



LA PIOVERA

MEMORIA DE CALIDADES



Exclusivo ático triplex de 255 m<sup>2</sup> totales, consta de tres habitaciones, dos baños, aseo, salón comedor y cocina independiente, construido con buenas calidades y acabados con una espectacular terraza en varios ambientes, zona solárium, zona de estar y zona de comedor. La vivienda cuenta con trastero y dos plazas de garaje en la misma finca.

EMISSARY presenta esta exclusiva vivienda situada en la zona de la Plovera, en el distrito de Hortaleza. Esta zona está caracterizada por el uso residencial, así como por la tranquilidad de la que goza. Dotada de comercios de todo tipo, como clínicas, bancos, farmacias, restaurantes y cafeterías.



El Barrio de la Plovera se encuentra a 15 minutos del centro de Madrid, mediante la A-2, M-22, M-40, M-11; y cuenta con transporte público: autobuses 105, 112, 115, 151, N4 y con parada de metro de la Línea 5, Canillejas.

La vivienda se encuentra cerca de zonas ajardinadas, deportivas y de esparcimiento tales como el Polideportivo Municipal Barajas, el Club Deportivo Brezo Osuna, Club Deportivo Alameda, el Parque Juan Carlos I, el Parque El Capricho y el Club de Golf Olivar de la Hinojosa, entre otros.



---

## Cimentación

La cimentación está realizada por medio de zapatas aisladas arriostradas por vigas de hormigón con armadura de acero y zapatas corridas bajo muro de hormigón armado.

Los pilares son de hormigón armado con forjado compuesto por viguetas y bovedillas de hormigón, con jácenas planas de hormigón armado.

## Estructura

De hormigón armado con forjados planos unidireccionales realizados "in situ", apoyados sobre pilares y muros también de hormigón armado. Se han colocado, en el forjado, bovedillas cerámicas.

## Fachada

El cerramiento exterior de las viviendas es de ladrillo cerámico visto de medio pie de espesor, 1 cm de mortero hidrófugo, aislamiento de poliestireno expandido y doble placa de pladur sobre estructura metálica. Entre ventanas se colocan placas de piedra caliza.

## Aislamiento

**En cámaras:**

**En zona de vivienda:**

Realizado por medio de aplicación de un mortero adhesivo especial al que se adhieren paneles aislantes de lana de roca, uno de los mejores aislamientos tanto térmica como acústicamente.

**En cubierta:**

Zona de estructura de hormigón cubierta plana: se ha realizado a base de una capa de mortero sobre el forjado para la formación de pendientes, lámina de impermeabilización asfáltica, compuesta por lámina plástico asfáltica prefabricada con betún polimérico y dos armaduras, la interior de polietileno y la superior de napa de poliéster.

## Cerramientos entre viviendas

- Todas las divisiones entre viviendas o cerramientos entre estas y zonas comunes están realizadas con ladrillo silico-calcáreo machihembrado, excepto las medianerías cocina-zona común, cuarto de baño-cuarto de baño y cuarto de baño-zona común donde están

---

realizadas con medio pie de ladrillo macizo perforado y en la junta de dilatación realizadas con dos tabicones de ladrillo hueco doble de 70 mm. con aislamiento de poliestireno de 2 cm. de espesor entre los dos tabicones.

**Divisiones en interior de vivienda y cámaras (trasdós)** - Ladrillo hueco doble de gran formato de 70 mm. de espesor.

## **Carpintería Exterior**

LA carpintería de ventanas, incluyendo ventanas y persianas, es de PVC blanco mate satinado, sistema KOMMERLING, de hoja practicable-abatible. Los perfiles son los adecuados para el acristalamiento con vidrio Climalit 4/12/4, cumpliendo las normas de calidad correspondientes,

Toda la carpintería exterior va sellada de fábrica con silicona para garantizar la estanqueidad.

**Persianas:** Manuales.

Los miradores se han realizado con carpintería de aluminio con rotura de puente térmico, lacado en su cara exterior en gris y por su cara interior en blanco, con dos ventanas oscilobatientes.

Los vidrios utilizados son LAMINAR 5+5 con BURITAL gris, con cámara de 10 mm. Montados y colocados con silicona.

Todo el mirador está sellado por su cara exterior a la fábrica de ladrillo para garantizar estanqueidad.

Los forjados, superior e inferior, están forrados con chapa tipo DIBONA de 2mm.

## **Carpintería Interior**

La puerta de entrada a la vivienda es de madera de haya, barnizada y blindada por ambas caras, con herrajes de bisagra de seguridad latonada, tetones y cerradura de seguridad de 3 puntos TESA. Incorpora mirilla superangular 35/60, pomo tirador, manilla de latón en el interior y anclajes de seguridad vertical.

Las puertas de paso son de madera de haya con molduras y barnizadas. Los herrajes de colgar son de latón y las manillas de latón brillo. El picaporte de embutir de paso es de marca TESA con resbalón.

---

## Frentes de Armarios

Los armarios empotrados, de hojas correderas, llevan el frente de madera de haya, el suelo sobre rastrel, baldas de melamina, barra para colgar y herrajes latonados.

## Solados y Alicatados

- Porcelánico tipo compacto de Pamesa en suelo y paredes de cocina.
- Baño principal y aseo, mármol travertino romano en paredes y suelo.
- En baño secundario suelo de mármol crema marfil. Alicatado en gres color verde.

## Aire Acondicionado, Calefacción y Agua Sanitaria Caliente

La producción de calor se hace en caldera mixta individual por cada vivienda, situada en la cocina y que, en este caso, es necesario actualizar para adaptarse a la nueva normativa.

Al tener un circuito independiente cada radiador permite su anulación, bien por no utilizarse la habitación o por reformas.

Cronotermostato electrónico en el salón.

Aire Acondicionado: Una unidad de tipo SPLIT (sólo frío) con mando a distancia multifuncional.

En los dormitorios de la vivienda se ha montado preinstalación de aire acondicionado para que en caso de interesar la instalación, la obra sea menor y no haya que realizar grandes obras ni instalaciones de tuberías.

## Fontanería

Desde la red general de distribución de agua de la urbanización se ha realizado por el Canal de Isabel II una acometida para cada edificio a un grupo de presión que garantiza la presión de suministro constante.

En el interior de cada vivienda, en la cocina, hay una llave de corte general del suministro.

La producción de agua caliente sanitaria se realiza por caldera mural individual de calentamiento instantáneo.

Cada baño y cocina lleva llaves de corte general además de las que lleva cada aparato.

Los desagües de todos los aparatos sanitarios son de tubo PVC con accesorios del mismo material unido con adhesivo especial, van instalados por el falso techo de la planta inferior que vierten directamente a las bajantes de PVC.

## **Sistemas de Comunicación, Electricidad y Seguridad**

La instalación eléctrica de la vivienda ha sido realizada de acuerdo con la Reglamentación vigente que garantiza su seguridad y buen funcionamiento. Los elementos de seguridad son la red de tierra y el interruptor diferencial. El resto de los elementos aseguran el buen funcionamiento.

1.- Videoportero.

2.- Telefonía.

Instalación telefónica. Tomas en hall de entrada, salón, todos los dormitorios y planta ático.

3.- Televisión: Canales Terrestres y Vía Satélite.

Dotada de instalaciones para los canales terrestres nacionales e instalación para televisión vía satélite, orientada al satélite Astra, con capacidad para seis canales en abierto, y preinstalación del canal satélite digital. Instalación para televisión por cable.

Tomas de televisión instaladas en cocina, salón, terraza, dormitorio principal y planta ático.

## **Zonas Comunes**

Todas las acometidas son personales e individuales (teléfono, luz, agua con contadores individuales).

Tienen en común los accesos de garaje, las instalaciones de éste, los portales, la escalera, los ascensores, el alumbrado de los trasteros y sus accesos, y las instalaciones de telecomunicaciones.

El portal dispone de dos escaleras y dos ascensores. Cada escalera da acceso a cuatro viviendas y junto a ellas se sitúa el ascensor, la escalera del sótano y los buzones.

## Infraestructura y Equipamiento

### Infraestructura y Equipamiento

Destacamos, por su importancia, las siguientes dotaciones:

- El Gran Complejo del Campo de las Naciones.
- El Parque Juan Carlos I.
- El Parque El Capricho.
- El Campo de Golf La Hinojosa.
- El Gran Palacio de Congresos.
- Polideportivo Municipal en Avda. de Logroño.
- Club Deportivo Privado ALAMEDA.
- Club deportivo privado BREZO OSUNA.
- La Clínica de Navarra
- Campus Universitario Madrid-Avda. América de la Universidad de Navarra.
- Complejo IFEMA.

La Clínica de Navarra, ocupa un solar de 45.000 m<sup>2</sup>, localizado entre Avenida América-A2, el Puente Felipe Juvara y la calle del Marquesado de Santa Marta. El terreno se ubica muy próximo al final de la calle Alcalá (donde existe una estación de metro a diez minutos andando), a 5 minutos en coche de la T2 del Aeropuerto de Barajas y accesible desde la M-40 y M-30 y a 10 minutos de la estación de tren de Chamartín y a 15 desde la Estación Puerta de Atocha.

Está previsto que el nuevo proyecto genere alrededor de 350 puestos de trabajo directos, añadidos a los 90 ya existentes en la actual sede madrileña, hasta situarse en un total aproximado de 450.

El inmueble ocupará una superficie total aproximada de 30.000 m<sup>2</sup> construidos sobre rasante y 6.000 más, destinados a aparcamientos e instalaciones.

El Campus Madrid – Avenida de América estará formado por dos edificios, la nueva sede de la Clínica, que se inaugurará en otoño de 2017 y un edificio que contará con 8.375m<sup>2</sup> distribuidos en 5 plantas, para albergar el ISEM Fashion Business School y para impartir más de diez programas de Máster y Executive Education que abrirá sus puertas en otoño de 2018.

Desde EMISSARY estimamos que el gran atractivo presente y futuro de todo el entorno repercutirá en el precio del suelo de la zona, lo que se traducirá en una revalorización progresiva de esta vivienda.

Una vivienda de



EMISSARY REAL ESTATE, S.L.  
Tlf: 91 301 05 70 – [info@emissary.es](mailto:info@emissary.es)  
[www.emissary.es](http://www.emissary.es)