



VARSOVIA 5

— ◆ — COMO TÚ QUIERES VIVIR — ◆ —



VARSOVIA 5

Promueve:



Estudio de arquitectura:



ÍNDICE

01 Introducción	Páginas 4-5
02 Localización	Páginas 6-7
03 Sostenibilidad y Eficiencia	Páginas 8-9
04 El Proyecto	Páginas 10-17
05 Planos y fichas Comerciales	Páginas 18-27
06 Memoria de Calidades	Páginas 28-30

01 Introducción



VARSOVIA 5

Un homenaje a la innovación, la sostenibilidad y la eficiencia

Sin duda uno de los proyectos más innovadores de la promotora Indegest en el que la originalidad en el diseño, la selección de materiales y el respeto al medio ambiente forman un espacio que respira armonía por cada esquina. Un concepto arquitectónico global, completo y detallista que ha sido, sin lugar a dudas, el punto de partida en el diseño de este edificio de obra nueva. Una forma de mirar hacia el futuro. El resultado: una vivienda nueva, exclusiva y sostenible en la zona de más proyección de la ciudad de Talavera.



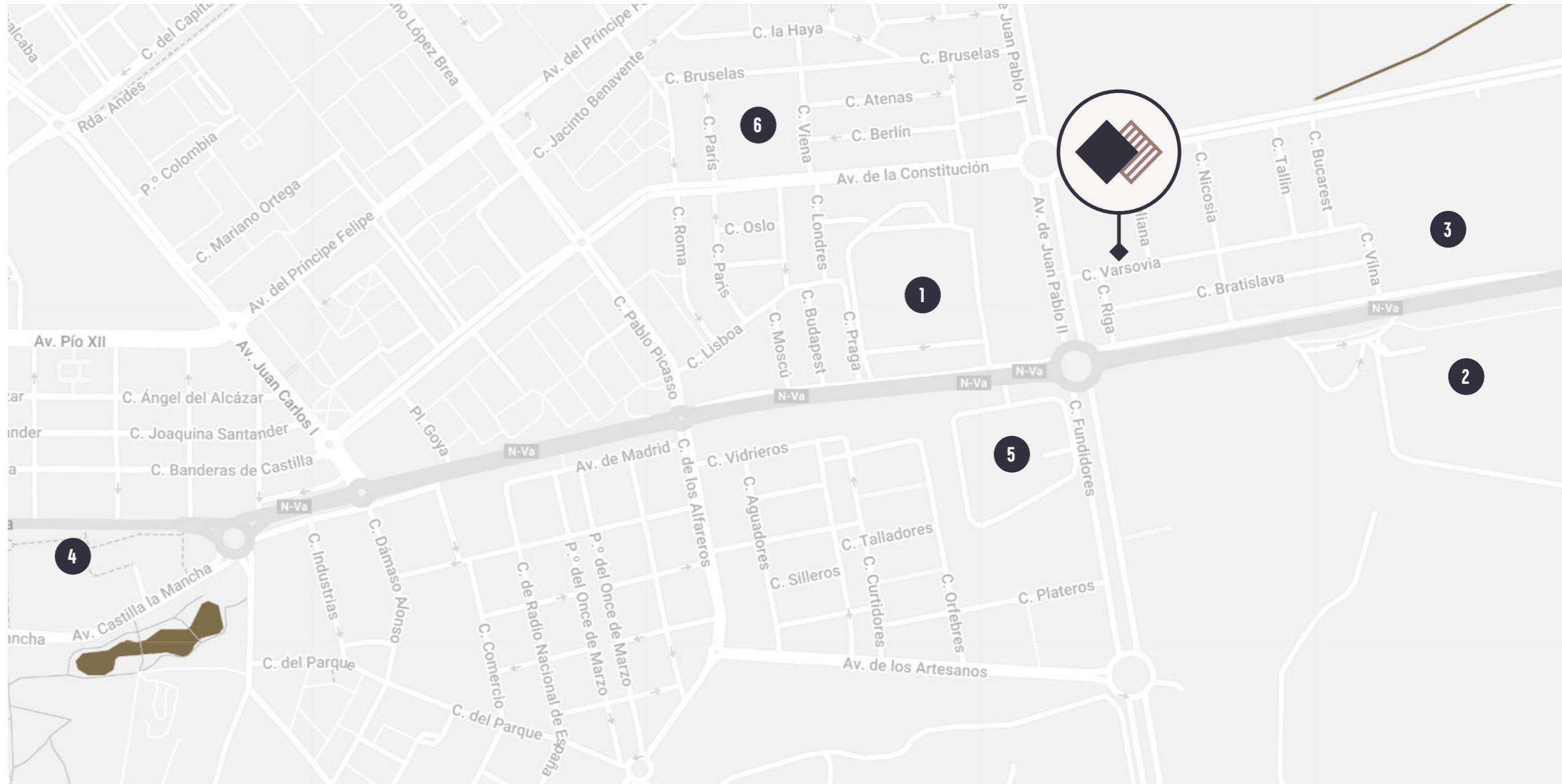
02 Localización

- 1. Hospital Universitario Ntra. Sra. Del Prado
- 2. C.C. Los Alfares
- 3. Parque Comercial El Golf
- 4. Basílica de Ntra. Sra. del Prado
- 5. I.E.S. Padre Juan de Mariana
- 6. Centro de Salud Río Tajo

Futuro y proyección

El edificio estará situado en la zona del Hospital Nuestra Señora del Prado, una zona de la ciudad de Talavera de la que harás tu hábitat natural y disfrutarás cada día; un sentimiento de pertenencia.

Lo verás crecer y desarrollarse, lo cuidarás y lo mimarás. Porque tu barrio es, sin lugar a duda, el de más proyección de la ciudad de Talavera.



03 Sostenibilidad y Eficiencia

La preocupación por el medioambiente, la responsabilidad con nuestro entorno y la búsqueda de la máxima EFICIENCIA ENERGÉTICA es importante para INDEGEST. Por ello, INDEGEST, apuesta por las **ENERGÍAS RENOVABLES**; y en concreto, en esta promoción, contamos con dos instalaciones de energía renovable como son: la **AEROTERMIA** y la **FOTOVOLTAICA**.

LA AEROTERMIA:

Calefacción por suelo radiante y producción de agua caliente; mucho más eficiente que las instalaciones de gas convencionales. Puede llegar a suponer un ahorro en coste de energía de aproximadamente un 30% frente a la solución de gas. Además, la **AEROTERMIA** permite disponer de suelo refrescante para atemperar las viviendas cuando llega el calor, lo que no es posible con el gas.

LA FOTOVOLTAICA:

Una energía especialmente diseñada para el ahorro. Eficiencia que permite ahorrar hasta un 30% de la energía consumida por la aerotermia en calefacción y refrigeración, así como la energía consumida por las zonas comunes del edificio; un ahorro directo en gastos de comunidad.



VARSOVIA 5 alcanzará una **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A** para reducir al máximo las emisiones de CO2 y su demanda energética.

El conjunto de sistemas dedicados a conseguir esta máxima eficiencia energética en **VARSOVIA 5** son:

1.- AEROTERMIA:

Sistema de calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria que permite, mediante el intercambio de calor, obtener energía del aire para convertirla en calefacción, refrigeración o agua caliente. Es uno de los sistemas más eficientes del mercado, que permite extraer hasta un 75% de la energía del aire.

2.- ENERGÍA FOTOVOLTAICA:

Mediante un sistema de paneles fotovoltaicos instalados en cubierta, se consigue producir energía eléctrica, a partir del sol, diseñada para alimentar hasta un 30% de las necesidades de los equipos de aerotermia para calefacción/refrigeración, haciendo más sostenible y eficiente la promoción.

3.- SUELO RADIANTE Y REFRESCANTE:

Sistema que ofrece un máximo confort por la homogeneidad de distribución de temperatura, que aprovecha la inercia térmica del edificio respecto de otros sistemas tradicionales y un mejor aprovechamiento de los espacios al no necesitar radiadores.

4.- VENTILACIÓN MECÁNICA:

El edificio cuenta con sistema de ventilación mecánica en el que el aire circula de estancias vivideras a los baños y cocinas, imposibilitando la transmisión de olores no deseada y mejorando la calidad del aire de las viviendas.

5.- MEJORA DE LA ENVOLVENTE TÉRMICA:

Aumento de aislamiento en fachadas, garantizando el correcto aislamiento de toda la envolvente en su continuidad, que supone una alta estabilidad de la temperatura interior frente a la exterior.

6.- CARPINTERÍAS EXTERIORES DE ALTAS PRESTACIONES:

Carpinterías de marca reconocida con un eficiente funcionamiento del conjunto de la ventana y vidrio y con altos niveles de estanqueidad.

7.- ELECTRODOMÉSTICOS EFICIENTES:

La vivienda cuenta con equipamiento de las cocinas de alta eficiencia energética.

04 El Proyecto

VARSOVIA 5: Un proyecto innovador de 12 viviendas con piscina en la azotea

Varsovia 5 es un conjunto de **12 viviendas únicas** y acogedoras especialmente pensadas para disfrutar de una alta calidad de vida en un entorno urbano privilegiado.

El edificio propone la realización de una planta sótano, a la que se le asigna los usos de **garaje y trasteros**, la planta baja que acoge el portal de acceso, dependencias para instalaciones, 3 plantas tipo de vivienda (4 en cada una de ellas), y en cubierta se ejecutará una **piscina privada infinity** para uso de los propietarios.

Desde una concepción contemporánea, con espacios abiertos y de máximo aprovechamiento de luz, todas las viviendas han sido diseñadas y equipadas para conectar con la imagen y la estética del edificio. La selección de los acabados, la combinación perfecta de los materiales naturales de calidad, y el aporte en comodidad y seguridad de la tecnología, hace de estas residencias **espacios de vida y hogares verdaderamente excepcionales**.



04.1 Salón, cocina, comedor

EL CORAZÓN DE LA VIVIENDA

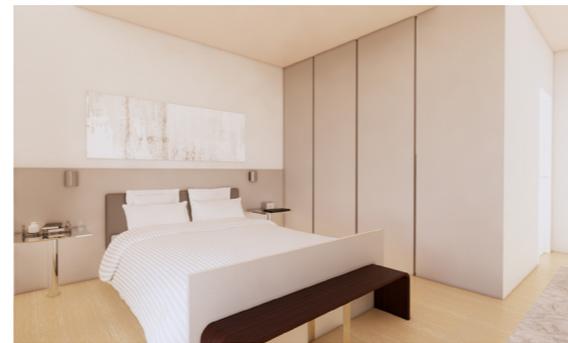
Todas las viviendas de Varsovia 5 se han diseñado bajo el concepto de **“open-space”**, con cocinas integradas y salón-comedor que tienen como fondo la terraza. Un espacio en equilibrio entre la elegancia y la modernidad.



04.2 Dormitorio

EL LUGAR DONDE DESCONECTAR DEL MUNDO EXTERIOR

Los dormitorios son las estancias privadas dedicadas al descanso y a la desconexión. Sus grandes ventanales, inundan de **luz natural** el espacio en el que se ha tenido en cuenta la comodidad y funcionalidad.



04.3 Aseos

EXCELENTES ACABADOS Y DISEÑO VANGUARDISTA

Los baños están concebidos como cuidadas estancias de **materiales suaves y líneas elegantes** que crean un ambiente cálido y relajado.



04.4 Piscina

PLANTA ÁTICO CON PISCINA EN EL CIELO DE TALAVERA

Piscina Infinity y Solarium

La última planta se ha concebido como un elemento muy especial, un proyecto dentro de otro proyecto. Cada uno de los propietarios podrá **relajarse y disfrutar** de una magnífica piscina con vistas totalmente despejadas.



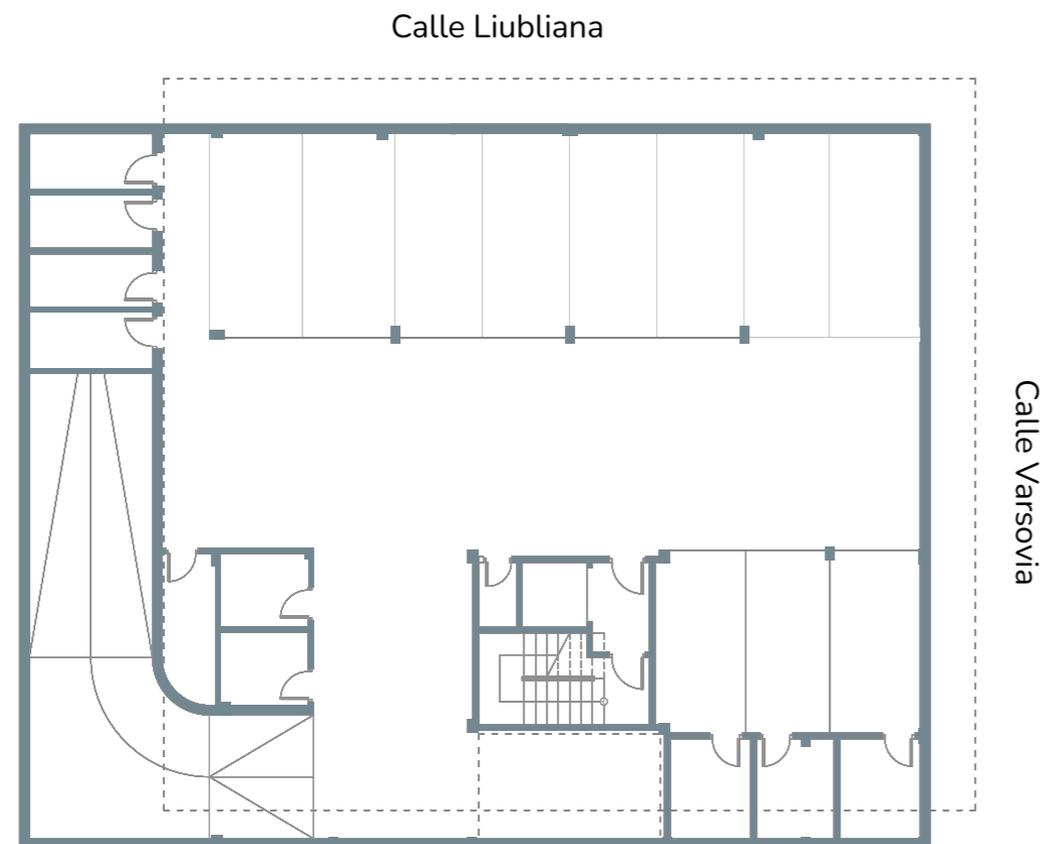
05 Planos y fichas Comerciales



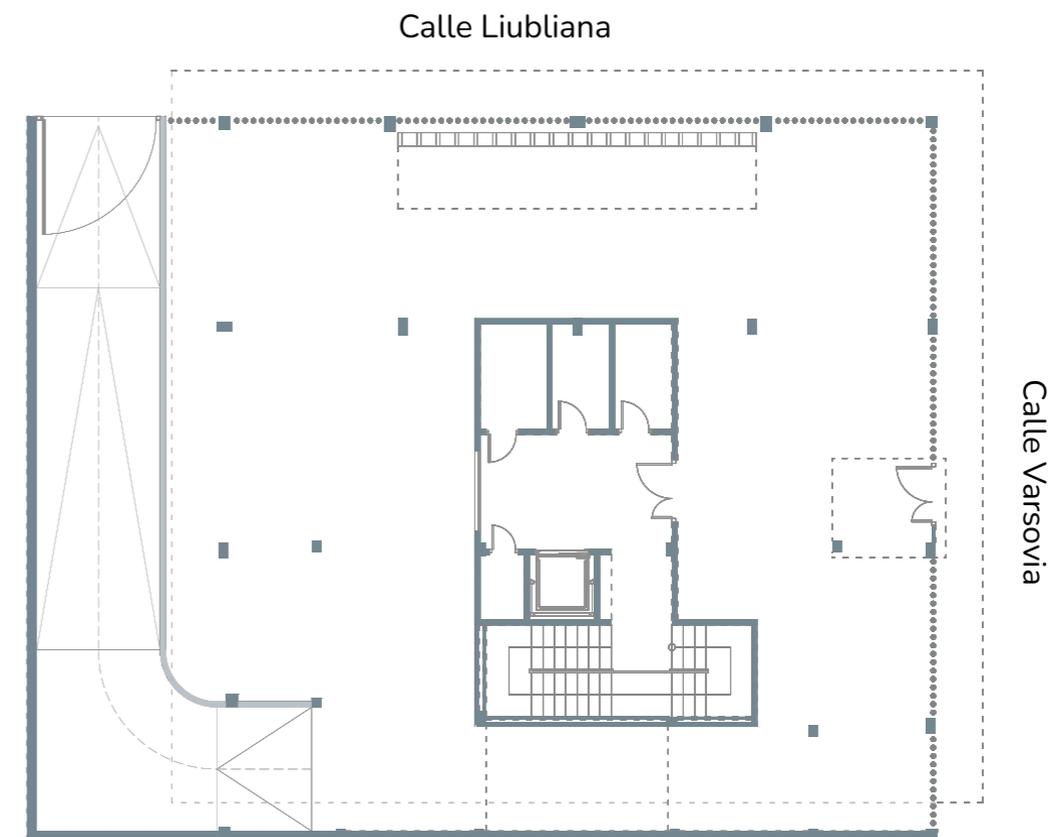
05.1 Alzado



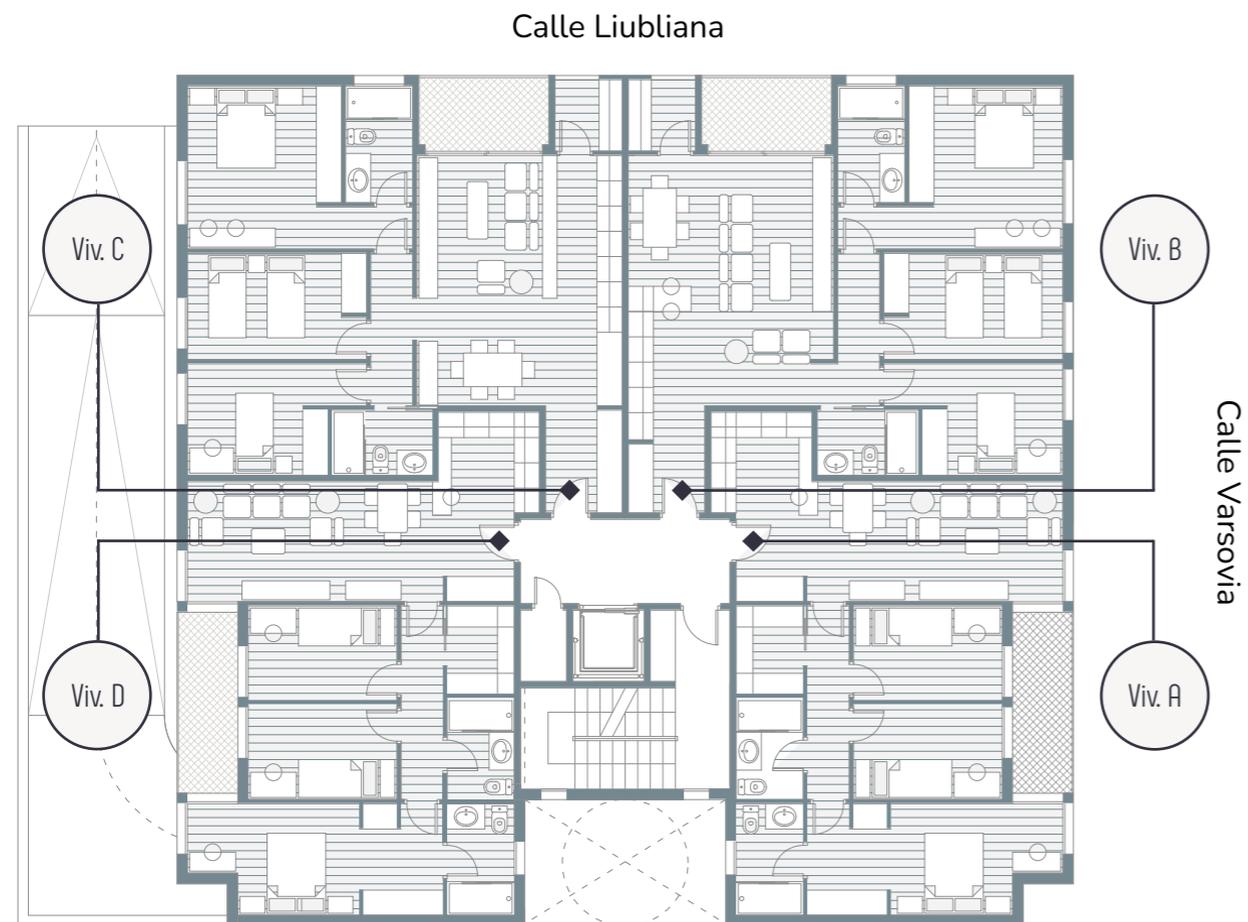
05.2 Planta sótano



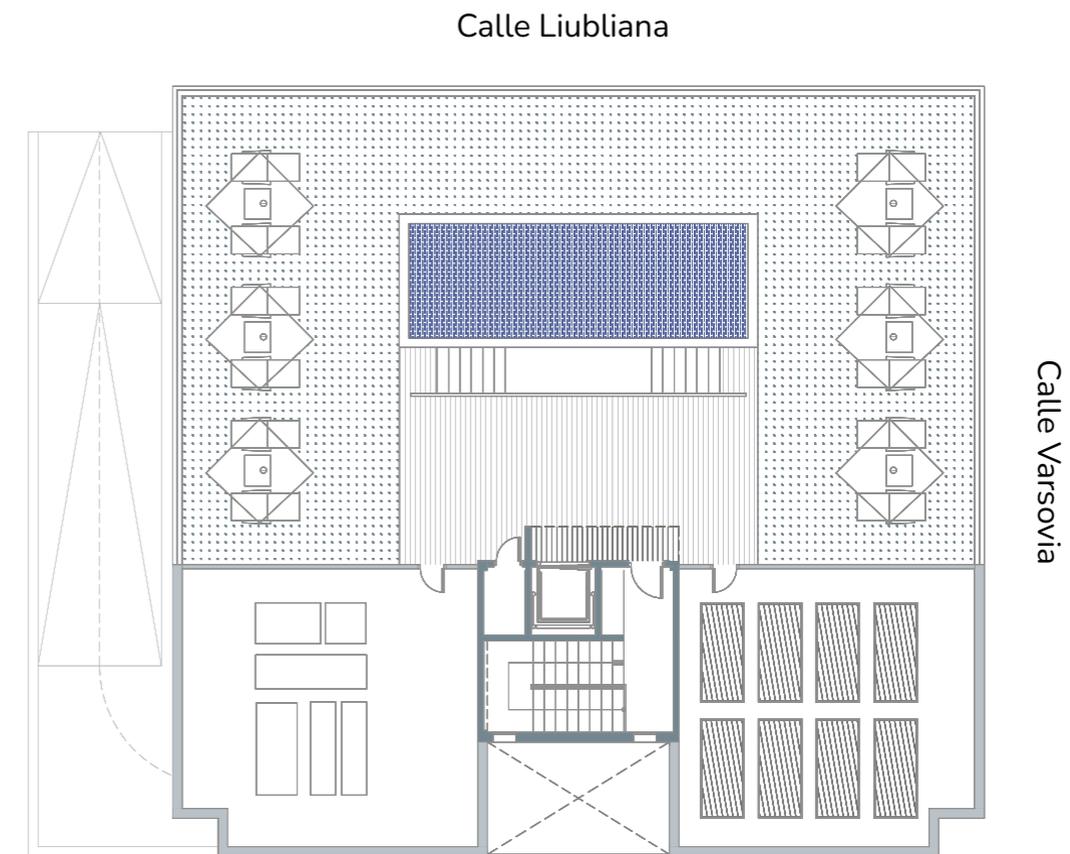
05.3 Planta baja



05.4 Planta tipo



05.5 Planta ático



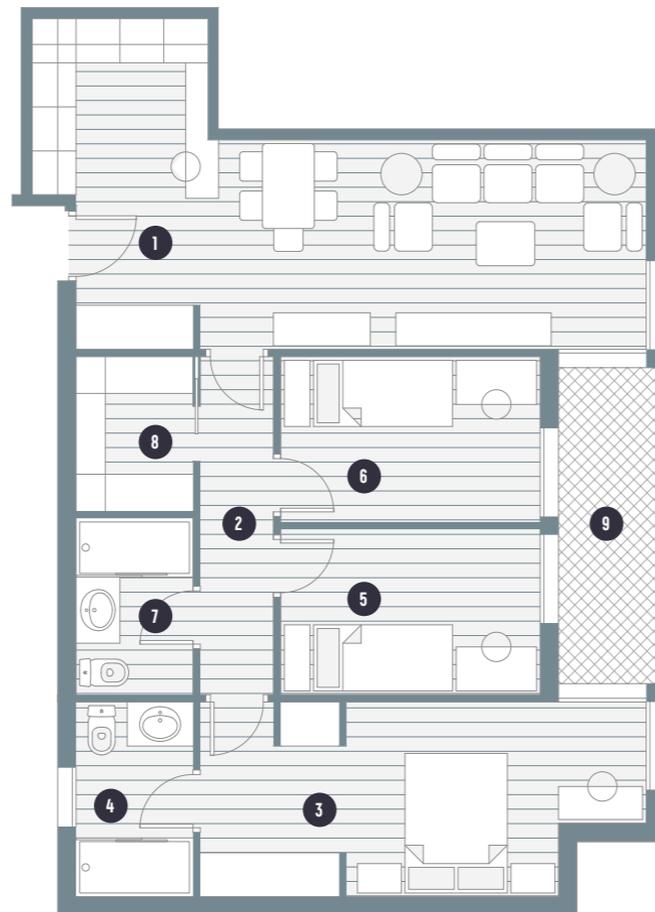
05.6 Vivienda A

Superficies

Útil:	79,61 m ²
Construida propia:	90,40 m ²
Construida con ZZ.CC.:	107,34 m ²

Superficie útil

1 Salón – cocina – comedor	26,58 m ²
2 Distribuidor	4,60 m ²
3 Dormitorio principal	14,78 m ²
4 Baño dormitorio principal	4,24 m ²
5 Dormitorio 2	7,99 m ²
6 Dormitorio 3	7,99 m ²
7 Baño 2	3,84 m ²
8 Vestidor	3,36 m ²
9 Terraza	6,23 m ²



05.7 Vivienda B opción 1

Superficies

Útil:	90,13 m ²
Construida propia:	100,01 m ²
Construida con ZZ.CC.:	118,75 m ²

Superficie útil

1 Vestíbulo	2,99 m ²
2 Salón – cocina – comedor	29,97 m ²
3 Distribuidor	4,33 m ²
4 Dormitorio principal	15,88 m ²
5 Baño dormitorio principal	4,44 m ²
6 Dormitorio 2	10,73 m ²
7 Dormitorio 3	9,66 m ²
8 Baño 2	3,72 m ²
9 Terraza	5,53 m ²
10 Tendedero	2,88 m ²



05.8 Vivienda C opción 2

Superficies

Útil:	90,13 m ²
Construida propia:	100,01 m ²
Construida con ZZ.CC.:	118,75 m ²

Superficie útil

1 Vestíbulo	2,99 m ²
2 Salón – cocina – comedor	29,97 m ²
3 Distribuidor	4,33 m ²
4 Dormitorio principal	15,88 m ²
5 Baño dormitorio principal	4,44 m ²
6 Dormitorio 2	10,73 m ²
7 Dormitorio 3	9,66 m ²
8 Baño 2	3,72 m ²
9 Terraza	5,53 m ²
10 Tendedero	2,88 m ²



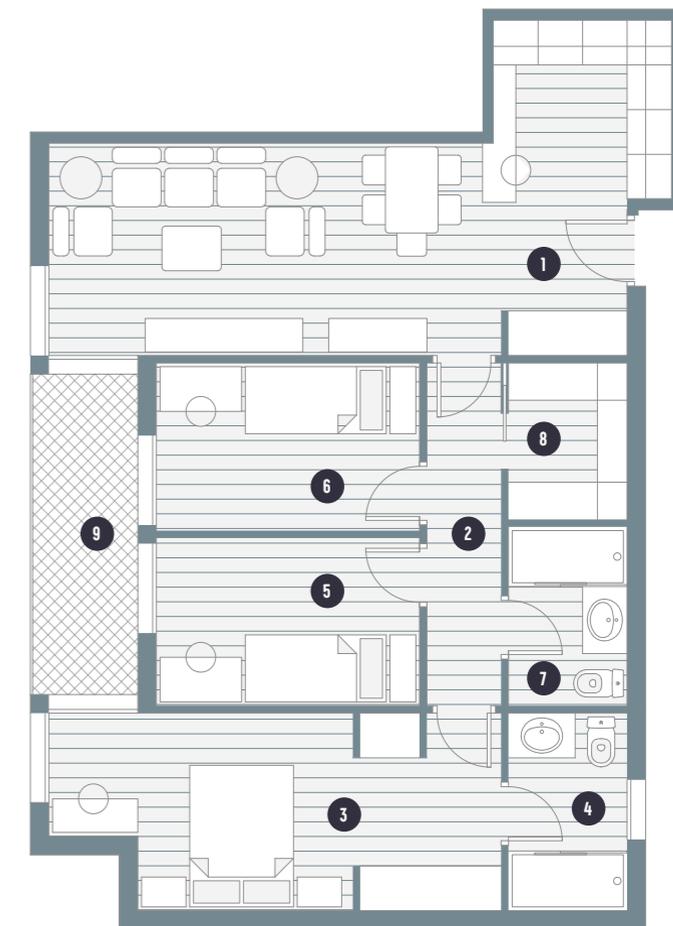
05.9 Vivienda D

Superficies

Útil:	79,61 m ²
Construida propia :	90,40 m ²
Construida con ZZ.CC.:	107,34 m ²

Superficie útil

1 Salón – cocina – comedor	26,58 m ²
2 Distribuidor	4,60 m ²
3 Dormitorio principal	14,78 m ²
4 Baño dormitorio principal	4,24 m ²
5 Dormitorio 2	7,99 m ²
6 Dormitorio 3	7,99 m ²
7 Baño 2	3,84 m ²
8 Vestidor	3,36 m ²
9 Terraza	6,23 m ²



06 Memoria de Calidades

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación y estructura de hormigón armado, todo ello calculado y ejecutado según requerimientos de estudio geotécnico, normativa vigente y CTE.
- Losas de hormigón de canto reducido en terrazas para facilitar la impermeabilización y formación de pendientes.

FACHADAS

- Patio interior: mortero proyectado blanco.
- Fachada exterior: porcelánico de gran formato.

Carpintería de PVC color.

- Recercados de chapa de acero lacada o composite en el contorno de ventanas.
- Vierteaguas de aluminio.
- Contraventanas, pendiente definir material.

• Fachada de aplacado cerámico sobre enfoscado maestreado de mortero de cemento; medio pie de ladrillo perforado; doble aislamiento compuesto por proyectado de poliuretano de 60 mm + lana de roca de 40 mm y trasdosado de pladur con una placa de 15 mm.

CUBIERTAS, TERRAZAS Y JARDINES PRIVATIVOS

- Cubierta plana invertida con impermeabilización de doble lámina asfáltica.
- Pavimento prefabricado de hormigón tipo adoquín de gran formato.
- Acabado de terrazas con baldosa porcelánico antideslizante.
- Cubierta playa de piscina tarima tecnológica.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de PVC y acristalamiento de altas prestaciones térmicas y acústicas. Serán abatibles, oscilobatientes o correderas, según estancias.
- En salones se instalarán persianas enrollables de aluminio de módulo compacto con aislamiento térmico, con accionamiento motorizado.
- Vidrios opacitados en baños

TABIQUERÍA INTERIOR

- Las divisiones interiores entre estancias se realizarán mediante el sistema de tabiquería seca. Tabiques estancias secas canal de 46 más doble placa de 13mm por cada cara.
- Tabiques zonas húmedas placa de 15mm en las zonas alicatadas. Canal de 70mm en la zona de lavabo.
- La separación entre viviendas se realizará con tabique de hueco doble y revestimiento de yeso negro por cada cara. Trasdoso de pladur autoportante con doble placa de 13mm.
- La separación entre viviendas y zonas comunes se realiza con fábrica de ladrillo perforado de ½ pie, guarnecido y enlucido de yeso en zonas comunes e interior de vivienda y trasdosado autoportante con placa doble placa de 13mm.
- Patinillos de fábrica de ladrillo perforado de ½ pie enfoscado interiormente o tabique de escayola.

AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIÓN

- Junta precomprimida y sellado de poliuretano.
- Impermeabilización de cubiertas planas con doble lámina asfáltica de 40+30.
- Aislamiento inferior de forjado soportal, extrusionado fijado a forjado.
- Colocación de lámina acústica en separación entre viviendas

SOLADOS, ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS

- En dormitorios, salón, vestíbulo y pasillo, pavimento laminado antiestático AC5, colocado sobre lámina anti-impacto, rematado con rodapié perimetral lacado en blanco. Opcional solado porcelánico manteniendo el rodapié de madera.
- En cocina y baños, solado con gres porcelánico.
- Baños alicatados en zona de bañera/plato de ducha y frente de lavabo e inodoro
- Pintura plástica lisa en color suave en paredes y blanco en techos.
- Peldaños escalera, prefabricado de hormigón.
- Vestíbulos de zonas comunes y zonas interiores en gres porcelánico de gran formato.

FALSOS TECHOS Y REVESTIMIENTOS

- Techo de garaje revestimiento de yeso y pintura plástica.
- Falso techo soportal y terrazas con falso techo tipo “aquaroc” o lamas de aluminio.
- Cortineros en huecos de fachada excepto baños.
- Revestimiento de yeso en zonas comunes y vestíbulos de ascensor.
- Trampillas para registro de instalaciones en zonas comunes.
- Techo desmontable de chapa microperforada en baño con climatizadora y fajeado perimetral. Pendiente de confirmar si se instala climatizadora interior.
- Revestimiento de madera en paramentos verticales de vestíbulos de acceso a vivienda.
- Revestimiento embocaduras de ascensor con chapa de acero lacada.

CERRAJERÍA

- Barandillas de escalera acero lacado.
- Barandilla de piscina de vidrio o acero lacado.
- Puertas RF lacadas con guía deslizante.
- Puerta de garaje seccional
- Barandillas de fachada en vidrio, guías laterales de acero inox y vidrio encastrado.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada blindada, con herrajes de seguridad y mirilla óptica.
- Puertas de paso lacadas en blanco, abatibles o correderas, lisas con pico de gorrión, cierre imantado. Puerta aligerada con manivela miniroseta de Hoppe.
- Los baños y dormitorio principal estarán dotados de condena con sistema de apertura de emergencia desde el exterior.
- Armarios con puertas abatibles, dotados de un graden de 4 cajones, balda para maletero y barra de colgar. Lacados color blanco e interior acabado cuero o textil.

FONTANERÍA

- Red interior de agua caliente sanitaria y agua fría en tubería multicapa.
- Llaves de corte en cada cuarto húmedo, así como llaves generales de corte situadas en la entrada de la vivienda o en la cocina.
- Red de desagües y pluviales mediante tubería de PVC, insonorizada en los puntos necesarios, con tratamiento de juntas y pasos de forjado para conseguir la mínima transmisión de ruidos.
- Tomas de agua fría y caliente y desagüe para lavadora y lavavajillas.
- Toma de agua en terrazas cubiertas o descubiertas.
- Grifo de terraza modelo Tres.
- Recogida de aguas en terrazas privadas, canaletas o sumideros de acero inox.

CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE

- La producción de agua caliente sanitaria y calefacción se realiza mediante un sistema centralizado de aerotermia, con contadores individuales de consumo, consiguiendo un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto. Esta instalación, además, está apoyada por un sistema de placas fotovoltaicas para conseguir un ahorro de hasta un 30% en el consumo eléctrico de dicha instalación.
- Para la calefacción de todas las estancias vivideras, incluida la cocina, se ha elegido un sistema de suelo radiante y refrescante. En los baños solo suelo radiante.
- Ventajas de este sistema: trabaja a bajas temperaturas para un mejor rendimiento del emisor, consigue mayor sensación de confort por un

reparto uniforme del calor desde zonas bajas y es un sistema invisible y limpio que libera espacio en la vivienda al no precisar radiadores.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Las viviendas se entregan equipadas con iluminación eficiente LED en vestíbulos, pasillos, cocinas, baños y terrazas, y puntos de luz en el resto de las estancias, según proyecto.
- Asimismo, se dotará de tomas de TV y teléfono/internet en salón, cocina y dormitorios.
- Los mecanismos eléctricos de las viviendas serán de diseño y primera calidad, modelo SIMON 82 blanco (o similar).
- Contarán con video portero conectado con portales y puerta de acceso exterior a la urbanización
- Las zonas comunes y urbanización llevarán iluminación LED. Se balizarán los recorridos peatonales para facilitar la visualización y seguridad de los diferentes recorridos transitables.

ASCENSORES

- Ascensor con capacidad para 6 personas y con parada en todas las plantas, incluida la planta de garajes y trasteros.
- Llavín de acceso a cubierta/piscina.

COCINAS

- Las cocinas se entregarán amuebladas con muebles altos y bajos de gran capacidad y encimera de material compacto.
- Estarán equipadas con placa de inducción, horno, microondas y campana de extracción. Además, contarán con fregadero de acero inoxidable y grifería monomando.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

- Gama Duravit en sanitarios. Starck 3 o similar.
- Platos de ducha de resina blanca
- Lavabo Diverta sobre encimera de Roca con encimera (o similar) y balda inferior de madera.

- Griferías tipo Hansgrohe Vernis Blend (o similar).
- Radiador toallero en baño principal
- Mampara en ducha.
- Espejo en baños

URBANIZACIÓN

- Conjunto cerrado y vallado en todo su perímetro, con los siguientes equipamientos:
 - Piscina de adultos con cloración salina, en recinto cerrado, con dotación de aseo.
 - Zona de solarium.
 - Cuarto para bicicletas y/o carritos.

PORTALES Y GARAJES

- En portales, escaleras y distribuidores, pavimentos de piedra artificial o material cerámico y paredes con pintura plástica lisa con decoración puntual en piedra o madera.
- En garajes, trasteros y cuartos técnicos, los suelos serán de hormigón pulido. Los paramentos de garaje se pintarán puntualmente según diseño de señalética.
- Los trasteros llevarán puerta metálica y estarán dotados de punto de luz.
- En garaje, puerta automatizada para acceso de vehículos con sistema de seguridad anti-aplastamiento y mando a distancia
- Preinstalación, mediante reserva de espacio en las centralizaciones de contadores, para recarga de vehículos eléctricos, según normativa vigente.
- Iluminación eficiente sectorizada, con temporizador y detectores de presencia.
- Aparca bicicletas.

NOTA IMPORTANTE: La promotora se reserva el derecho de modificar esta memoria de calidades en aquellos supuestos técnicos de suministro, o por exigencia de normativa aplicable que tengan el carácter de imprevisibles. Todo ello con la conformidad de la Dirección Facultativa, y siempre y cuando sean de escasa entidad, sin que supongan merma de la calidad, ni alteración del precio de venta.

NOTA: Durante el desarrollo del proyecto la propiedad se reserva el derecho de efectuar modificaciones en la distribución, dimensiones, superficies y materiales, en caso de que concurran motivos técnicos y/o administrativos que así lo justifiquen.

Las infografías relativas a los espacios interiores y exteriores de los activos inmobiliarios, tales como dormitorios, estancias, cocinas, salones, fachadas, balcones, cubiertas, ventanas, jardines, piscinas y demás elementos privativos y/o comunes, tienen carácter meramente orientativo y, además, están sujetos a las posibles modificaciones que se puedan llevar a cabo por razones técnicas, urbanísticas y/o comerciales.

De igual modo, se le informa que el mobiliario y demás elementos decorativos de las infografías interiores tienen por objeto simplemente mostrar de qué forma quedaría el activo inmobiliario una vez decorado.

En ningún caso formarán parte de la oferta el mobiliario y demás elementos decorativos utilizados a tales fines. Las instalaciones y equipamiento de los activos inmobiliarios serán los indicados en la correspondiente memoria de calidades definitiva.

Inversiones, Desarrollos y Gestión 2G S.L.

C/ José Bárcena, 31

Talavera de la Reina, Toledo

Directora Comercial: Cristina González

Teléfono de contacto: 678 445 625

Email: comercial@indegest.es



Indegest

INVERSIONES - DESARROLLOS - GESTIÓN