

Residencial



Nuevo Toledo

15 Chalets Obra nueva
en régimen de autopromoción
en Santa Cruz del Retamar



1 El encanto de lo irrepetible

Provein te presenta un conjunto exclusivo de quince viviendas unifamiliares de lujo, diseñadas para quienes buscan distinción, confort y la máxima calidad en una de las zonas residenciales más valoradas de la provincia de Toledo: Santa Cruz del Retamar.

Cada chalet ha sido proyectado con un cuidado especial en los detalles, utilizando materiales de primera calidad que garantizan durabilidad, bienestar y un diseño atemporal. Todas las viviendas cuentan con parcela privada, ofreciendo un espacio único para disfrutar en familia.

Su excelente ubicación, próxima a importantes áreas empresariales, y sus magníficas conexiones tanto en transporte público como en vehículo privado convierten esta promoción en una opción ideal tanto para vivir como para invertir.



2 SITUACIÓN PRIVILEGIADA

Ubicación.

Esta autopromoción de viviendas se levanta en la calle Carretas de Santa Cruz del Retamar, en una ubicación que te permitirá disfrutar de un entorno excelente y una magnífica conexión con el centro de Madrid, sin duda, una inversión segura con gran potencia de revalorización.

Población que cuenta con una excelente infraestructura de transporte público y fácil acceso en vehículo privado.



3 La distinción que hace único tu hogar

Representa la oportunidad única para quienes buscan una residencia moderna y actual en una ubicación excepcional, con garantía de calidad, a 30 minutos de la capital.

Esta excepcional autopromoción destaca por su cuidada arquitectura, chalet únicos, diseñados con atención a los detalles y con los mejores materiales para lograr confort y durabilidad. Destacando su construcción, con una magnífica distribución, creando amplias estancias.

Otro de sus principales atractivos es la posibilidad de mejoras como son sus jardines y piscina



4 Recorre tu nueva vivienda

SUPERFICIES ÚTILES

| | |
|------------------------------|----------------------------|
| SALÓN- COMEDOR- COCINA | 44,69m ² |
| PASILLO | 7,87m ² |
| DORMITORIO 1 | 19,18m ² |
| DORMITORIO 2 | 10,93m ² |
| DORMITORIO 3 | 13,45m ² |
| LAVADERO | 2,16m ² |
| BAÑO 1 | 5,58m ² |
| BAÑO 2 | 6,66m ² |
| PORCHE | 12,90m ² |
| PORCHE 2 | 3,90m ² |
| SUPERFICIE ÚTIL TOTAL | 117,32m² |

SUPERFICIES CONSTRUIDAS

| | |
|------------------------------|-----------------------------|
| PLANTA BAJA | 131,20m ² |
| PORCHE 1 | 2,90m ² |
| PORCHE 2 | 3,90m ² |
| SUP. CONSTRUIDA TOTAL | 138,00 m² |

Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades.

Todo el mobiliario, decoración, jardines y piscina es meramente decorativo y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades



5

Especial atención
a los detalles.



MEMORIA DE CALIDADES

1- CIMENTACIÓN.

La cimentación y la estructura serán de hormigón armado y acero y se ejecutará conforme al estudio geotécnico del terreno y en cumplimiento del Código Estructural (CE-21).

2- SANEAMIENTO.

El sistema de evacuación de aguas residuales se realizará mediante colectores enterrados de P.V.C.

3-ESTRUCTURA:

* ESTRUCTURA VERTICAL.

La estructura de la vivienda se ejecuta mediante el sistema constructivo de paneles de hormigón autocompacto con armadura interior en acero corrugado con doble malla y espesores variables de 12 a 16 cm según el cálculo estructural de la vivienda, en color blanco en acabado arquitectónico, pulido en su cara exterior y en acabado raseado en su cara interior para trasdosar.

El sistema estructural vertical permite que el sistema constructivo sirva como fachada terminada, de modo que la propia composición de paneles prefabricados hace la doble función: estructural y acabado liso blanco o gris en fachada.

* ESTRUCTURA HORIZONTAL

La estructura de forjados y cubierta se ejecuta mediante placas alveolares que se apoyan y atan a los muros de hormigón verticales.

El piso perimetral en cubiertas planas a una altura de 50 cm por encima de la placa alveolar deja previsto un aliviadero que asegurará una evacuación eficiente de las aguas pluviales

* FORJADO SANITARIO

Esta estructura se compone de un forjado sanitario ventilado de tipo caviti, con módulos no recuperables sobre solera armada de hormigón, con elementos separadores de junta en los bordes del mismo, así como los elementos de dilatación correspondientes para soleras continuas de hormigón.

En la cara superior del forjado sanitario se dispondrá una lámina de betún aditivado con plastómero, armadura de aluminio y superficie no protegida que limite la exhalación de radón desde el terreno al interior de la vivienda adecuando en cada caso con las especificaciones del CTE en su Documento Básico "DB HS Protección frente a la exposición al radón", para aquellos municipios incluidos en dicha norma, que define secciones ventilantes en función de la longitud de las fachadas expuestas, distancias máximas entre puntos de ventilación y su ubicación.

4- AISLAMIENTO

Aislamiento interior de muros con planchas aislantes de XPS 60mm PR en cámaras de aire, cubiertas planas y suelos en contacto con el terreno debidamente adheridas al soporte

Su estructura celular cerrada le proporciona una baja conductividad térmica, lo que confiere una gran capacidad de aislamiento.

5-TRASDOSADOS Y TABIQUERIA - FALSOS TECHOS

* TRASDOSADOS:

* DIVISIONES INTERIORES:

La separación entre estancias se realizarán con sistemas de tabiquería seca, en tabiques sencillos de 78 mm de espesor total, con nivel de calidad del acabado estándar (Q2), formado por una estructura simple de perfiles de chapa de acero galvanizado de 48 mm de anchura, canales (elementos horizontales), aislamiento térmico intermedio con panel semirrígido de lana mineral, entre los montantes y acabado con dos placas de yeso laminado, (una placa en cada cara, de 15 mm de espesor cada placa, en el caso de baños, aseos y cuartos húmedos la placa es hidrofugada).

* FALSOS TECHOS:

Falsos techos continuos en todas las estancias de la vivienda, formado por placa de yeso de 13 mm de espesor y placa hidrofugada en cuartos húmedos, colocado sobre estructura oculta de acero galvanizado y aislamiento térmico colocado sobre canales con panel semirrígido de lana mineral.

6-CUBIERTA:

Cubierta plana No Transitable en la azotea de la vivienda, con capa de mortero para la formación de pendientes, lámina Geotextil no tejido de fibras 100% poliéster, impermeabilización con membrana sintética de PVC-P FLAGON SV 150, capa separadora con Geotextil no tejido de fibras 100% poliéster, aislamiento térmico con planchas aislantes de XPS 80mm PR, capa separadora de lámina Geotextil no tejido de fibras 100% poliéster y capa de protección con cantos rodados lavados, con un espesor de 10 cm.

La cubierta del edificio será accesible y visible de manera puntual para mantenimiento de unidades AC y placas fotovoltaicas.

7- REVESTIMIENTO Y ACABADOS

* REVESTIMIENTOS EXTERIORES:

La envolvente de la vivienda viene definida por el propio panel autoportante en hormigón blanco, excepto los paneles de los porches que son revestidos en material de gres porcelánico acabado en madera o en piedra natural a definir en obra.

* REVESTIMIENTOS INTERIORES:

- SOLADOS:

En cocinas, espacios homes, y baños tanto principales como secundarios, se instalarán solados de gres porcelánico de formato 60x60cm o similar, acabado a determinar por la DF, colocados con adhesivo hidrófugo y rodapié en DM con tratamiento hidrofugo en color blanco, excepto en los baños, que no disponen de rodapié.

Texto Legal:

Las superficies y planos mostrados son informativos, sin carácter contractual, susceptibles de ser modificados por necesidades técnicas, jurídicas o comerciales. Los acabados originales de las viviendas pueden sufrir modificaciones materiales o formales debido a necesidades técnicas. Los planos y superficies definitivas serán las que resulten de la ejecución de la obra. El mobiliario, cocina, piscina y vegetación son mejoras opcionales aportadas..

- ALICATADOS

Los paramentos verticales de las cocinas irán, según diseño, alicatados con piezas cerámicas y/o pintados. Los baños irán alicatados con piezas cerámicas y pintados en techo según diseño y contarán con falsos techos registrables, en su caso, para albergar la unidad interior de AC. La vivienda contará con falsos techos continuos descolgados formados por placas de yeso en toda la vivienda.

8-CARPINTERIA EXTERIOR

* VENTANAS:

La carpintería exterior de la vivienda será de aluminio con rotura de puente térmico o de PVC y de acabado color gris/negro a definir por la DF. Las ventanas contarán con sistemas de control solar, mediante sistema compacto de persianas de lamas con aislamiento de accionamiento manual empotrada. Algunas ventanas pueden contar con paños fijos en su parte inferior, según diseño de alzados. El acristalamiento se realizará con vidrios bajo emisivos tipo climalit o similar.

Sello de calidad, nivel de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico requeridos en la normativa CTE.

* PUERTA DE ENTRADA:

Puerta metálica blindada, reforzada, compuesta por dos chapas de acero lacado inyectadas en su interior de poliuretano de alta y marco de acero galvanizado, hoja de acero lacada en color a gris oscuro /negro a definir por la DF por ambas caras y cerradura de 3 puntos.

9- CARPINTERIA INTERIOR

Puertas de paso interiores de la vivienda lacadas en color blanco, con bisagras y tiradores acabado tipo inox mate con juntas de estanqueidad en el perímetro. En los baños y en el dormitorio principal, se dispondrá manivela con condena.

10- INSTALACION DE FONTANERIA – SANEAMIENTO - CLIMATIZACION

* FONTANERIA:

Producción de agua caliente mediante sistema de aerotermia con deposito acumulador.

Instalación interior y distribución de suministro de agua fría y caliente de la vivienda en polietileno reticulado (PEX). Las conducciones de agua estarán aisladas térmicamente mediante coquilla aislante. La vivienda contará con sistema pasivo de ahorro de energía para el Agua caliente sanitaria (ACS) de Aerotermia.

Llave de paso general en la vivienda y con llaves de corte en cada zona o estancia húmeda.

* SANEAMIENTO

El saneamiento por gravedad de la vivienda se realizará con conducciones de polietileno y PVC de diferentes secciones según las exigencias y condiciones.

La red de saneamiento de la vivienda se conectará a la red general.

* CLIMATIZACIÓN

Sistema de aerotermia individual de alta eficiencia para producción de agua caliente sanitaria y climatización invisible por suelo radiante/ refrescante. • La producción de agua caliente se producirá por el sistema de aerotermia de alta eficiencia, con refrigerantes sostenibles con el medio ambiente, el cual contará con el refuerzo mediante resistencia eléctrica necesaria.

La plancha de suelo radiante contribuye al aislamiento térmico y acústico, consiguiendo atenuación de los ruidos de impacto que puedan producirse sobre el forjado, generando todo el conjunto un mayor confort. • El consumo y control será individual y regulable mediante termostatos en todas las estancias de la vivienda, menos en baños y cocinas cerradas.

10 - VENTILACION

Sistema de ventilación en cada vivienda con entrada de aire limpio exterior por microventilación y extracción mecánica con bocas de extracción en cuartos húmedos (cocina y baños) hacia el exterior por conductos a cubierta para cumplimiento de la normativa CTE.

11- INSTALACION DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de la vivienda y el grado de electrificación cumplirán el reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT) y la normativa vigente en materia de Telecomunicaciones.

Mecanismos eléctricos de primera calidad de diseño sencillo, moderno y elegante, marca Simon 27 o similar.

Videopuerto con pantalla a color para control de acceso.

12- SANITARIOS Y GRIFERIAS

Los baños contarán con aparatos sanitarios de diseño actual y acabados en color blanco de marca ROCA o similar. Las viviendas contarán con bañera acrílica de la marca ROCA o similar y/o con un plato de ducha extraplano de resina, con tratamiento antideslizante.

La grifería de los baños será de diseño moderno y actual y de la marca ROCA o similar, con acabado cromado y accionamiento monomando. En los platos de ducha, se colocará columna de ducha monomando con rociador superior y ducha de mano.

* Inodoros: marca Roca modelo The Gap Square ECO Compact o similar

* Lavabos: Conjunto mueble de baño moderno Bruntec Boston2 cajones, suspendido con lavabo de cerámica o similar

13 - PINTURA

Pintura plástica mate lisa blanca o colores claros/pastel en paramentos verticales y pintura plástica mate lisa blanca en techos.

14- ZONAS COMUNES

* PATIOS DE PARCELA:

Acerado perimetral de vivienda y acerado de acceso principal a vivienda con solado de baldosa de Gres extrusionado para exterior

Patios sin ajardinamiento ni solado, con acabado en tierra.

* CERRAMIENTOS:

Cerramiento entre patios posteriores medianeros con zócalo de bloques de cemento hasta una altura de 0,50 m y vallado tipo héracles.

Cerramiento principal de fachada paneles de hormigón y valla de cerrajería

Puerta de garaje para vehículos motorizada con mando a distancia.

Puerta de acceso peatonal de una hoja abatible metálica con apertura manual y accionamiento de apertura mecánica con el portero automático.

Texto Legal:

Las superficies y planos mostrados son informativos, sin carácter contractual, susceptibles de ser modificados por necesidades técnicas, jurídicas o comerciales. Los acabados originales de las viviendas pueden sufrir modificaciones materiales o formales debido a necesidades técnicas. Los planos y superficies definitivas serán las que resulten de la ejecución de la obra. El mobiliario, cocina, piscina y vegetación son mejoras opcionales aportadas.



COMERCIALIZA:
PROVEIN INMOBILIARIA
CRTA. EXTREMADURA N° 29 LOCAL 7G 45.513
SANTA CRUZ DEL RETAMAR TOLEDO
TEL. 925 79 48 48
inmobiliaria@provein.es
www.provein.es