



JOYFASA S.L.

Plaza de Santo Domingo 1, 1º-F
28013, Madrid

Tel.: (34) 91 542 92 29
www.joyfasa.com
ssierra@joyfasa.com

INFORMACION Y VENTA:

En Valdemoro: 679 645 476
francisco@alerviviendas.com

Calle Alarcón, 22, 28341 Valdemoro, (Madrid)
Teléfono: 912 84 97 97



TERRAZAS DE VALDESANCHUELA es un proyecto singular de diseño actual, donde todas las viviendas de 2 y 3 dormitorios que componen la promoción dispondrán de una muy amplia terraza.

Es un proyecto pensado en la realidad actual en la que queremos que los nuevos espacios residenciales sean saludables, de calidad y que se adapten a nuestras necesidades.



UBICACIÓN

TERRAZAS DE VALDESANCHUELA se desarrolla en una urbanización cerrada es un lugar privilegiado de Valdemoro para poder disfrutar de calidad de vida.

La parcela se sitúa en la calle Valdesanchuela, c/v Calle Felipe III, c/v C/ Fernando VI.

Junto a la piscina municipal cubierta de Valdesanchuela y el Parque Forestal Cerro del Castillo referente en Valdemoro con sus Caminos peatonales, un área de recreo infantil, una pista para corredores, un circuito canino, así como una importante masa forestal se distribuyen a lo largo de sus más de 65 hectáreas que ocupa.

En las inmediaciones se dispone de supermercados, colegios, farmacia, etc.

Así mismo este conjunto residencial se ubica, por un lado, a escasos cinco minutos andando del centro neurálgico comercial de Valdemoro, y por otro, a un paso de la Estación de Cercanías C-3.

Además, tiene acceso directo a la A-IV y en la misma puerta parada de autobús urbano y muy cerca los interurbanos que conectan con Madrid y otras localidades.

- 1

Hospital Universitario Infanta Elena.
- 2

Pista hielo Fco. Fdez Ochoa.
- 3

Centro de salud.
- 4

Ayuntamiento.
- 5

Centro comercial El Restón.
- 6

Parque Enrique Tierno Galván.
- 7

Oficina de empleo.
- 8

Estación cercanías Madrid, línea C-3.
- 9

Polideportivo municipal.
- 10

Piscina municipal.
- 11

Parque forestal Cerro del Castillo.
- 12

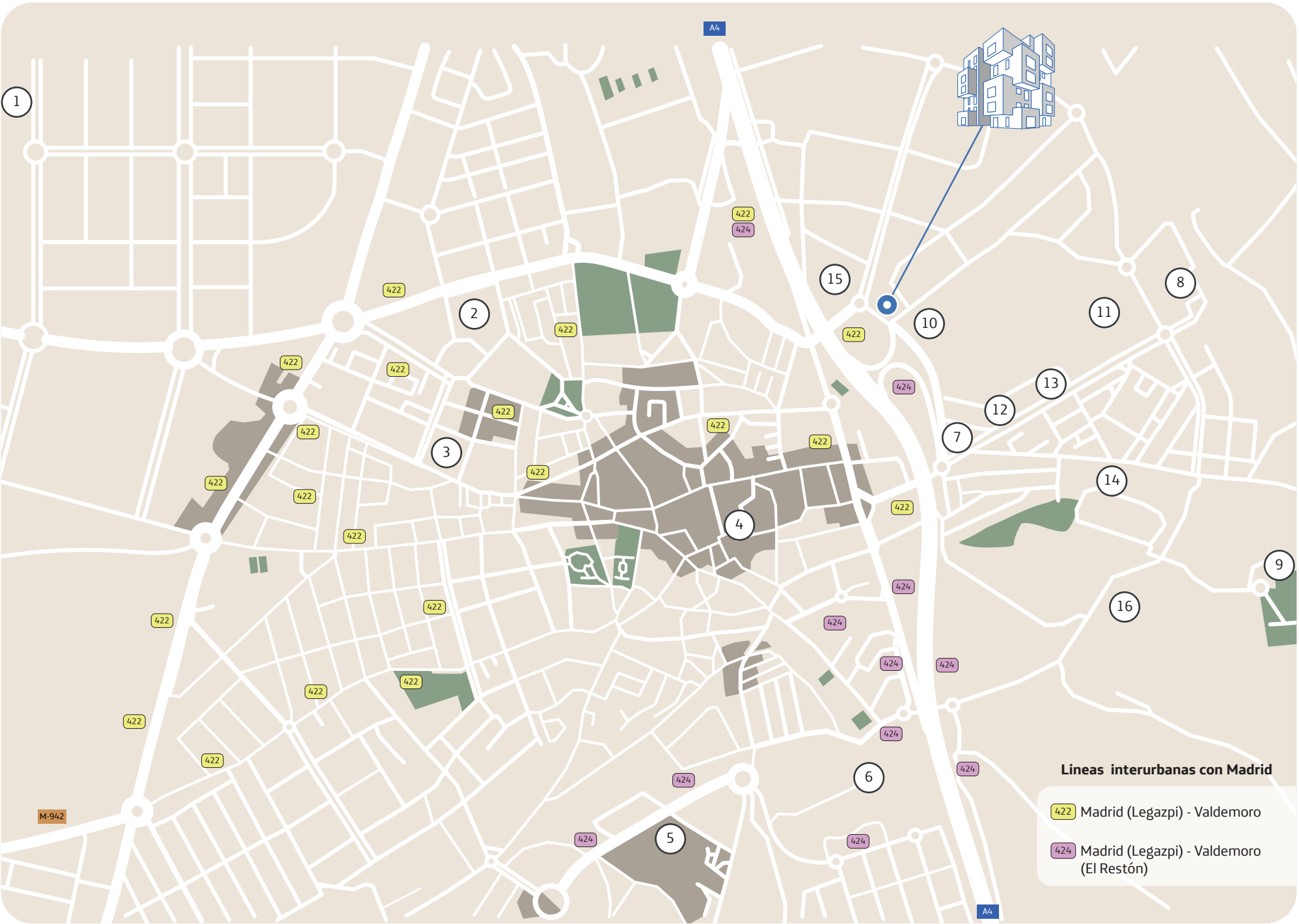
Farmacia.
- 13

Parroquia Santiago Apostol.
- 14

Complejo deportivo Juan Antonio Samaranch.
- 15

Supermercado.
- 16

Instituto bilingüe Neil Armstrong.



PROYECTO

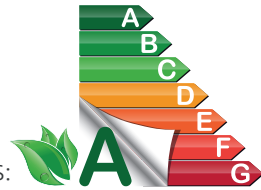
El proyecto tendrá un diseño impactante de la fachada buscando la excelencia en cuanto a la iluminación, ventilación y ahorro energético de las viviendas.

Eficiencia y Sostenibilidad.

Prácticamente la totalidad de las viviendas tendrán al menos tres fachadas lo que les permitirá una magnífica orientación.

Cada vivienda tendrá como anejos una plaza de garaje y un cuarto trastero. En función de la disponibilidad se podrá adquirir una segunda plaza de garaje. Todas las plazas de garaje se encuentran en las plantas sótano del edificio.

Las viviendas de Planta Baja dispondrán de jardines de uso privado.



Se ha buscado la máxima calificación de eficiencia energética para las viviendas:

Con objeto de mejorar las condiciones térmicas y acústicas del edificio, se está estudiando sustituir la carpintería de aluminio por Carpinterías PVC de @Kömmerring.

El aislamiento y la transmitancia térmica de una ventana está ligado al material empleado en la fabricación de sus perfiles. El PVC es un material no conductor, con una transmitancia térmica muy baja.

Más información: <https://www.kommerling.es/carpinterias-pvc>









CARACTERISTICAS DESTACABLES

Se podrá optar por personalizar las viviendas sin coste adicional:

- Tonos de las pinturas entre dos colores.
- Elección del pavimento de cocinas. 2 opciones.
- Baño principal. Dos opciones de modelo de alicatado y 2 opciones para solado.
- Baño secundario. Dos opciones de modelo de alicatado y 2 opciones para solado.
- Tarima flotante AC-4 (mínimo). 2 opciones en roble claro o gris.
- Cambiar una bañera por ducha.
- Colocación de un bidé. (En caso de ser posible por espacio).

Calefacción y Refrigeración por suelo radiante. Sin duda el sistema de climatización de más alto nivel de calidad y confort.

En nuestro caso además la fuente de energía será AEROTERMIA.

Suelo radiante refrescante.

Procedimiento del sistema

El suelo radiante como sistema de calefacción funciona irradiando calor uniformemente a todo el ambiente. Esta energía es generada por el agua caliente que circula por la tubería empotrada en el suelo. La temperatura nunca superará los 29°C tal y como especifica la normativa europea vigente.

Cuando hablamos de suelo refrescante el procedimiento es el mismo, pero la temperatura del agua que circula por el circuito está entre 14 y 18°C, y genera un proceso que favorece la absorción del exceso de calor en el ambiente proporcionando una agradable sensación de frescor.

Ventajas del suelo radiante refrescante.

Este sistema aporta al usuario muchas ventajas y un confort importante. Entre otras características, el suelo radiante refrescante permite al usuario establecer diferentes zonas de temperatura en la vivienda, controlando, mediante termostatos colocados en cada habitación y en función de la temperatura alcanzada, la apertura o cierre de los circuitos.

No va por el aire

El proceso del suelo radiante refrescante se basa en la radiación. La transmisión no se efectúa a través del aire sino directamente desde el suelo. Este detalle aumenta el confort al máximo ya que las clásicas corrientes de aire son inexistentes y por tanto no se generan levantamientos de polvo y partículas, en consecuencia, se mejora la calidad del aire y se obtiene un beneficio para nuestra salud.

Ahorro energético

Al evitar el aire como transmisor comporta un ahorro de energía importante.

Este sistema de climatización es perfecto para trabajar con **energías renovables**, y es precisamente en estos casos cuando el ahorro energético se ve incrementado de forma considerable.

Temperatura uniforme

Otra ventaja a destacar, y que genera mayor confort, es la forma de distribuir la temperatura. Con el suelo radiante refrescante las zonas frías o demasiado calientes de la vivienda se ven eliminadas. El reparto de la temperatura a través de suelo radiante resulta completamente uniforme.

Climatización invisible

Otro nombre que recibe el suelo radiante es el de climatización invisible. Este sistema está libre de obstáculos como radiadores o aparatos colocados en la pared. Con termostatos digitales en cada habitación.

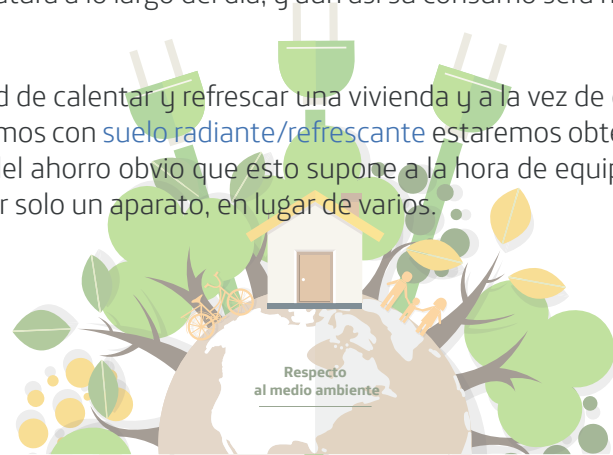
Equipo individual de AEROTERMIA. Ventajas.

La aerotermia es una tecnología absolutamente [respetuosa con el medio ambiente](#); contribuye a [reducir las emisiones de CO2](#) a la atmósfera, al no emplear combustiones y utilizar, en cambio, un [recurso renovable](#) como es la energía térmica del aire. Su funcionamiento es muy seguro, tanto para los usuarios como para el medio, pues no son necesarias conducciones que no sean de agua, con lo cual el peligro de fugas es mínimo. Tampoco introduce en nuestra casa ningún elemento peligroso.

Ahorro. Es seguramente una de las ventajas más apreciadas por quienes instalan un sistema aerotérmico. En comparación con otras tecnologías de climatización, [la aerotermia presenta consumos muy reducidos](#).

Mayor confort. Es otra de las ventajas que más destacan los usuarios de la aerotermia es el [gran aumento en el nivel de confort](#), especialmente si además disfrutan de las ventajas de un [suelo radiante/refrescante](#). Al trabajar a baja temperatura, la aerotermia requiere de unos usos un tanto diferentes a los de otros sistemas de climatización. Básicamente se trata de [alcanzar la temperatura de confort](#) y después mantenerla. No es necesario andar encendiendo y apagando la bomba constantemente, como a menudo hacemos con las calderas o con el [aire acondicionado](#). La bomba de calor mantendrá la temperatura idónea en todo momento sin necesidad de que nos preocupemos por ella y sin diferencias de temperatura a lo largo del día, y aun así su consumo será más reducido que el de otros sistemas.

Un solo sistema para todo. La aerotermia brinda la posibilidad de calentar y refrescar una vivienda y a la vez de dotarla de agua caliente, todo en una misma instalación. Esto elimina la duplicidad de sistemas. Si además contamos con [suelo radiante/refrescante](#) estaremos obteniendo todos esos servicios de un solo generador (la bomba de calor), y un solo sistema emisor (el SRR). Aparte del ahorro obvio que esto supone a la hora de equipar una vivienda, también se [reduce la posibilidad de sufrir averías](#). También es menos costoso tener que mantener solo un aparato, en lugar de varios.



- Las viviendas dispondrán de un [sistema de Ventilación](#) sistema autorregulable mediante ventilación mecánica controlada de la vivienda.

Ventilación continua de la vivienda mediante extracción conducida desde baños y cocina y admisión por dormitorios y salones.

Carpinterías con posición de microventilación.

- Mejora del aislamiento térmico y reduce el consumo energético en la vivienda con respecto a mínimos exigidos por normativa.

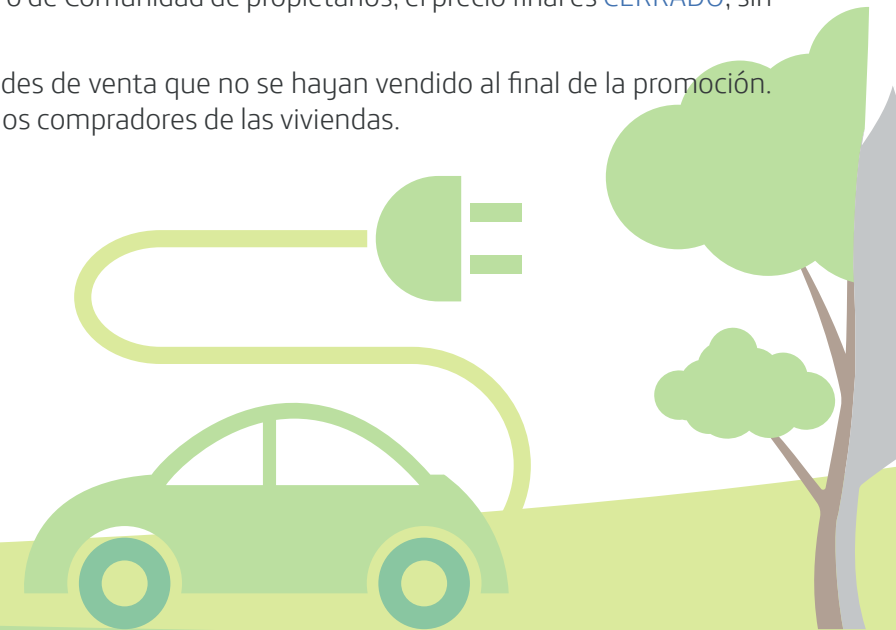
- Puerta de [acceso](#) a finca por [garaje](#) mecanizada con apertura por mando a distancia. Con apertura mediante [APP en smartphone](#).

- VEHICULO ELECTRICO** Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos cumpliendo la normativa vigente ITC-BT-52.

- Promoción en régimen de venta LIBRE. Al no ser una promoción en régimen de Cooperativa o de Comunidad de propietarios, el precio final es [CERRADO](#), sin posibilidad de modificación en función de los costes finales de promoción/construcción.

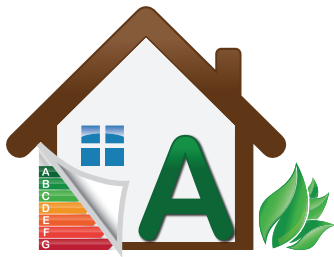
El comprador no tiene que avalar la promoción, construcción, financiación ni responder por las unidades de venta que no se hayan vendido al final de la promoción. Igualmente, el seguro decenal será por cuenta de promotor y en ningún caso se le podrá repercutir a los compradores de las viviendas.

Todas las [cantidades](#) entregadas estarán [avaladas](#) por entidad bancaria o compañía de seguros.



PRESENTACIÓN

TERRAZAS DE VALDESANCHUELA, es un proyecto de 48 viviendas singulares de 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas, en urbanización con recinto cerrado que dispondrá de jardines, piscina, pista de pádel, área de juegos. Cada vivienda lleva anexa una plaza de garaje y amplio trastero. Posibilidad de una segunda plaza de garaje en función de la disponibilidad.



Calificación ENERGÉTICA:

Climatización/refrigeración de suelo radiante/refrescante por AEROTERMIA Individual.

Posibilidad de Personalizar la vivienda sin sobrecoste.



ESTRUCTURA:

Cimentación de hormigón armado, se basará en las características del terreno según el correspondiente estudio geotécnico.

Estructura monolítica de hormigón armado en vigas, pilares, escaleras y forjados unidireccionales, bidireccionales o reticulares según cálculos de empresa especialista y criterio de la Dirección Facultativa.

Para garantizar la correcta ejecución de la estructura y cimentación se dispondrá de un Organismo de Control Técnico independiente. Este elemento estará cubierto por un seguro decenal con compañía de seguros de reconocida solvencia.



FACHADAS:

Fachada de ladrillo cerámico visto, aislamiento termo acústico y tabique trasdosado de placa de yeso laminado sobre estructura autoportante metálica, en cumplimiento de los documentos básicos DB-HR y DB-HE del CTE para protección frente al ruido y ahorro energético.

Todas las viviendas tendrán tres fachadas, lo que permitirá además de una inmejorable **ventilación cruzada**, disfrutar de unas amplias terrazas con peto de ladrillo y/o barandilla de vidrio laminar de seguridad.

Memoria de calidades



TABIQUERIA:

Tabiquería interior de placa de yeso laminado sobre estructura autoportante metálica con aislamiento interior de lana de roca y alicatado según zonas.

Separación entre viviendas y, entre viviendas y zonas comunes, con fábrica de ladrillo, trasdosado en cada cara con placa de yeso laminado sobre estructura metálica autoportante y aislamiento interior.



CUBIERTAS

Cubierta plana invertida en todo el edificio, impermeabilizada y aislada, garantizando el aislamiento térmico y acústico.

Las terrazas transitables serán impermeabilizadas con aislamiento en todas las zonas en las que sea necesario, y soladas con gres para exteriores antideslizante.

Las cubiertas no transitables serán de tipo invertido impermeabilizadas y acabada en grava.



PARAMENTOS HORIZONTALES

TECHOS

Baños y cocinas con falso techo de placas de yeso laminado con acabado en pintura plástica lisa y en todas estancias o zonas que lo requieran por paso de instalaciones. Resto de vivienda guarnecido con yeso y pintura plástica lisa.

Techo del garaje guarnecido y enlucido de yeso, con acabado en pintura lisa.

Techos en cuarto de instalaciones de guarnecido y enlucido de yeso con acabado en pintura lisa..

SUELOS

Solados de baños y cocinas con baldosa cerámica gran formato de primera calidad, medidas 30x60 cm. o similar.

- Se podrá elegir entre dos opciones de solados.
- En cocinas posibilidad de elegir entre dos acabados de solados.

Solados de resto de la vivienda con tarima flotante tipo **mínimo AC4**. Rodapié perimetral en estancias a juego con la carpintería interior.

Solado zonas comunes sobre rasante de gres (acceso principal), porcelánico o piedra natural en el portal y rellanos, y terrazo en escaleras según criterio arquitecto.

Solado zonas comunes bajo rasante, trasteros y cuartos de instalaciones, con baldosa cerámica.

Solado del garaje de hormigón pulido.

Solado de rampa del garaje de hormigón raspado.

Solados del jardín en gres antideslizante u hormigón impreso según criterio de la Dirección Facultativa.



PARAMENTOS VERTICALES

Pintura plástica lisa en estancias, salón y distribuidores.

Tendederos con celosía a definir por la Dirección Facultativa.

Alicatados de cocinas y baños con gres cerámico gran formato en medidas de 25x70cm. en mate con opción en brillo en cocinas y 30x90 cm. en baños. Combina- do con pintura plástica lavable según diseño de la Dirección Facultativa – Proyectista.

- Se podrá elegir entre dos opciones de alicatados para baños

En zonas comunes bajo rasante ladrillo tosco + guarnecido y enlucido de yeso, con acabado en pintura lisa.



CARPINTERÍA EXTERIOR:

Carpintería exterior tipo monoblock de aluminio lacado en color, atornillada a precerco de aluminio, con doble acristalamiento tipo climalit o similar, de dimensio- nes aproximadas (4/16/6), con zonas de vidrio de seguridad (4/16/3+3) según cálculos finales con rotura de puente térmico, con persianas enrollables de alumi- nio en salones y dormitorios. Con objeto de mejorar las condiciones térmicas y acústicas del edificio se podrá sustituir la carpintería de aluminio por carpintería de PVC de marca líder como @Kömmerring que mejoraría las prestaciones anteriores, en función de los criterios de cálculo y decisión de la Dirección Facultativa”.

Este tipo de carpintería mejora de los huecos de fachada, puesto que aumenta el aislamiento en invierno y reduce la incidencia del sol sobre la vivienda en verano, garantizando una mejor sensación térmica en las viviendas.

La carpintería de PVC ofrece el mejor aislamiento térmico y acústico gracias a que el propio material no es conductor. Además, la producción de ventanas de PVC es respetuosa con el medio ambiente puesto que no desprenden sustancias tóxicas, son reciclables y contribuyen a reducir el consumo energético.

Puerta de entrada a garaje basculante de chapa plegada pintada de alta resistencia, a juego con el resto de la cerrajería exterior de la vivienda.

Puertas y celosías de acero según diseño de la Dirección Facultativa.



CARPINTERÍA INTERIOR:

VIVIENDAS

Puerta de entrada de seguridad blindada, con cerradura, bisagras y anclajes de seguridad, con herrajes, mirilla y manillas.

Puertas interiores en madera semimaciza lacada de 40 mm con 4 acanaladuras.

Armarios empotrados hasta el techo en dormitorios, forrados con tablero, barra de colgar, y balda.

Elección de instalación de armario en entrada a vivienda, sin sobrecoste, según tipo de vivienda.

Puertas de chapa galvanizada en trasteros.



APARATOS SANITARIOS:

Marca “ROCA” modelo MERIDIAN en baño principal y THE GAP SQUARE en baño secundario; en color blanco, con llaves de corte individualizadas y llaves de corte general en cada uno de los cuartos húmedos de la vivienda. Inodoros con sistema de doble descarga para ahorro en el consumo de agua.

Grifería monomando, cromada, de la marca “ROCA” o similar. Termostáticas en bañeras y duchas.

Lavabos encastrados en encimera o mueble–encimera con espejo.

Sustitución de bañera en baño secundario sin sobrecoste.

Se instalaría bidé en un baño en caso de disponer de espacio suficiente según criterio de la Dirección Facultativa.



INSTALACIONES:

Calefacción Refrigeración y Agua Caliente Sanitaria:

Instalación individual de [AEROTERMIA](#) de alto rendimiento y eficiencia energética para calefacción y refrigeración (calor/frío) por suelo radiante en cada vivienda.

Termostato individual en salón y dormitorios.

El sistema podría estar apoyado por placas solares, en función del proyecto.

Termostato programador en salón.

Acumulador de agua caliente integrado en la unidad de aerotermia.

Saneamiento y Fontanería: saneamiento en PVC insonorizado.

Fontanería con polietileno reticulado.

Punto de agua con grifo en una terraza o jardín por vivienda.

Instalación eléctrica: según lo establecido en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con mecanismos SIMON, JUNG o similar color blanco.

Cada terraza tendrá un punto de luz y toma de corriente.

Mobiliario de cocinas: cocina amueblada con muebles bajos y altos hasta el techo de alta capacidad. Equipadas con los siguientes electrodomésticos: Campana extractora decorativa o extraíble en mueble, placa encimera vitrocerámica, y horno

Memoria de calidades

- Ventilación, Detección de CO y PCI:** según normativa de aplicación y CTE.
- Video Portero automático:** en color en la zona de acceso y sin imagen en el portal.
- Telecomunicaciones:** según normativa vigente, con infraestructura preparada para recepción de canales de señal de TV convencional, vía satélite y por cable.
- Dotada de tomas para teléfono y datos, TV-AM-FM en todas las estancias a excepción de baños y pasillos.
- Fibra óptica instalada según normativa vigente.
- Automatización Puertas:** automatización de puerta basculante de garaje. Puerta de acceso a finca por garaje mecanizada con apertura por mando a distancia. Con [apertura mediante APP en smartphone](#).
- Ascensores:** ascensores con interior decorado, espejo y diseño según Dirección Facultativa. De bajo consumo con iluminación led.
- Piscina:** piscina de adultos acabada en gresite, con duchas, pediluvio y pavimento antideslizante. Aseos para piscina.
- Pista de Pádel:** muro acristalado, césped artificial e iluminación.
- Urbanización:** cerrada, con areneros, zonas de juegos, papeleras y bancos.
- Salón Comunitario para reuniones.
- Varios:** bzones individuales y rotulaciones según normativa de accesibilidad.
- Sistema de [buzones inteligentes](#) tipo “**CITIBOX**” o similar, para recibir compras online aunque no haya nadie en casa, y poder recogerlas en cualquier momento con total seguridad.
- Vehiculo electrico:** preinstalación de recarga de vehículos eléctricos cumpliendo la normativa vigente ITC-BT-52.

OBSERVACIONES:

La Memoria relaciona las calidades previstas en la ejecución de la edificación que Joyfasa S.L va a realizar en la calle Fernando VI, c/v Felipe II y Calle Valdesanchuela, de Valdemoro (Madrid).

Dichas calidades, al encontrarse la promoción en fase de ventas, podrán sufrir modificaciones durante el transcurso de la construcción de la obra, motivadas por necesidades normativas, jurídicas o técnicas, así como por decisión de la propiedad o la Dirección Facultativa, o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades.

En consecuencia, el presente documento tiene carácter informativo y los datos y referencias no son vinculantes ni contractuales siendo susceptible de variación sin previo aviso en función de criterios Normativos o Técnicos.

