



EL
EMV MIRADOR
DE VALPARAÍSO

LA NATURALEZA A UN PASO DE TU HOGAR


pryconsa
Tenemos tu casa

EL PROYECTO

Pryconsa, con la experiencia que le otorga sus 53 años de vida y sus más de 50.000 viviendas construidas, va a dar forma en la zona sur de la ciudad, a uno de los proyectos urbanísticos más singulares de la Capital:

EL MIRADOR DE VALPARAISO.

Rodeado de naturaleza junto al río Pisuerga, paseos peatonales y amplias zonas verdes se construirán con esmero y detalle 34 viviendas que disfrutarán, en un ambiente de seguridad y tranquilidad, de una moderna urbanización con piscinas, sala comunitaria, zona de juegos infantiles y zonas ajardinadas.



34 viviendas en un ambiente de seguridad y tranquilidad.

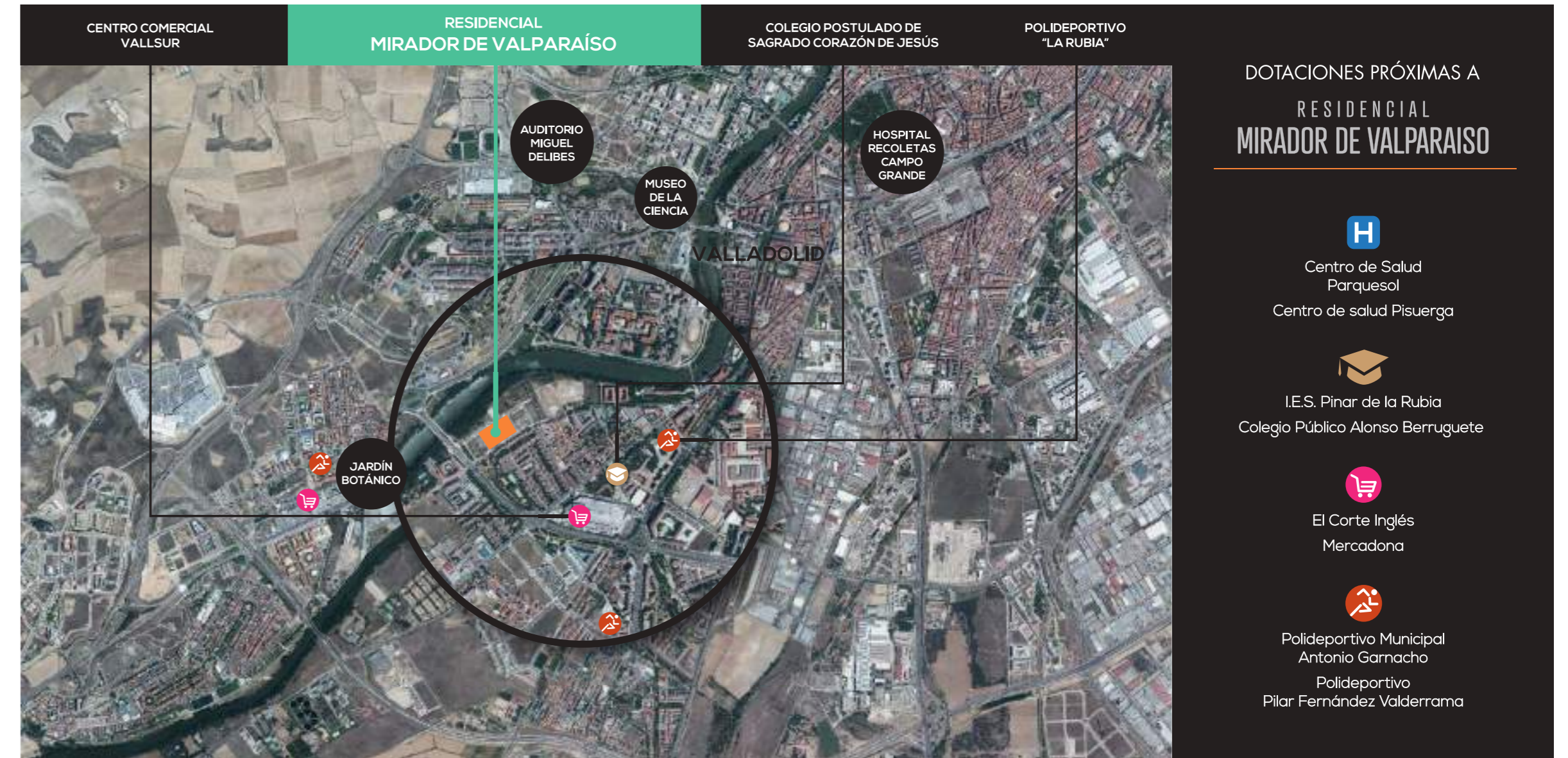


LOCALIZACIÓN

EL MIRADOR DE VALPARAISO está ubicada en una de las zonas más atractivas y demandadas en el área residencial junto al Centro Comercial Vallsur y al Puente de la Hispanidad.





Perfectamente comunicado, al lado del Paseo de Zorrilla, muy cerca de las estaciones de AVE y de autobuses que permiten rápidos y cómodos accesos a cualquier punto de la capital. A ello se une un entorno con todos los servicios necesarios al alcance de la mano: centros educativos, deportivos, comerciales, sociales y sanitarios.

Una oportunidad única de vivir en una zona privilegiada de Valladolid.



CENTRO COMERCIAL VALLSUR | **RESIDENCIAL MIRADOR DE VALPARAISO** | **COLEGIO POSTULADO DE SAGRADO CORAZÓN DE JESÚS** | **POLIDEPORTIVO "LA RUBIA"**

DOTACIONES PRÓXIMAS A RESIDENCIAL MIRADOR DE VALPARAISO

-  Centro de Salud Parquesol
Centro de salud Pisuerga
-  I.E.S. Pinar de la Rubia
Colegio Público Alonso Berruete
-  El Corte Inglés
Mercadona
-  Polideportivo Municipal Antonio Garnacho
Polideportivo Pilar Fernández Valderrama

Perfecta comunicación con rápidos accesos a la capital.

DISEÑANDO HOGARES

EL MIRADOR DE VALPARAISO está concebido para el uso y disfrute de toda la familia.

Viviendas de 3 y 4 dormitorios, áticos de 2 y 3 dormitorios con amplias terrazas.

Hogares modernos y luminosos, bien orientados y con cuidadas y destacadas calidades como la calefacción y climatización por suelo radiante-refrescante mediante sistema de aerotermia.



EL SALÓN

Hogares modernos y luminosos con cuidadas y destacadas calidades.



DORMITORIOS

La intimidad del espacio se nota en los dormitorios, en los que el descanso, el confort y el relax para cada miembro de la familia son objetivos irrenunciables.

Dormitorios principales amplios y completos con cuarto de baño integrado con ventana y armarios empotrados vestidos.

Los dormitorios para los más pequeños son cómodos y funcionales y disfrutan igualmente de armarios empotrados vestidos interiormente con cajonera.



COCINA Y BAÑOS



Nuestra preocupación por el espacio incluye las amplias y prácticas cocinas, concebidas para el día a día familiar.

Los cuartos de baño están especialmente cuidados utilizando productos de calidad en suelos, alicatados y sanitarios.



MEMORIA DE CALIDADES

01. CUBIERTA

Cubierta plana no transitable y visitable únicamente para conservación y mantenimiento de instalaciones. Está formada con doble tela de impermeabilización y, sobre ella, capa de aislamiento térmico y protección pesada de grava.

02. FACHADA

Las fachadas exteriores están formadas por ladrillo cara vista en dos tonalidades, destacando su baja absorción al agua, éstos estarán en combinación con otros materiales.

Todas las viviendas llevan aislamiento térmico-acústico en las hojas interiores acabando con un tabique de placa de yeso laminado.



03. TERRAZAS

Las terrazas de las viviendas estarán soladas con

material cerámico adecuado a exteriores, con tonos en consonancia con el solado de la dependencia por la que se acceda.



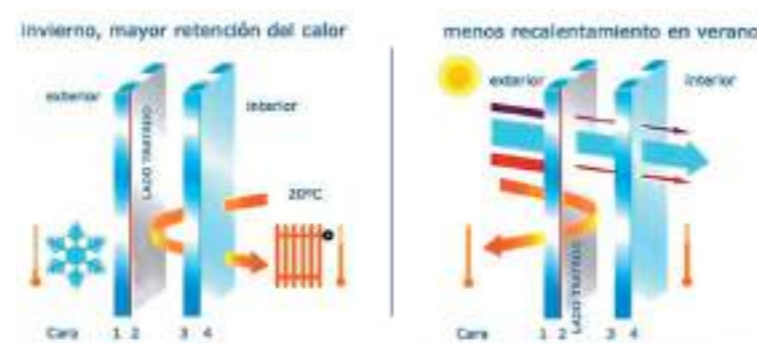
Dispondrán de barandilla de vidrio de seguridad.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior está compuesta por perfil de PVC. Las ventanas disponen de apertura de tipo "OSCILOBATIENTE" y/o correderas según el proyecto.

Las persianas en dormitorios, salón y cocina de planta baja son de aluminio con aislamiento y terminación en color de la carpintería con accionamiento eléctrico en salón.

Los vidrios de ventanas son de doble acristalamiento con cámara intermedia de tipo "baja emisividad" en su cámara con gas argón.



La principal ventaja del vidrio Bajo Emisivo es la mejora de la eficiencia energética de las ventanas, reduciendo la factura de calefacción y de aire acondicionado.

Minimizan la pérdida de calor de la vivienda debido a que reflejan parte de la energía emitida por el sistema de calefacción y lo devuelven al ambiente interior.

Por otra parte nos permiten tener unas extraordinarias propiedades para la transición de luz natural, lo cual aporta un conjunto perfecto entre ahorro de energía calórica y aprovechamiento de la luz exterior.

En los meses de invierno los vidrios Bajo Emisivo reducen la pérdida de calor y en verano, en viviendas con orientación sur y para minimizar el efecto de transmisión de calor al interior, se complementa con una lámina de control del factor solar que refleja parte de la energía incidente.

El gas actúa como un aislamiento agregado,

trabajando durante el verano y el invierno para mantener los interiores aislados de la temperatura exterior.

05. CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda es acorazada, sobre prearco metálico con terminación lacada en interior igual al resto de puertas.

Las puertas de paso interiores tienen terminación lacada y dos entrecalles verticales. Todas las puertas abatibles de paso tienen 35 mm. de grosor con bisagra y herrajes de acero.

Los armarios modulares, con apertura abatible y/o corredera en función de la tipología y tirador, están totalmente vestidos en su interior con baldas y/o cajoneras. Disponen de un práctico sistema de guías metálicas, con iluminación en dormitorio principal.

06. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

La tabiquería interior entre las diferentes estancias de la vivienda está compuesta por doble placa de yeso laminado sobre una estructura de acero intermedia en ambas caras y aislamiento interior térmico-acústico.

Las separaciones entre las residencias están formadas por doble hoja de ladrillo y trasdosado a ambos lados, mediante placa de yeso laminado sobre estructura de acero y aislamiento térmico-acústico.

En este sentido, el sistema constructivo utilizado es ecoeficiente y sostenible. La protección de las caras de la placa de yeso laminado con la lámina de celulosa de hoja múltiple, confiere una resistencia superior a la del guarnecido y enlucido tradicional de yeso.

La placa es higroscópica y actúa como una "tercera piel" frente a la humedad, absorbiéndola cuando el ambiente está excesivamente húmedo y expulsándola cuando está seco.

07. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Suelos:

El hall de entrada, el salón-comedor, dormitorios y distribuidor tienen solado laminado con rodapié acado de diseño en el color de las puertas de paso.

El suelo de la cocina está realizado en material porcelánico de gran formato.

El suelo de los baños es de material porcelánico.

Techos:

Falso techo de baños en pladur y/o escayola con registro para máquina de ventilación controlada.

El techo de toda la vivienda (excepto baños, cocina, hall y distribuidor) irá terminado en yeso, con acabado de pintura plástica lisa.

La cocina cuenta terminación en yeso y acabado en pintura plástica lisa.

Techo de salón, dormitorios, hall y pasillo en pintura plástica lisa en color blanco.

Paredes:

Las paredes de la cocina están revestidas con alicatados de diseño.

Las paredes en los baños van revestidas con material gres de diseño.

Los paramentos verticales están acabados con pintura plástica lisa en color.

08. CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

La calefacción y climatización se proporciona a través de suelo radiante-refrescante mediante

sistema de aerotermia.

El sistema de calefacción por suelo radiante-refrescante consiste en impulsar agua entorno a los 40°C para suelo radiante y hasta 15°C para suelo refrescante, a través de circuitos de tuberías de polietileno reticulado que discurren embebidos por el suelo de la vivienda. El suelo absorbe el calor o el frío disipado por las tuberías y lo cede al pavimento superior que, a su vez, emite esta energía hacia las paredes y techo de las habitaciones mediante radiación y convección natural.



Este sistema permite reducir el consumo energético, consiguiendo ahorros de hasta el 20% frente a otros sistemas tradicionales de climatización.

Asimismo, se logra un mayor confort y un ambiente más saludable ya que el ambiente no se reseca.

La temperatura se distribuye de forma uniforme por toda la estancia, sin contrastes ni cambios bruscos de temperatura.

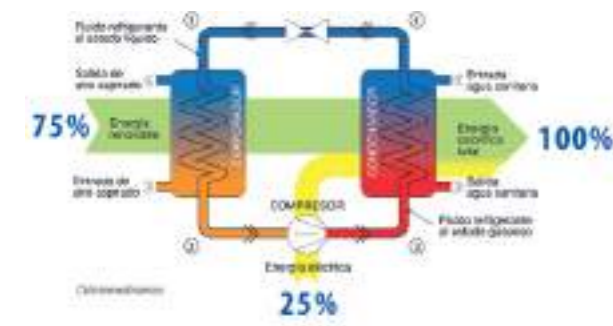
Por otra parte, al ser invisible, no condiciona el amueblamiento o decoración de la vivienda.

La climatización, mediante aerotermia, está distribuida igualmente por tubería y por suelos.



La aerotermia extrae la energía gratuita contenida en el aire exterior, incluso con temperaturas bajo cero, y la transfiere al interior de la vivienda y al agua caliente sanitaria. Así, el 75% de la energía aportada es gratuita, con el ahorro que esto conlleva.

Los equipos instalados son de calificación energética A++ con rendimientos hasta de cuatro veces más que un equipo tradicional, por lo que cada kW consumido de electricidad aporta al interior de la vivienda 4 kW de potencia calorífica. Otra ventaja es que, al no existir combustión, no es necesario ningún tipo de instalación de gas ni de evacuación de humos y es respetuosa con el medio ambiente. Además, su funcionamiento es silencioso.



El agua caliente sanitaria se suministra mediante sistema de aerotermia.

09. VENTILACIÓN MECÁNICA CONTROLADA HIGRORREGULABLE

El sistema de ventilación mecánica controlada garantiza la calidad de aire interior, renovando del aire viciado en las viviendas de manera continua y controlada.

Su funcionamiento está basado en el principio de barrido del aire dentro de las viviendas desde las habitaciones secas (dormitorios y salón) hasta los cuartos húmedos (cocina y baños). Debido a que el sistema dispone de rejillas higrorregulables, el caudal de ventilación se adapta de manera automática a las necesidades de los ocupantes de cada estancia, en función de la tasa de humedad, aportando un mayor nivel de confort y ahorro energético a los sistemas de climatización.



Los beneficios que tiene para la vivienda son muchos ya que garantiza una calidad de aire interior adecuada, renovando constantemente el ambiente y eliminando el ruido exterior al no ser necesario abrir las ventanas para ventilar.

Por otra parte, evita las molestias producidas por corrientes descontroladas y reduce el gasto

energético en calefacción, al resultar más fácil calentar un aire con menos humedad.

Proporciona un mayor ahorro energético, al ventilar las estancias donde es necesario; el sistema permite una disminución del caudal global de ventilación.

Se eliminan los riesgos de condensación por el control de humedad que efectúan las bocas de extracción e insuflación.



10. ELECTRICIDAD

La instalación eléctrica de la vivienda se realiza, en cumplimiento de reglamento electrotécnico de B.T., con potencia suficiente, según cada vivienda, para satisfacer la potencia de los aparatos eléctricos incluidos.

El cuadro eléctrico contiene elementos de protección de primera calidad separados por circuitos para distintos usos.

La cocina está dotada de aparatos de iluminación eficientes tipo "DOWN LIGHT" (LED), perfectamente distribuidos dando una sensación de confort y luminosidad.

Los baños y aseo se entregan también con aparatos de iluminación "DOWN LIGHT" (LED), eficientes.



El edificio dispone de preinstalación de toma de recarga de vehículos eléctricos que permitirá la recarga cómoda y segura.

11. COMUNICACIONES

Televisión y Telefonía

Se dota a la promoción de antena de T.V., así como antena colectiva de T.D.T. y F.M. (Digital), con televisión por cable hasta la caja de conexión en vivienda, con punto de TV en salón - comedor, y un punto en dormitorios y cocina.

Las viviendas están dotadas de toma de teléfono en salón, dormitorio y cocina.

Video portero en acceso principal a urbanización instalándose en el interior en la cocina o en el vestíbulo según proyecto.

12. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Instalación de fontanería con tuberías de polietileno y bajantes sanitarias insonorizadas.

Baño principal

Mueble con lavabo integrado en baño principal con dos lavabos integrados en mueble de diseño. El inodoro y el bidé son en color blanco.

El plato de ducha es de gran formato y realizado en color blanco.

Mampara de vidrio según proyecto en bañera y duchas.

La grifería es monomando y termostática en bañera y ducha. El baño principal está dotado de espejo anti-vaho sobre el lavabo.

Baños secundarios

Los aparatos sanitarios (según proyecto) son de color blanco, siendo el inodoro de porcelana vitrificada.



Lavabo integrado en mueble con grifería tipo monomando y espejo sobre lavabo.

Bañera en mismo color al resto de los aparatos sanitarios.

13. COCINAS

Amueblamiento de cocina en acabado estratificado de gran dureza con gran zona de almacenaje.

Encimera tipo SILESTONE o similar. El fregadero con seno en acero inoxidable en encimera y grifería monomando.

Equipada con electrodomésticos, placa vitrocerámica, campana extractora y columna de horno y microondas.



15. GARAJE

Entrada al garaje con puerta elevadora motorizada. Acceso directo desde portal con ascensor en planta.

La terminación del garaje es hormigón pulido.

16. URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

El complejo estará dotado de magníficas zonas comunes, completamente cerradas perimetralmente por una valla de cerrajería metálica de elementos verticales según diseño de proyecto, sobre muros.

Iluminación de bajo consumo y alta eficiencia de todas las zonas comunes.

En el mismo recinto se dotará de una piscina con amplias zonas verdes.

La urbanización interior se compone de zonas verdes y recorridos peatonales entre bloques, realizadas con pavimento granallado y hormigón pulido.

LO QUE NO SE VE

PRYCONSA ofrece a sus clientes valores añadidos en aspectos importantes que suman calidad y confianza a nuestros proyectos.

Acústica:

un proyecto acústico elaborado por una entidad que se deben realizar. Se efectúan ensayos

acústicos de las soluciones para comprobar que se cumplen todos los parámetros exigidos.

Certificado Eficiencia Energética:

Nuestros edificios se modelizan energéticamente mediante HULC (herramienta unificada LIDER-CALENER). Un técnico externo totalmente independiente especializado en calificación energética nos da los valores térmicos de cada una de los cerramientos empleados. De igual manera, realiza un seguimiento para comprobar que el proyecto se ejecuta de acuerdo a sus especificaciones.

Instalaciones:

Todas las instalaciones eléctricas, de agua, ventilación, etc. existentes han sido supervisadas por una entidad de control externa.

Servicio post venta:

Disponemos de un magnífico departamento de reformas, que le ayudará con la personalización de su vivienda.

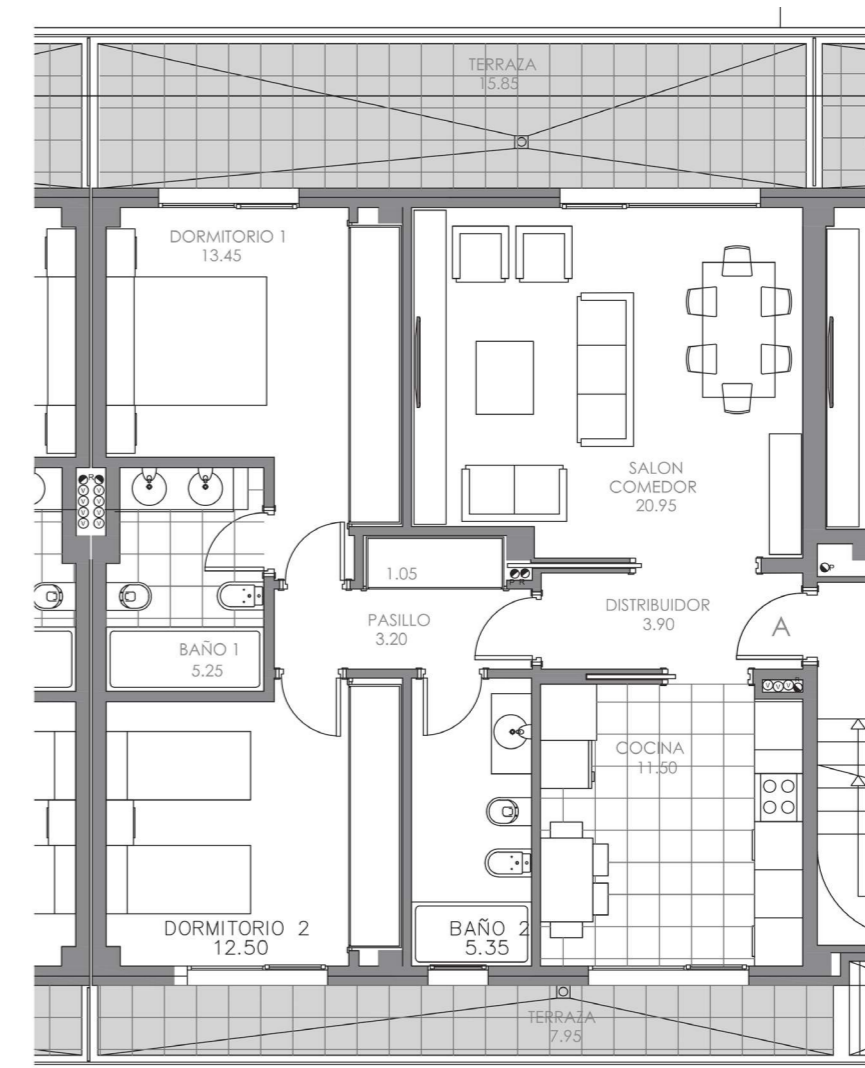
Todas nuestras viviendas pasan un exhaustivo check list, efectuado por el departamento de post venta, que revisa que todo esté en perfecto estado, mimando al detalle el grado de satisfacción que nuestros clientes merecen.

NOTA IMPORTANTE:

Algunas de las fotos de esta memoria de calidades son orientativas y pueden no corresponderse exactamente con la realidad.

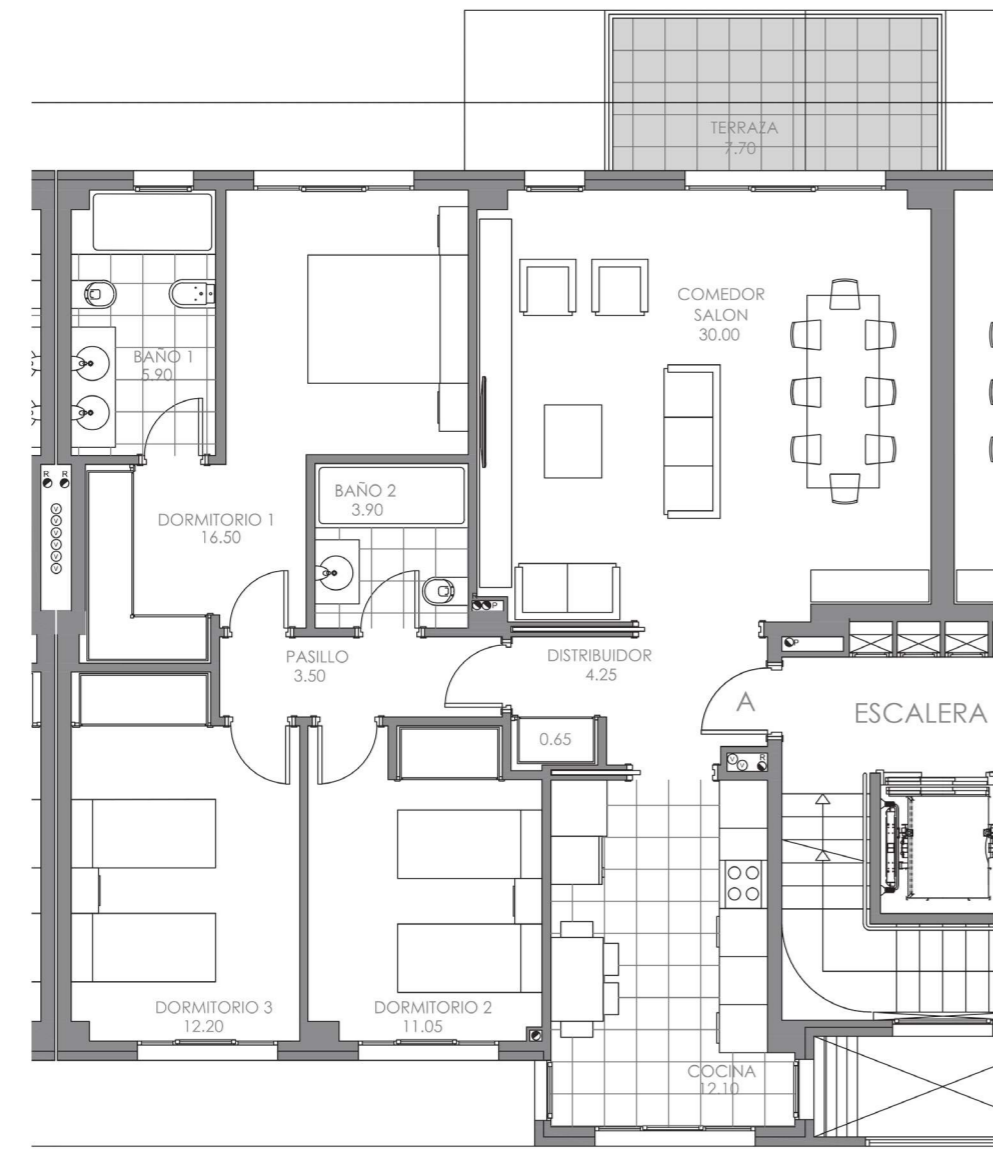


PLANOS DE VIVIENDAS

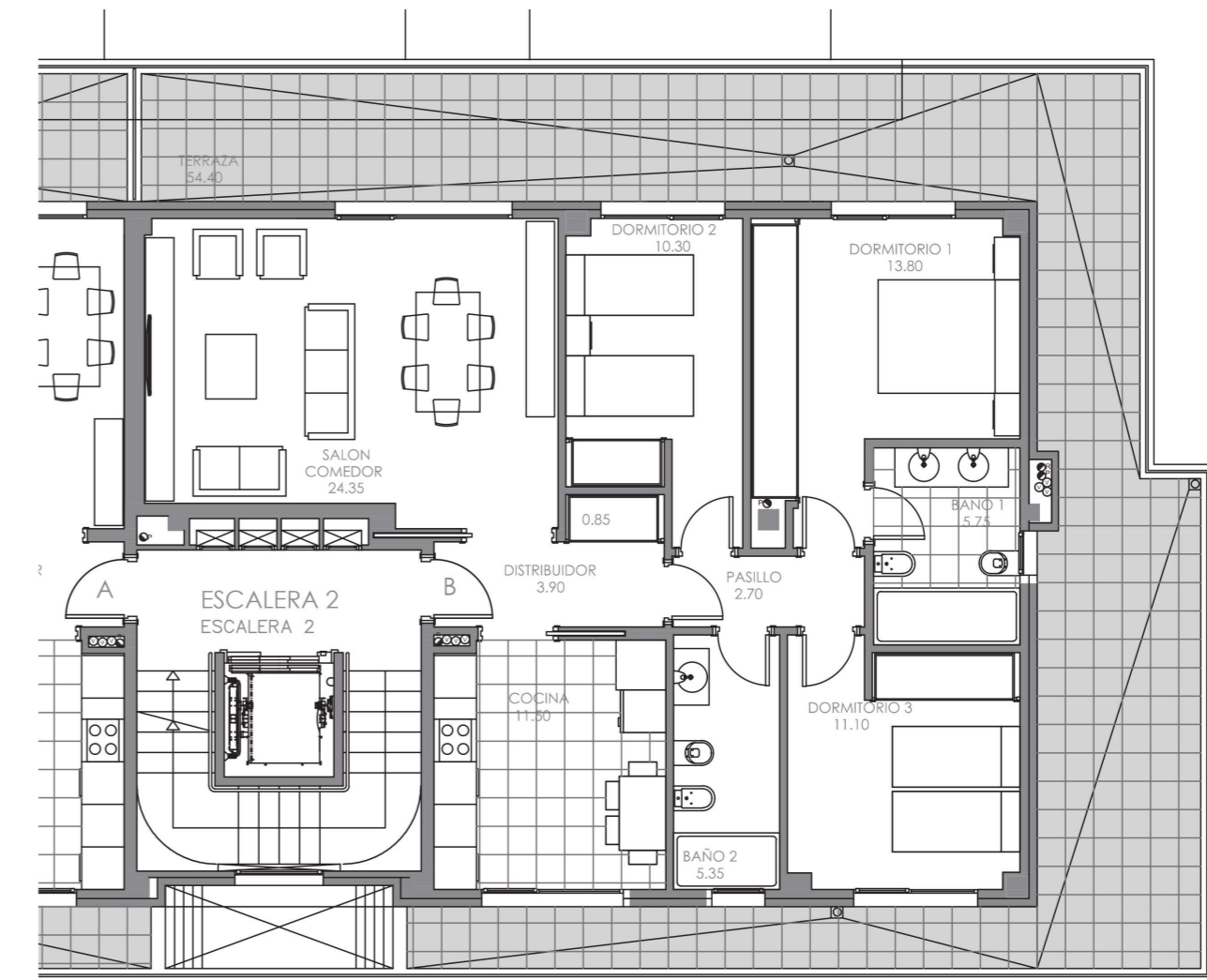


VIVIENDA TIPO A - 2 DORMITORIOS. ÁTICO



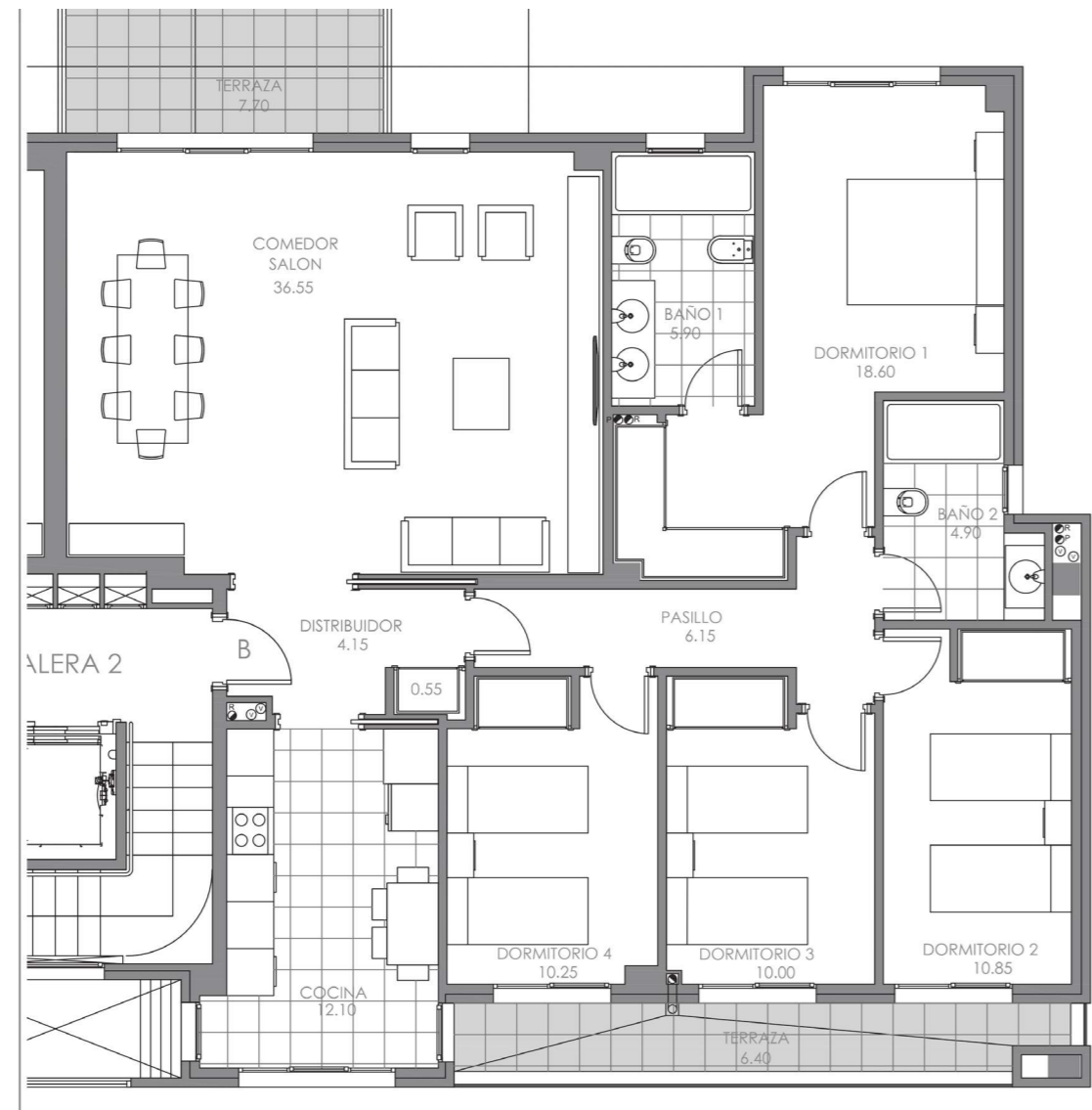


VIVIENDA TIPO A -3 DORMITORIOS



VIVIENDA TIPO B -3 DORMITORIOS. ÁTICO





VIVIENDA TIPO A - 4 DORMITORIOS



VIVIENDA TIPO B - 4 DORMITORIOS. BAJO



EMV EL MIRADOR DE VALPARAÍSO

OFICINAS DE INFORMACIÓN Y VENTA
Calle Manuel Azaña, 15 - Valladolid.
Teléfono: 600 909 892
Email: tperez@pryconsa.es

Callejón de la Alcoholera s/n. Valladolid.
Teléfono: 600 909 704

OFICINAS CENTRALES
Gta Cuatro Caminos, 6 y 7. Madrid
Teléfono: 91 514 03 00
www.pryconsa.es

