”, les invitamos a descubrir esta nueva ubicación excepcional que presenta todas las ventajas de una residencia de verano en el pleno corazón de la capital.

Muy cerca se encuentran los museos más emblemáticos de la capital, como el Prado, el Reina Sofía o el Thyssen Bornemisza, los cuales albergan las colecciones de arte clásico y contemporáneo más importantes del mundo. Cerca de ahí, la extraordinaria estación de Atocha, el punto de partida hacia las ciudades más importantes de España. En otras palabras, símbolos importantes que atestiguan la riqueza y el dinamismo de este emplazamiento envidiable, rodeado de numerosos comercios y delimitado por grandes arterias, como la calle del Doctor Esquerdo.

El residencial se encuentra en una privilegiada localización que le sitúa en una de las mejores zonas en cuanto a comunicación se refiere tanto en transporte público, líneas de autobús 56 y 156 y, muy cerca de las estaciones de metro de Conde de Casal y Pacífico.





## Uso del Solar

- Residencial Plurifamiliar.

## Unidades

- 14 viviendas de 1 y 2 dormitorios.
- 5 plazas de garaje.
- 14 trasteros.

## Superficies viviendas

- 1 dormitorio desde 71,60 m2 const.
- 2 dormitorios desde 79,69 m2 const.

## Precios viviendas

- 1 dormitorio desde 356.000.- €
- 2 dormitorios desde 377.000.- €

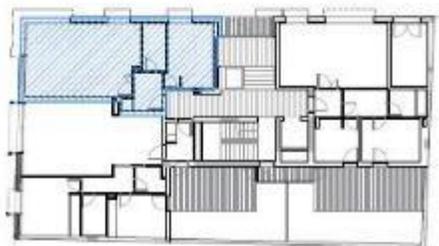
## PLANTA BAJA VIVIENDA OC - 2 DORMITORIOS

PLANTA BAJA	
TIPOLOGÍA C - 2 DORMITORIOS + 2 BAÑOS	
Vestibulo	4.05 m <sup>2</sup>
Salón-cocina	33.38 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	14.15 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	9.08 m <sup>2</sup>
Baño 1	2.62 m <sup>2</sup>
Baño 2	3.72 m <sup>2</sup>
Distribuidor	1.86 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	
	68.87 m <sup>2</sup>
Patio C	29.05 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA NETA	
	80.78 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZZ.CC	
	97,65 m <sup>2</sup>



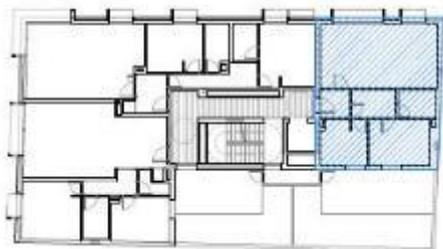
## PLANTA BAJA VIVIENDA OB - 1 DORMITORIO

PLANTA BAJA	
TIPOLOGÍA B - 1 DORMITORIO + 1 BAÑO	
Vestibulo	4.79 m <sup>2</sup>
Salón-cocina	30.35 m <sup>2</sup>
Dormitorio	10.72 m <sup>2</sup>
Baño	4.00 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ÚTIL TOTAL</b>	
	49.86 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA NETA</b>	
	59.20 m <sup>2</sup>
<b>SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZZ.CC</b>	
	71,56 m <sup>2</sup>



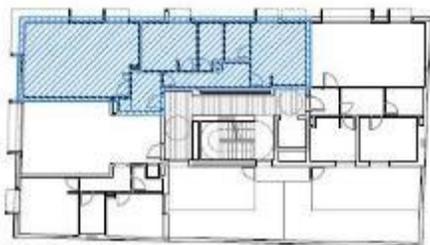
## Planta tipo

TIPOLOGÍA A - 2 DORMITORIOS + 1 BAÑO	
Vestíbulo	2.86 m <sup>2</sup>
Salón-cocina	26.58 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	9.48 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	7.15 m <sup>2</sup>
Baño	3.81 m <sup>2</sup>
Distribuidor	4.38 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ÚTIL TOTAL</b>	<b>54.25 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA NETA</b>	<b>65.92 m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZZ.CC</b>	<b>79,69 m<sup>2</sup></b>



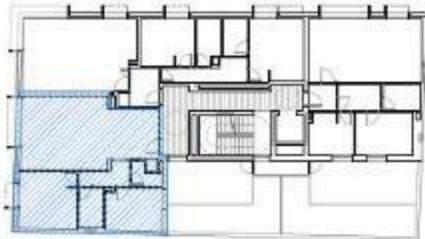
## Planta tipo

TIPOLOGÍA B - 2 DORMITORIOS + 2 BAÑOS	
Vestíbulo	4.79 m <sup>2</sup>
Salón-cocina	30.36 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	12.87 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	9.62 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.44 m <sup>2</sup>
Baño 2	3.93 m <sup>2</sup>
Distribuidor	5.80 m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE ÚTIL TOTAL</b>	
	<b>70.82 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA NETA</b>	
	<b>84.53 m<sup>2</sup></b>
<b>SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZZ. CC</b>	
	<b>102,18 m<sup>2</sup></b>



## Planta tipo

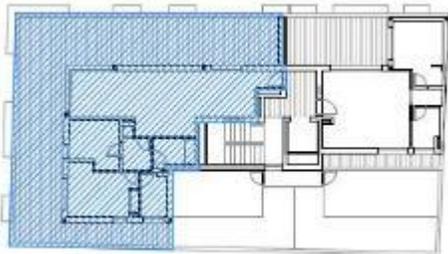
TIPOLOGÍA C - 2 DORMITORIOS + 2 BAÑOS	
Salón-Cocina-Vestibulo	32.55 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	13.39 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	9.08 m <sup>2</sup>
Baño 1	2.80 m <sup>2</sup>
Baño 2	3.72 m <sup>2</sup>
Distribuidor	3.32 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	64.86 m <sup>2</sup>
<hr/>	
SUPERFICIE CONSTRUIDA NETA	75.72
<hr/>	
SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZZ.CC	91,53 m <sup>2</sup>



## Planta ático

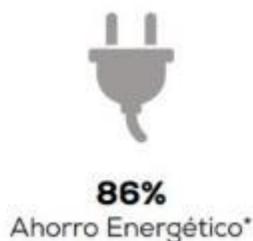
### VIVIENDA 4B - 2 DORMITORIOS

PLANTA ÁTICO	
TIPOLOGÍA B - 2 DORMITORIOS + 2 BAÑOS	
Salón-Cocina-Vestíbulo	34.15 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	11.42 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2	7.65 m <sup>2</sup>
Baño 1	3.90 m <sup>2</sup>
Baño 2	3.88 m <sup>2</sup>
Distribuidor	3.69 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	64.68 m <sup>2</sup>
Terraza B	78.80 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA NETA	78.51 m <sup>2</sup>
SUP. CONSTRUIDA REPERCUSIÓN ZZ.CC	94,91 m <sup>2</sup>



El edificio dispone de calificación **energética A** lo que supone una disminución de emisiones CO2 y una reducción significativa de la demanda energética del edificio (calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria).

Esta calificación se traduce en un ahorro energético estimado del 86% y por tanto de un importante ahorro económico, tomando como referencia una vivienda de calificación energética F. El ahorro estimado anual podría ser hasta 650 €\*



Un edificio eficiente gracias a la incorporación de los siguientes elementos:

## Aeroterminia

Se trata de una energía renovable y limpia, se basa en extraer energía gratuita del aire exterior mediante una bomba de calor de alta eficiencia, el calor extraído se cede al agua caliente sanitaria y al suelo radiante.

## Suelo radiante refrigerante

Trabaja a temperaturas bajas, favoreciendo el incremento de rendimiento del sistema, el frío se genera mediante el mismo equipo de aeroterminia invirtiendo el sistema.

## 1.- CIMENTACION

- Según recomendaciones de estudio geotécnico y prescripciones del Proyecto, mediante pilotes y encepados. Contención mediante pantalla discontinua de pilotes.

## 2.- ESTRUCTURA

- La estructura vertical portante está prevista con muros de carga de hormigón armado y, pilares de hormigón o metálicos según zonas.
- La estructura horizontal está formada por losas y vigas de canto o planas de hormigón armado, según zonas.

## 3.- FACHADA

- Las fachadas presentarán una imagen con un diseño limpio y moderno, de alta calidad arquitectónica, con materiales de gran durabilidad y solidez.
- Hoja exterior de fachada mediante muro de hormigón armado visto con encofrado de tablero fenólico, dotada de grandes ventanales de aluminio y recercados metálicos enmarcando los huecos de luz natural, según diseño.
- En fachada de patio interior, se aplicará revestimiento continuo tipo monocapa.

## 4.- CUBIERTA

- **Cubierta no transitable:** Plana invertida acabada con capa de grava de 5 cm.
- **Cubierta transitable:** Plana terminada en solado de gres porcelánico antideslizante con junta abierta en terrazas de uso de las viviendas de planta ático.
- **Cubierta de patio interior en planta baja:** Plana, combinando zonas con acabado en gres porcelánico antideslizante y áreas en tierra vegetal.

## 5.- TABIQUERÍA Y AISLAMIENTOS

- **Tabiquería Interior:** Las divisiones interiores y cámaras de aire se realizarán con soluciones de obra seca base de sistema autoportante de perfilería metálica y placas tipo pladur con aislamiento acústico y aislamiento térmico-acústico en cámaras de aire, con acabado en pintura plástica lisa color blanco.

## 6.- REVESTIMIENTOS DE PAREDES

- **Cocina:** Sistema autoportante de perfilería metálica y placas tipo pladur, con acabado en pintura plástica lisa color blanco.
- **Baños:** Revestimientos de paredes húmedas con piezas en mosaico de 30 x 30 cm de gres porcelánico en posición horizontal, el resto de paramentos terminados con pintura plástica lisa.
- **Resto de estancias:** Divisiones de tabique interior terminados con pintura plástica lisa.

## 7.- REVESTIMIENTOS DE SUELOS Y TECHOS

- **Cocina:** Solado con plaqueta de gres porcelánico de gran formato. Falsos techos de placa tipo pladur terminados con pintura plástica lisa.
- **Baños y Aseos:** Solado mediante plaqueta de gres porcelánico de gran formato 60 x 60 cm o similar.
- **Terrazas y patios:** Impermeabilización bajo solado de gres antideslizante para exteriores con rodapié a juego.
- **Resto de estancias** (Distribuidores, salón y dormitorios) Pavimento en tarima flotante de gran formato con capa final de terminación en laminado sintético AC5 de 8mm de grosor y biselado a 4 lados, sobre foam de 5mm y mortero autonivelante, acabado roble con tonalidades suaves y rematado con rodapié de DM lacado de 10 cm de altura en color blanco. Los paramentos horizontales y foseados previstos en salones, se terminarán en pintura plástica color blanco, el resto con falsos techos de placa tipo pladur terminados con pintura plástica lisa.

## 8.- CARPINTERIAS

- **Carpintería exterior:** En aluminio anodizado con rotura de puente térmico, y sistema de apertura abatible, oscilobatiente o corredera, según tipología de huecos, de la marca CORTIZO o REYNAERS. Instalación de persianas de lamas de aluminio enrollables en dormitorios, con aislamiento térmico interior de espuma de poliuretano, y accionamiento motorizado. El acristalamiento será con vidrios tipo CLIMALIT o similar de altas prestaciones térmicas y acústicas.
- **Cerrajería.-** Puerta de garaje de chapa metálica automatizada con mando a distancia. Puertas metálicas con cerradura en trasteros y cuartos de instalaciones, cumpliendo en cada caso con el reglamento de incendios.

- **Carpintería interior**

- **Puerta de acceso**

Puerta de acceso acorazada con precerco, cerco, tapajuntas y cerradura de seguridad, caras lisas con acabado lacado en color blanco en ambas caras y mirilla óptica de gran angular. Caras lisas, acabadas en color blanco. Junta elástica de cierre embutida en el cerco y tope de apertura en suelo.

- **Puertas de paso**

Caras lisas, terminadas en hoja de DM lacado en blanco, espesor de 3,5 cm, con herrajes y manivelas terminados en acero inoxidable mate.

- **Armarios**

Empotrados con puertas enterizas abatibles, con uñero longitudinal para su apertura con puertas abatibles, de hoja enteriza de 19 mm de espesor y caras lisas, terminadas en lacado blanco. Cuerpo interior acabado en melamina a juego, equipados con una cajonera por cada módulo de armario de dos cuerpos, con balda para formación de maletero y barra de colgar cromada. Montaje sobreelevado permitiendo la continuidad del rodapié. Tapajuntas a juego de 70x12 mm.

## 9.- FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- **Fontanería**

Instalación de agua fría y caliente en tubería PEX, contadores centralizados y llaves de corte en cada cuarto al que suministran.

- **Aparatos sanitarios y grifería.**

Lavabos Marca Roca, modelo DIVERTA o similar, de color blanco, instalados bajo encimera de material compuesto en tonos claros, según proyecto, y muebles bajo encimera con frentes de puertas lacados en blanco. Espejos integrados en paramentos verticales, en zona de lavabo.

Bañeras en chapa de acero esmaltado en color blanco, Marca Roca, modelo Contessa Plus, con grifería termostática de HANDSGROHE. Platos de ducha ejecutados "in situ", con lámina de impermeabilización y pavimento de gres porcelánico tipo mosaico a juego con el resto del baño, y grifería termostática de HANDSGROHE.

Bañera y duchas con mamparas fijas con vidrio de seguridad.

Aparatos sanitarios marca ROCA, modelo MERIDIAN o similar, en color blanco.

## 10.- CALEFACCIÓN, REFRIGERACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA.

- La producción de **calefacción/refrigeración y ACS** se realiza mediante un sistema tipo bomba de calor (frío y calor), con la unidad interior Unitower situada en vestíbulo de la vivienda y la unidad exterior situada en planta de cubierta, marca MITSUBHISI ELECTRIC o similar.
- El sistema de distribución frío/calor se realiza por **suelo radiante/refrescante**. Equipado con termostato digital programable en salón y dormitorios.
- El edificio estará dotado de instalación de paneles solares en cubierta para complementar la producción de agua caliente sanitaria.

## 11.- ELECTRICIDAD Y COMUNICACIONES

- **Electricidad**

Dimensionado de la red según REBT para un grado de electrificación elevada (9,2 Kw)

Cuadro general de mando de protección.

Mecanismos eléctricos marca SCHNEIDER, serie D-LIFE metálico o similar.

- **Iluminación cuartos húmedos** mediante la instalación de luminarias LED empotradas en falso techo.

- **Comunicaciones**

Antena colectiva de TV-FM, tomas de televisión y canalizaciones para teléfono, según Reglamento de Telecomunicaciones. Tomas de TV y tomas de datos en salón, cocina y dormitorios.

Video Portero en portal y terminal en cocina o hall de vivienda.

## 12.- AMUEBLAMIENTO DE COCINA

- **Mobiliario**

Equipadas con muebles bajos y altos de gran capacidad, terminados en DM lacado en color blanco, con tiradores ocultos tipo uñero dispuestos en el canto de la hoja. Encimera de Silestone o similar de color negro.

- **Electrodomésticos**

Placa vitrocerámica de inducción y horno marca SIEMENS, campana extractora decorativa de acero inoxidable marca SIEMENS, adaptada a cada tipología de vivienda. Fregadero de acero inoxidable marca ROCA o similar encastrado en la encimera con grifería de HANDSGROHE

Tomas de corriente eléctrica, agua y desagüe para lavadora y lavavajillas.

## 13.- PORTAL Y ESCALERAS

En vestíbulo de acceso, pavimentos y revestimientos verticales acabados en piedra natural. Falso techo con pintura plástica en portal. El vestíbulo de acceso estará dotado de plataforma elevadora integrada y adaptada para cumplir los estándares de accesibilidad. Solado de portal, escaleras y vestíbulos de planta en piedra natural.

Acceso directo de ascensor a parking.

**Ascensor** de primera marca, con capacidad para 8 personas, pavimento de piedra natural e interior en acero inoxidable.

**Señalización zonas comunes**, señalización de pisos, plantas, portales, etc...

## 14.- GARAJE Y TRASTEROS

- **En garaje**, el pavimento se realizará mediante solera de hormigón con terminación pulida y aditivo de cuarzo en color a elegir por la Dirección Facultativa. Paramentos verticales con pintura a elegir por la Dirección Facultativa

Sistema de detección y extracción de CO.

Detección y extinción de incendios por BIEs.

Puertas de garaje automatizadas con mando a distancia.

- **Trasteros** con paramentos de distribución en tabicón de fábrica de ladrillo enfoscado mediante mortero blanco proyectado, pavimento de terrazo y puerta metálica con cerradura. Contarán con un punto de luz.

## NOTAS INFORMATIVAS

- Control de calidad en proyecto y ejecución de Obra por Organismo de Control Técnico homologado/Póliza de Garantía Decenal sobre la Estructura.
- La Sociedad Promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de la ejecución de la obra, las modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de aprovisionamiento, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades.

## Otros datos de interés

### Plazos estimados



### Forma de pago



### Información y venta

C/ Chile nº 10, ofic. 134 Edificio Madrid 92  
28290 Las Rozas (Madrid)  
91 630 70 10 – [altosaretiro@grupoaltosa.es](mailto:altosaretiro@grupoaltosa.es)  
[www.altosaretiro.es](http://www.altosaretiro.es)