



residencial pryconsa

Vicálvaro

*“Nos hemos inspirado en ti”*



pryconsa  
Tenemos tu casa





# PROYECTO

Residencial Pryconsa  
VICÁLVARO

M-40

Residencial Pryconsa Vicálvaro se encuentra en una ubicación privilegiada

Situado en el casco histórico de Vicálvaro, en el número 31 de la calle San Cipriano.

Una zona inmejorable con todos los servicios al alcance de la mano; zonas deportivas, comerciales y de ocio, centros educativos y sanitarios.

Su magnífica localización permite una rápida y fluida comunicación con las principales vías de acceso al centro de la ciudad. A escasos pasos de su hogar dispone de estación de Metro (L-9) y numerosos autobuses de la EMT (4, 106, E3, N7)





*Urbanización cerrada con piscina, local comunitario,  
zonas ajardinadas y juegos infantiles.*





# LAS VIVIENDAS

Residencial Pryconsa  
VICÁLVARO

Hogares modernos y luminosos, bien orientados y con unas cuidadas calidades

Amplios salones donde disfrutar de los momentos de ocio en familia, dormitorios amplios completos y funcionales donde el confort y el descanso son objetivos irrenunciables.

Prácticas cocinas, concebidas para el día a día familiar y cuartos de baño cuidados utilizando productos de calidad en suelos, alicatados y sanitarios.





“

*Hogares modernos y luminosos, bien orientados  
y con unas cuidadas calidades*



residencial pryconsa  
Vicálvaro



residencial pryconsa

Vicálvaro



“

*Viviendas de 2 y 3 dormitorios*



“  
*Cuartos de baño amplios*”





The kitchen features white upper and lower cabinets with a black countertop. A dark marble backsplash is installed behind the countertop. The built-in appliances include a white oven, a silver dishwasher, and a silver front-loading washing machine. A sink with a silver faucet is located on the countertop. A white stand mixer is on the left side of the countertop, and a white container with wooden utensils is in the center. Two bottles of olive oil are on the right side of the countertop. A large window with a white frame is on the left wall, providing a view of a balcony with a railing and some greenery.

A dining table with a white top and a silver metal frame is in the foreground. It is surrounded by white plastic chairs with silver metal frames. On the table, there is a glass of coffee and some other items. The floor is made of light-colored square tiles.



# MEMORIA DE CALIDADES

Residencial Pryconsa  
VICÁLVARO

## 01. CUBIERTA

Cubierta plana no transitable y visitable únicamente para conservación y mantenimiento de instalaciones con doble capa de impermeabilización, aislamiento térmico y protección pesada (excepto terrazas de uso y disfrute).

## 02. FACHADA

Fachada de fábrica de ladrillo visto con la posibilidad de incorporar distintos tonos o creando formas con otros materiales.

El diseño de las fachadas se realiza atendiendo al mapa estratégico de ruido de la zona, con objeto de mejorar el confort en todas nuestras viviendas.

Todas las viviendas disponen de aislamiento termoacústico entre las hojas exteriores e interiores y se rematan con tabique de placa de yeso laminado.



## 03. CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de PVC practicable oscilobatiente y/o correderas según proyecto.

Entre las principales ventajas de las ventanas de PVC se puede destacar:

- Excelentes propiedades de seguridad y aislamiento debido a la naturaleza del material que evita los puentes térmicos, lo que conlleva un mayor ahorro energético y económico.
- Larga vida útil.
- Mantenimiento prácticamente nulo.

Las ventanas de PVC también son respetuosas con el medio ambiente, puesto que durante su elaboración no desprenden sustancias tóxicas, sus perfiles pueden reciclarse para producir otros nuevos y contribuyen a ahorrar energía.

Este tipo de ventanas cumplen sobradamente con las exigencias de las normativas actuales como el Código Técnico (CTE) y con otros estándares más estrictos en cuanto a eficiencia energética.

Persianas enrollables de aluminio en dormitorios y salón y cocinas de planta baja.

Doble acristalamiento con cámara aire deshidratada.

## 04. CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada, lacada a ambas caras.

Puertas de paso interiores lacadas. Todas las puertas abatibles de paso son de 35 mm de espesor, con bisagras y herrajes de acero.



Armarios modulares con balda maletero y barra de colgar.

## 05. 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 y un aislamiento interior térmico-acústico.

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

Estas soluciones constructivas, nos permiten superar las exigencias técnicas requeridas por la normativa, mejorando la experiencia cotidiana de nuestros clientes.

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 cantidad de calor que la placa deja pasar por su materia es inferior a la cantidad que deja pasar un enlucido de yeso tradicional o un enfoscado de cemento. 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.

La estanquidad de las estancias en juntas, cajas, los pasos de instalaciones, encuentros con elementos rígidos, etc, se consigue incorporando materiales elásticos y absorbentes que actúan rompiendo puentes acústicos.

## 06. REVESTIMIENTOS INTERIORES

Suelos:

Gres en cocinas, terrazas y tendederos.

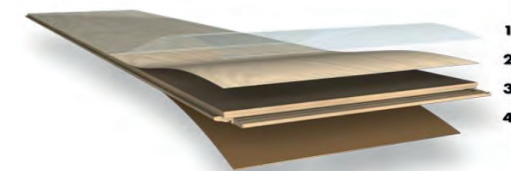
Cerámica de diseño en baños y aseos.

Laminado AC5 en salón, hall, dormitorios y distribuidor. Este suelo presenta importantes ventajas respecto a la madera, como:

- Dureza.
- Mejor resistencia frente a la humedad, los arañazos y las manchas.
- Mayor facilidad de mantenimiento y sustitución.

Valores actuales					
Clases de abrasión	AC 1	AC 2	AC 3	AC 4	AC 5
Valor IP	≥ 900	≥ 1500	≥ 2000	≥ 4000	≥ 6000
Valores anteriores					
Valores IP anteriores	2000	4000	2500	10000	15000
Clase anterior	W 1	W 2	W 3	W 4	W 5

Los suelos laminados están formados por varias capas (láminas) de distintos materiales:



1. Una capa superior transparente y resistente al desgaste formada por varias capas de melamina prensadas con terminación en relieve imitando madera, consiguiendo una textura prácticamente idéntica.

2. Capa con estética de madera real.
3. Panel de fibras de alta densidad duradero, estable y resistente a la humedad.
4. Capa de refuerzo resistente a la humedad que equilibra las lamas.

La resistencia a la abrasión del revestimiento laminado viene determinada por su 'clase de abrasión' (AC+N° de conformidad con DIN EN 13329).

El 'IP' equivale al momento en el que el desgaste sería evidente por primera vez en el material ensayado, tras someter las muestras a unas ruedas de fricción con cubiertas de papel lija.

#### Techos:

Pintura de color blanco en plástico liso en techos de hall, salón comedor y dormitorios.

Desmontables en baños y/o aseos para máquina de ventilación y futura instalación de la máquina de aire acondicionado.

#### Paredes:

Cocinas alicatadas con cerámica elegida por la dirección facultativa se entregarán con el amueblamiento de la misma.

Baños y aseos alicatados con cerámica de diseño.

Pintura de color en plástico liso en paredes de hall, salón comedor y dormitorios.

## 07. CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

Calefacción central con contador individual, caldera de gas centralizada y radiadores de aluminio por agua.



Radiador toallero en baño y aseo.

Agua caliente sanitaria producida por caldera de gas centralizada y contadores individuales y aporte de energía solar.

Para ello la promoción cuenta con una instalación de aprovechamiento de la energía solar térmica, con el fin de que las viviendas puedan utilizarla para el calentamiento del agua caliente sanitaria ACS, reduciendo hasta un 70% el consumo de otras fuentes convencionales de energía destinadas para este servicio.

Dado que la energía generada habitualmente no se consume en su totalidad de forma instantánea, se prevé un sistema de acumulación, que permita su uso a medida que se va demandando. Preinstalación para aire acondicionado mediante conductos en dormitorios y salón. La preinstalación para las máquinas exteriores estará prevista en cubierta según proyecto.

## 08. ELECTRICIDAD

Grado de electrificación elevada.

Preinstalación de recarga eléctrica de vehículos en garaje de sótanos.

## 09. COMUNICACIONES

Vídeo portero en acceso a urbanización y portero eléctrico en portales.

Canalización para teléfono en salón, cocina y dormitorios. Preinstalación para servicios de telecomunicaciones.

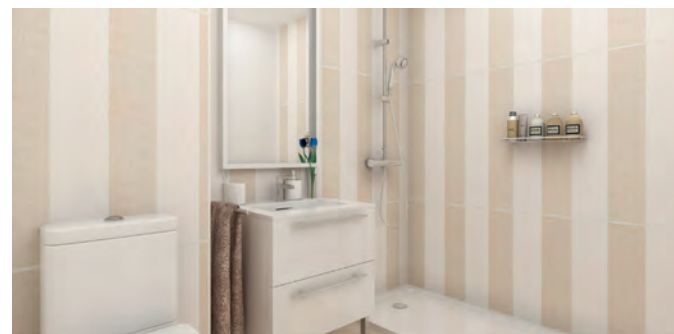
Antena colectiva TV con tomas en salón, cocina y dormitorios. Preinstalación para nuevas comunicaciones, tanto de TV por cable como para las distintas plataformas digitales.

## 10. FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Toma de agua fría-caliente y desagüe para lavadora y lavaplatos.

Aparatos sanitarios con grifería monomando.

Grifería termostática en baño principal.



Muebles con lavabo integrado en baño principal.

## 11. COCINAS

Cocinas amuebladas con muebles altos y bajos.

Fregadero con grifería monomando sobre encimera.

Placa vitrocerámica eléctrica, horno, campana extractora.

Encimera SLIM LINE entre mueble alto y bajo, formada por tablero compacto de 12 mm con núcleo monocromo y trasera con

material igual con distinto espesor para poder incorporarlo entre los muebles.



## 12. VIVIENDA INTELIGENTE

La vivienda dispone de sistema de control integral que proporciona las siguientes ventajas para el usuario:

- Hace la vida más fácil, cómoda y segura a todos los miembros de la familia.
- Posibilita la gestión de los diferentes equipos desde cualquier lugar y las 24h del día.
- Colabora en el ahorro energético y económico de la vivienda.

La base del sistema es el estándar universal de comunicación KNX, que permite controlar distintas funciones programadas.



Podrá ser ampliable de diferentes formas, aportando al usuario la máxima flexibilidad sin limitar sus opciones de expansión futura, pudiendo utilizar equipos cableados KNX, inalámbricos Z-Wave o equipos compatibles con los diferentes asistentes de voz.

El paquete domótico incluye:

Pantalla general táctil para control local.

Las viviendas estarán dotadas de diferentes alarmas técnicas que alertan al propietario de posibles riesgos:

- Detector de humo.
- Detectores de inundación en cocinas y baños.
- Electroválvula de corte general en agua fría y caliente.

Además, el usuario puede controlar:

- La climatización
- Encendido y apagado general de iluminación.
- Las persianas con diferentes funciones: Subir, bajar, posicionar y escenarios.

Los usuarios también tienen la posibilidad de generar escenas, macros, temporizaciones o crono-activaciones para personalizar el sistema a su gusto.

Instalación de pasarela para el control por voz de la vivienda con integración de los sistemas Alexa®, Siri® o Google® a elección del usuario.

Interacción con la vivienda desde el exterior a través de APP's certificadas para dispositivos móviles, pudiendo utilizar cualquier Smartphone o Tablet como mando de control remoto dentro y fuera del hogar.

Soporte técnico de la domótica tras la entrega de la vivienda.



### 13. CALIDAD DEL AIRE

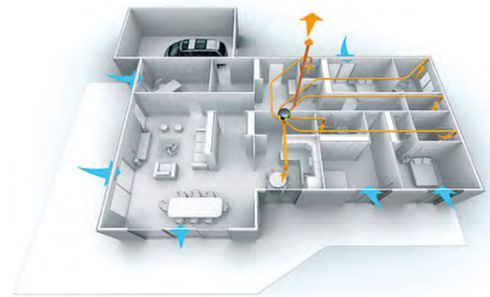
En cada vivienda se instalará un sistema de ventilación mecánica controlada que permitirá disponer de aire limpio, renovado y saludable de forma permanente en toda la vivienda, además de dotar a la promoción de una calificación energética muy favorable.

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 higroregulables, 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 aire viciado a la vez que elimina 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.



### 14. ZONAS COMUNES

Portería de control de acceso a la urbanización, con sistema de T.V. de vigilancia de garaje y elementos comunes.

Zona común privada pavimentada y ajardinada.

Portal decorado en piedra natural en combinación de otros materiales.

Ascensores con puertas automáticas con parada en planta sótano y de viviendas.

### 15. ESPACIO EXTERIOR COMUNITARIO

Piscina de adultos dotada de servicios, y recinto cerrado.



**Local comunitario**

Un espacio social versátil, orientado a encuentros y celebraciones donde compartir momentos inolvidables con amigos o familiares.

**Zona de juegos infantiles**

Un área pensada para que los más pequeños puedan divertirse dentro de la seguridad del edificio, con suelo amortiguado para suavizar el impacto de posibles golpes o caídas.

### LO QUE NO SE VE

Desde hace más de 53 años en PRYCONSA hemos seguido una línea ininterrumpida de evolución y mejora de nuestras promociones, con el foco puesto en la experiencia de uso de nuestros clientes, resultando de este proceso, entre otras, las siguientes soluciones constructivas que singularizan nuestros proyectos:

**Control de calidad**

Los materiales empleados en nuestro proceso de construcción pasan por exhaustivos controles de calidad, realizados por terceros, sobre los productos que recibimos en la obra, para certificar que todos contienen las características demandadas y asegurar el perfecto resultado final de la construcción.

Los laboratorios que contratamos realizan controles de la calidad continuos durante la ejecución de la estructura del edificio, por otro lado, se realizan ensayos de los ladrillos, solados, revestimientos y alicatados que se instalan en la obra. Estos laboratorios de control, en diversas visitas a la obra, también verifican el correcto montaje de las instalaciones y una vez culminado éste, realizan las pruebas de funcionamiento que garantizan su correcta operatividad.

**Rediseño y reforma**

Disponemos de un departamento de reformas para ajustar la vivienda a sus gustos y necesidades (modificaciones sujetas al estado de avance de la obra).

**Acústica**

En materia acústica, todas nuestras promociones disponen de un proyecto acústico elaborado por una entidad homologada que define los recursos constructivos que se deben realizar. Se efectúan ensayos acústicos de las soluciones para comprobar que se cumplen todos los parámetros exigidos. Además, este estudio nos permite definir las soluciones constructivas para reforzar el aislamiento acústico de los recintos de instalaciones, también se establecen recomendaciones sobre las condiciones de montaje, tales como la utilización de soportes anti-vibratorios y bancadas de inercia para los elementos que pueden transmitir vibraciones, así como tratamientos específicos de algunos elementos singulares. "#detuvecinoniteenteras"

**Certificado Eficiencia Energética**

Nuestros edificios se modelizan energéticamente mediante HULC (Herramienta Unificada LIDER- CALENER) siguiendo las indicaciones de técnicos externos independientes, especializados en calificación energética. De igual manera, realizan un seguimiento para comprobar que el proyecto se ejecuta de acuerdo a sus especificaciones.

**Servicio post venta**

Somos pioneros en este servicio, porque nuestro Departamento de Postventa se creó en Pryconsa en 1973 orientado a resolver todas las necesidades relacionadas con la vivienda de nuestros clientes, posteriores a su adquisición.

Desde entonces, cualquier problema de nuestra responsabilidad y con garantía vigente es inmediatamente atendido por un equipo profesional, encargado de solucionar las pequeñas incidencias que nuestros clientes pudieran encontrar, de manera que los propietarios permanecen atendidos tras la compra del inmueble.

Para minimizar las eventuales incidencias, el equipo de postventa, de forma independiente al departamento de obras, es el encargado de realizar una revisión exhaustiva de todos los elementos del producto terminado, antes de entregar las llaves a nuestros clientes, con elevadísimos niveles de exigencia y reclamando la corrección inmediata de los defectos que hayan localizado.

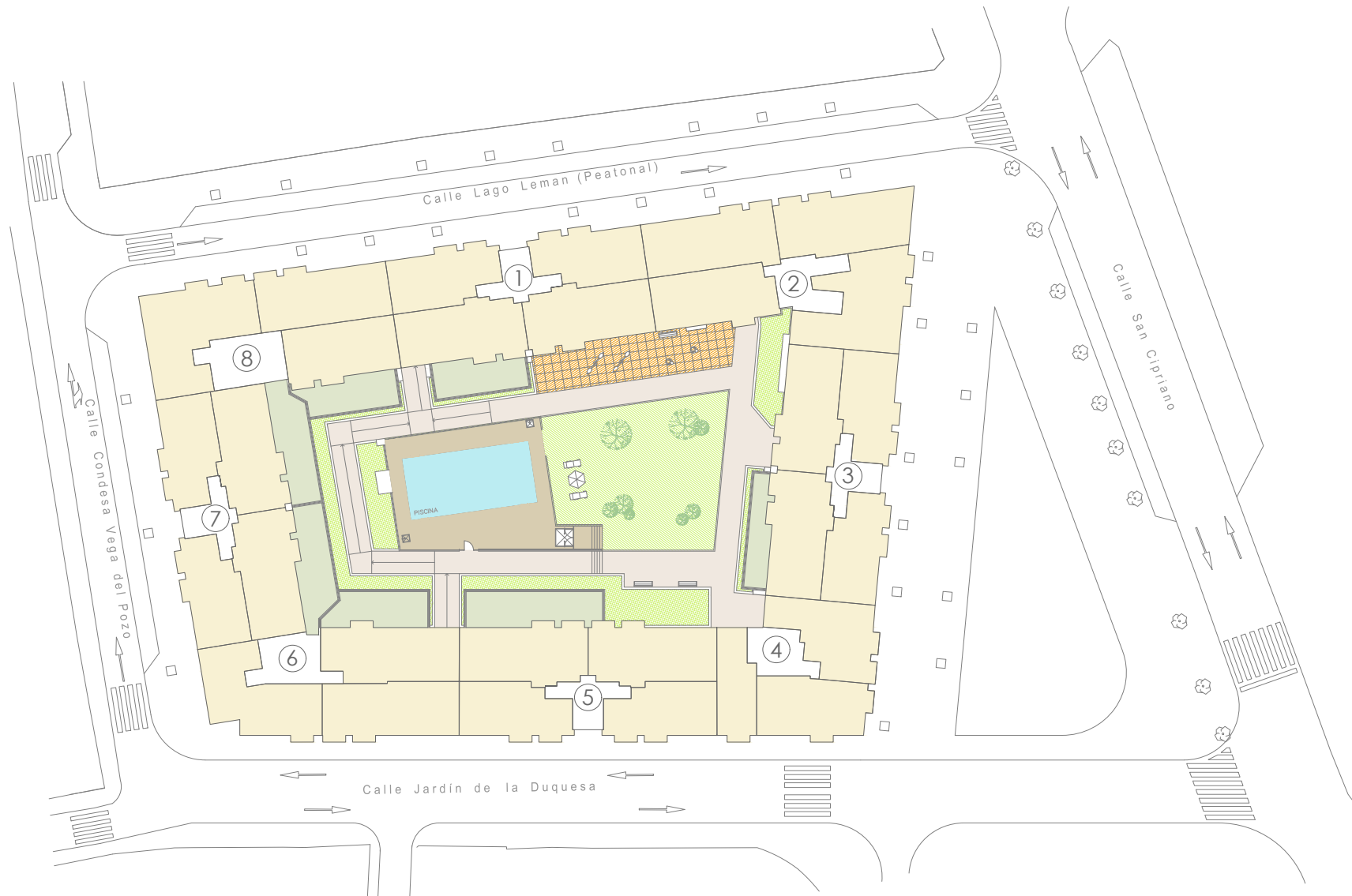
**NOTA IMPORTANTE:**

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



# PLANO DE URBANIZACIÓN | PLANTA BAJA

Residencial Pryconsa VICÁLVARO



LOS PLANOS CONTENIDOS EN ESTE FOLLETO ESTÁN BASADOS EN UN PROYECTO INICIAL, PUDIENDO SUFRIR MODIFICACIONES POR MOTIVOS TÉCNICOS O JURÍDICOS Y A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. MOBILIARIO NO INCLUIDO. TODA LA INFORMACIÓN RELATIVA AL REAL DECRETO ESTATAL 515/89, DE 21 DE ABRIL, SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO EN NUESTRAS OFICINAS DE VENTAS.



# PLANO DE VIVIENDA | PLANTA ÁTICO. TIPO EE

Residencial Pryconsa VICÁLVARO



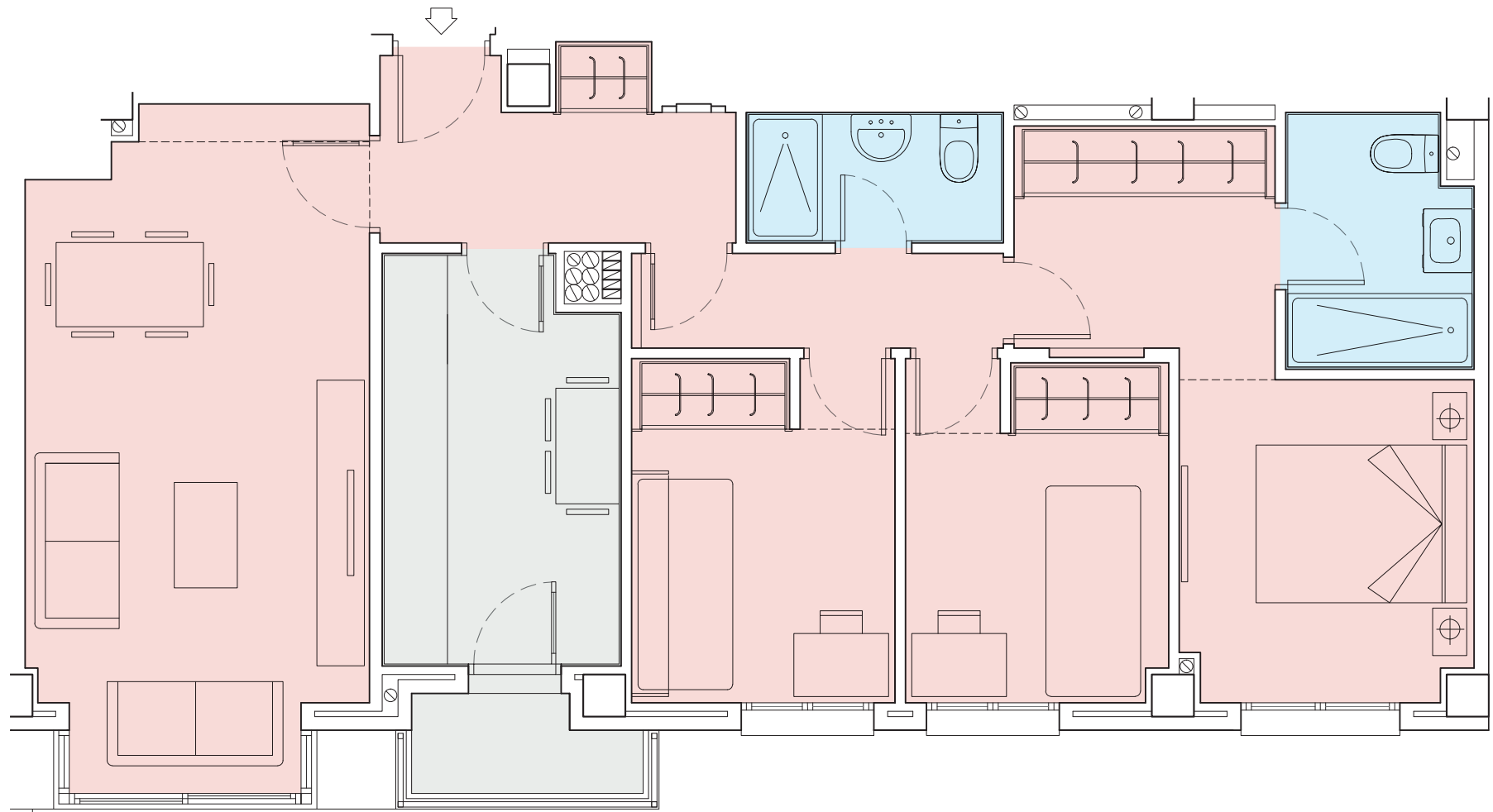
ESCALA GRÁFICA  
0M 1M 2M 3M

LOS PLANOS CONTENIDOS EN ESTE FOLLETO ESTÁN BASADOS EN UN PROYECTO INICIAL, PUDIENDO SUFRIR MODIFICACIONES POR MOTIVOS TÉCNICOS O JURÍDICOS Y A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. MOBILIARIO NO INCLUIDO. TODA LA INFORMACIÓN RELATIVA AL REAL DECRETO ESTATAL 515/89, DE 21 DE ABRIL, SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO EN NUESTRAS OFICINAS DE VENTAS.



# PLANO DE VIVIENDA | PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª. TIPO F

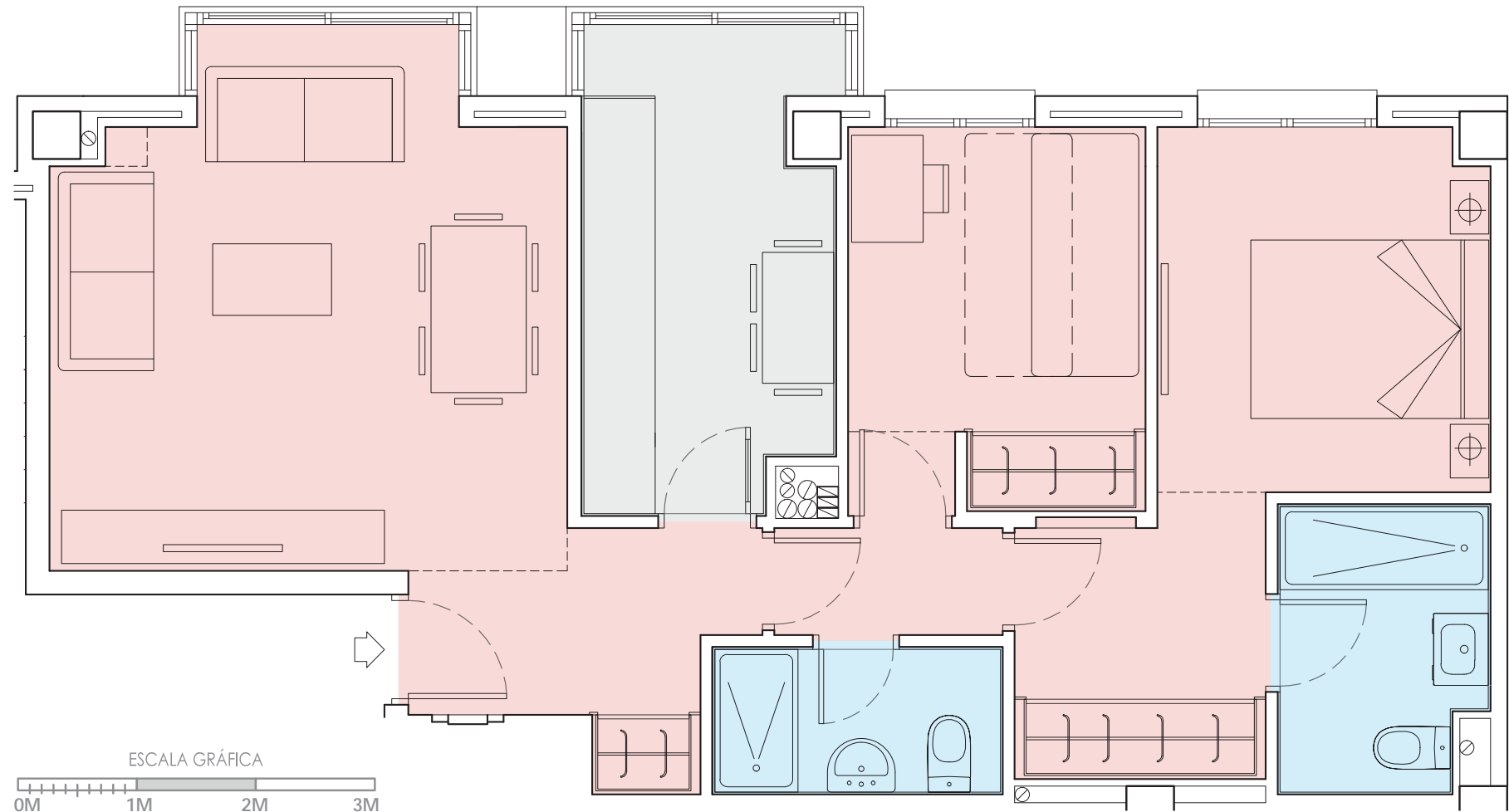
Residencial Pryconsa VICÁLVARO



LOS PLANOS CONTENIDOS EN ESTE FOLLETO ESTÁN BASADOS EN UN PROYECTO INICIAL, PUDIENDO SUFRIR MODIFICACIONES POR MOTIVOS TÉCNICOS O JURÍDICOS Y A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. MOBILIARIO NO INCLUIDO. TODA LA INFORMACIÓN RELATIVA AL REAL DECRETO ESTATAL 515/89, DE 21 DE ABRIL, SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO EN NUESTRAS OFICINAS DE VENTAS.

# PLANO DE VIVIENDA | PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª. TIPO G

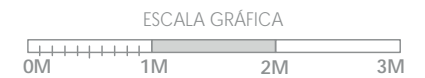
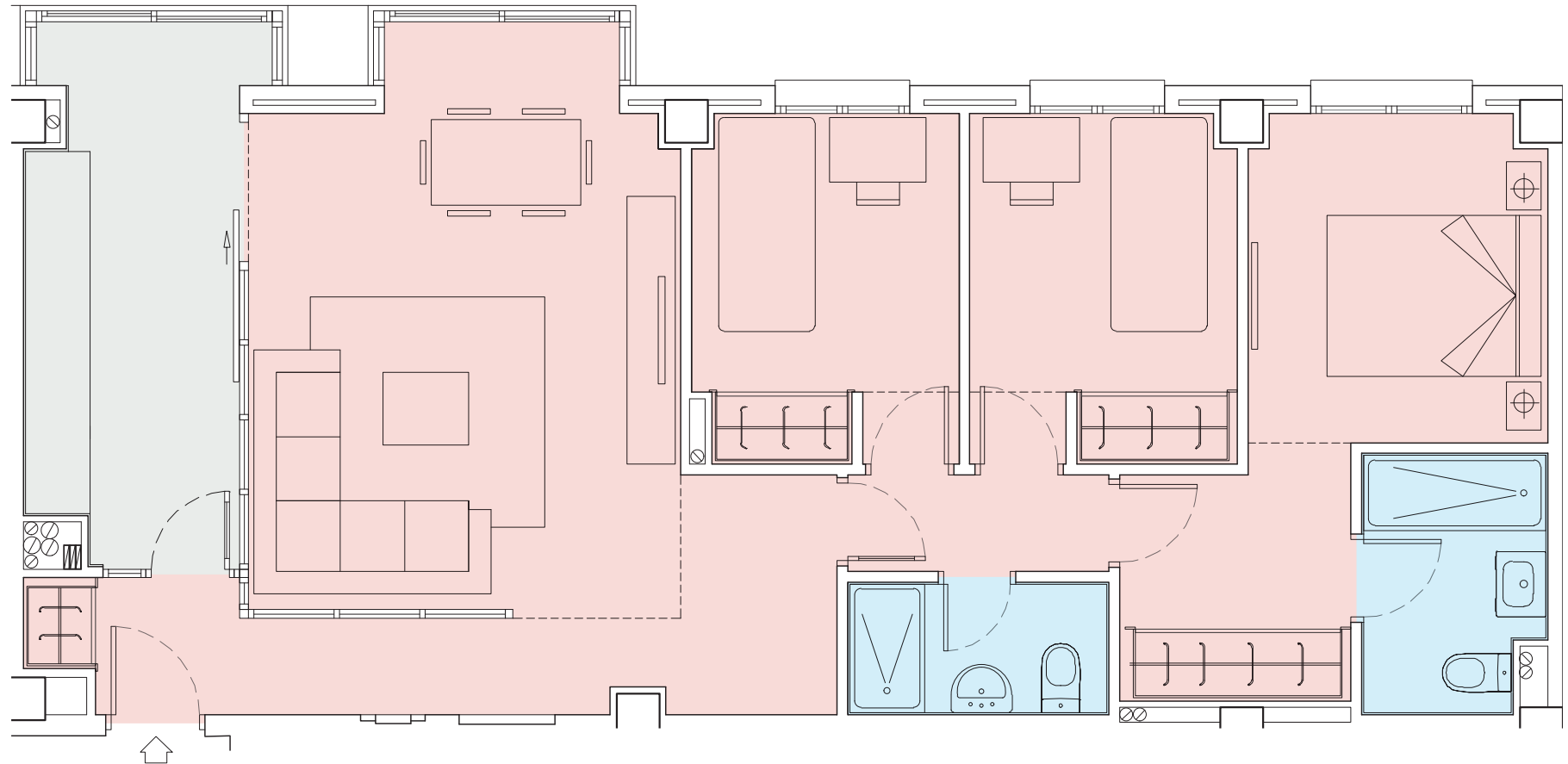
Residencial Pryconsa VICÁLVARO



LOS PLANOS CONTENIDOS EN ESTE FOLLETO ESTÁN BASADOS EN UN PROYECTO INICIAL, PUDIENDO SUFRIR MODIFICACIONES POR MOTIVOS TÉCNICOS O JURÍDICOS Y A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. MOBILIARIO NO INCLUIDO. TODA LA INFORMACIÓN RELATIVA AL REAL DECRETO ESTATAL 515/89, DE 21 DE ABRIL, SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO EN NUESTRAS OFICINAS DE VENTAS.

# PLANO DE VIVIENDA | PLANTAS 1ª, 2ª y 3ª. TIPO T

Residencial Pryconsa VICÁLVARO



LOS PLANOS CONTENIDOS EN ESTE FOLLETO ESTÁN BASADOS EN UN PROYECTO INICIAL, PUDIENDO SUFRIR MODIFICACIONES POR MOTIVOS TÉCNICOS O JURÍDICOS Y A CRITERIO DE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA. MOBILIARIO NO INCLUIDO. TODA LA INFORMACIÓN RELATIVA AL REAL DECRETO ESTATAL 515/89, DE 21 DE ABRIL, SE ENCUENTRA A DISPOSICIÓN DEL PÚBLICO EN NUESTRAS OFICINAS DE VENTAS.



residencial pryconsa  
**Vicálvaro**



Oficina de ventas:  
C/ San Cipriano, 31. Vicálvaro (Madrid)  
600 118 741



Oficinas centrales:  
Gta. Cuatro Caminos 6 y 7. Madrid  
91 514 03 00  
[www.pryconsa.es](http://www.pryconsa.es)



Promotor y constructor: Promociones y Construcciones, PYC, Pryconsa, S.A. C.I.F. A-28-158053. Arquitecto: D. Javier Domínguez Mateos.

Las infografías y planos contenidos en este folleto están basadas en un proyecto inicial, pudiendo sufrir modificaciones por motivos técnicos o jurídicos y a criterio de la dirección facultativa.

El mobiliario y decoración de las infografías y planos, no está incluido en el producto.

Esta oferta hace referencia a distintos tipos de viviendas, por lo que toda información relativa al R.D. 515/89 de 21 de abril, se encuentra a disposición del público en nuestras oficinas de ventas. El promotor ajustará su actuación al cumplimiento de los requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 noviembre, de ordenación de la edificación, siendo la entidad avalista garante el BANCO SANTANDER, S.A y estando abierta la cuenta especial en la que habrán de ingresarse las cantidades anticipadas en la mencionada entidad BANCO SANTANDER, S.A.