



INMOBILIARIA

Una nueva forma de vivir

RESIDENCIA VALL DE AUBARY MASSAMAGRELL

Valencia







RESIDENCIAL VALL DE AUBARY ESPACIOS PENSADOS PARA TI

GAM inicia con esta **primera promoción de residenciales en Massamagrell**, su apuesta por el desarrollo del B° de la Magdalena, donde tiene previsto realizar varias promociones en los próximos años.



VIVE EN LA MEJOR ZONA DE L'HORTA NORD

El B° de la Magdalena-Massamagrell en el centro del corazón de L'Horta Nord, es por su ubicación la mejor zona de toda la comarca y cuenta con el mayor **potencial de desarrollo**.

Con **excelentes comunicaciones** como salidas directas al Bypass y hacia el mar en menos de 10 minutos, esta plenamente integrado en la huerta valenciana, junto a amplias zonas verdes y unas excelentes vistas.

Por este motivo, GAM quiere generar un **nuevo ecosistema** de nuevas vivienda, en el que crear **hogares para familias** que buscan espacios para desarrollarse, encontrar confort y una **calidad de vida excelente**.



VIVE MEJOR

Residencial Massamagrell Vall de Aubary es un concepto de residencial privado y exclusivo formado por 36 viviendas unifamiliares con **zona común con piscina, solarium y espacios verdes** que te permitirá vivir en una casa con espacio, luz natural y abierta a tan solo **20 minutos de Valencia** y a menos de **10 minutos de la playa**.

Las viviendas están pensadas para disfrutar de todo el potencial de una casa individual con **amplios espacios exteriores**, como su jardín y su terraza panorámica, que te permitirán tener la mejor **calidad de vida** que el inigualable clima de Valencia ofrece.

Una oportunidad única para vivir con la **independencia** de un chalet y la **seguridad** de un complejo **residencial privado**, sin vecinos arriba ni abajo.

VIVIENDAS EXCLUSIVAS

Residencial Vall de Aubary Massamagrell ha sido concebido para ofrecer mucho más que viviendas: un **espacio** donde la **luz**, la **armonía** y la **funcionalidad** se convierten en protagonistas de cada día.

Cada hogar ha sido diseñado con precisión para brindar **amplitud**, **confort** y una **conexión natural con su entorno**.

La **sostenibilidad** es una característica fundamental de la promoción y para ello se han incorporado los sistemas de **aerothermia** y **producción-fotovoltaica**.





LA VIVIENDA

DISEÑO

Las viviendas se han diseñado de forma inteligente y optimizando los volúmenes, responde a las necesidades consiguiendo la una organización espacial que de vida contemporánea.

ORGANIZACIÓN DE VOLUMENES

La vivienda tipo cuenta con un total **183,70m²** de las **45m²** son de **terraza y jardín**. Cada vivienda privado, 3 habitaciones, 2 baño y 1 aseo, de 2 terrazas.

En **planta baja** tenemos el **garaje privado** desde el que accedemos al **open space**: salón, comedor y cocina en un espacio diáfano y luminoso. (Aseo de cortesía en planta baja). Y a través de **grandes ventanales de suelo a techo** conectamos el interior con el exterior, la **terraza-jardín**, desde la que accedemos a la zona común del complejo residencial. **Espacios abiertos hacia un interior exclusivo, Concepto In&Out Residencial.**

En **primera planta** encontramos el **dormitorio principal con baño en suite**, un segundo dormitorio y otro baño.

En **planta ático** tenemos **cuarto de servicio de lavandería** y una **habitación-estudio** por la que se accede a una **amplia terraza**, de mas de 25m² con magnificas vistas al interior de la zona común del residencial.

CONSTRUCCIÓN EFICIENTE VIVIENDAS SOSTENIBLES

Las viviendas se construyen con tecnología avanzada que mejora el aislamiento térmico, reduce el consumo energético y aumenta el confort del hogar.

CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Con la **instalación de paneles fotovoltaicos** en la cubierta superior se alcanza un grado optimo de **eficiencia energética**, lo que supone una reducción de la huella de carbono de la vivienda haciéndola más sostenible y aportando un ahorro a largo plazo.

- Climatización por conductos (frío y calor)
- Aerotermia para ACS
- Preinstalación de cargador para vehículo eléctrico

Certificación energética del proyecto

- Consumo: **A**
- Emisiones: **A**





SISTEMA CONSTRUCTIVO

ESTRUCTURA DE HORMIGÓN Y ACERO

Ejecución de la estructura y los forjados mediante sistemas prefabricados de hormigón y acero representa.

Una apuesta por una construcción más avanzada, eficiente y precisa, aportando importantes ventajas tanto en calidad como en seguridad, sostenibilidad y plazos de entrega.

Gracias a su **fabricación industrializada** en entornos controlados, los elementos estructurales alcanzan unos **estándares de precisión y control de calidad superiores** a los de la construcción tradicional, reduciendo tolerancias, minimizando incidencias en obra y garantizando una mayor uniformidad en la ejecución del edificio. Esto se traduce en **viviendas más sólidas, duraderas y técnicamente optimizadas**.

Desde el punto de vista del confort y la durabilidad, **la combinación de hormigón prefabricado y estructura metálica aporta** un **excelente comportamiento estructural**, elevada resistencia y una mayor estabilidad constructiva, contribuyendo a mejorar la vida útil del edificio y reducir futuras necesidades de mantenimiento.



BIENVENIDO A TU NUEVA CASA

PORQUE ELEGIR RESIDENCIAL AUBARY MASSAMAGRELL

- **Inmejorable comunicación**
- **Viviendas amplias**
- **Gran terraza y jardín**
- **Zona común privada con piscina**
- **Seguridad. Garaje privado y acceso controlado**
- **Sólida construcción en hormigón y acero**
- **Calidades superiores en acabados**
- **Sostenibilidad. Instalación fotovoltaica y baja huella de carbono**
- **Eficiencia energética. Aislamientos y Aerotermia**

MEMORIA DE CALIDADES – GENERAL



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación: zapatas independientes y vigas centradoras.

Ejecución de la estructura y los forjados mediante sistemas prefabricados de hormigón y acero.

Escaleras y acceso a viviendas: hormigón visto.

CUBIERTA

Todas las cubiertas del edificio serán invertidas, la impermeabilización se realizará con dos láminas de betún, y el aislamiento térmico será un XPS de 80 mm de espesor. Acabado en cubiertas y terrazas transitables mediante pavimento porcelánico para exteriores.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de PVC (policloruro de vinilo), con acabado blanco.

Aperturas de ventana: Practicables abatibles y oscilobatientes.

Vidrios: Doble acristalamiento con cámara de aire y vidrio exterior con control solar "4 estaciones", aplicado en toda la carpintería exterior.

Persianas: enrollables de lamas de aluminio, con accionamiento manual. Se instalarán únicamente en los dormitorios.

CERRAMIENTOS

Cerramiento de fachada con revestimiento continuo que combina materiales innovadores para optimizar eficiencia y diseño. Incluye trasdosado interior mediante tabiquería de yeso laminado y aislamiento termoacústico, cumpliendo con el Código Técnico de la Edificación.



MEMORIA DE CALIDADES – INTERIORES





TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Máxima privacidad y confort térmico.

La tabiquería interior de las viviendas se ejecutará con sistema de placa de yeso laminado sobre perfilería metálica, con incorporación de aislamiento acústico en su interior según las normativas más exigentes.

TECHOS

Elegancia visual con techos continuos en toda la vivienda, integrando soluciones registrables solo donde la técnica lo requiere para mantener la estética limpia.

PINTURA

Acabados premium con pintura plástica lisa.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior será de MDF en color blanco, con tapajuntas encolados.

Las hojas de las puertas serán lisas y canto de PVC.

Las manecillas de las puertas serán en acabado cromado.

Los tapajuntas serán del mismo acabado que las puertas.

Las puertas de los baños llevarán condena del mismo modelo que las manecillas.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, a juego con la carpintería interior, con doble chapa de acero y mirilla gran angular.



PAVIMENTO

La selección de acabados prioriza la naturalidad y el rendimiento técnico. El uso del SPC garantiza un tacto suave y estabilidad dimensional, mientras que el rodapié en color blanco define el contorno de los espacios con precisión. Una solución que equilibra la belleza de la veta de la madera con la practicidad de la tecnología mineral-polímero.

SUELOS

El pavimento de las viviendas será de laminas SPC (Solid Polymer Composite), con dos acabados a elegir.

Rodapiés: En toda la vivienda se colocará rodapié vinílico en color blanco, a juego con la carpintería interior.

CLIMATIZACION

Sistema de climatización por conductos con unidades independientes en planta baja y primera.

- Difusores lineales ocultos en falso techo y rejillas de retorno lacadas en blanco
- Sistema de aerotermia (bomba de calor aire-agua) para producción de ACS, con ahorro energético de hasta el 80% respecto a sistemas convencionales
- Clasificación energética A o superior



COCINAS



ACABADOS

- Amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad. Muebles en cocina con frentes color blanco, con herrajes con freno automático
- Opcional extensión de cocina con península
- Encimera y frente de cocina formada por silestone o material similar
- Grifería para fregadero monomando Marca Roca o similar acabado cromado
- Pila / Cubeta color cromado
- Incluida tira LED bajo mueble alto

EQUIPAMIENTO

ELECTRODOMÉSTICOS NO INTEGRADOS

Los electrodomésticos incluidos serán: placa vitrocerámica, horno, campana extractora, siendo el resto opcionales y no se encuentran incluidos.

La cocina se entregará dotada de las correspondientes tomas de agua, desagüe y preinstalaciones eléctricas necesarias para los electrodomésticos.



BAÑOS

CARACTERISTICAS

Inodoro

Será de porcelana sanitaria vitrificada, modelo The Gap de Roca, en color blanco, de instalación apoyada sobre suelo.

Lavabo y mueble

Se instalará mueble de baño en color blanco, con amplias cajoneras dotadas de sistema de cierre amortiguado y autocierre.

El conjunto será apoyado en el suelo mediante patas e incluirá espejo y lavabo sobre encimera.

Ducha

Los platos de ducha serán de resina, en color blanco.

Se instalará mampara fija de 80cm de anchura.

Griferías

Todas las griferías de los baños serán monomando, con cartucho cerámico, acabado cromado y tapón automático en lavabos.

La grifería de ducha será cromada de la misma serie que la del lavabo incluirá barra con soporte.





INSTALACIONES

INSTALACIÓN ELÉCTRICA, DE TELEFONÍA Y TV

- Mecanismos eléctricos color BLANCO de la Marca SIMON ELECTRIC
- Instalación eléctrica según el Reglamento Eléctrico de Baja Tensión, para un grado de electrificación elevada
- Instalación de Telecomunicaciones según Reglamento vigente, con tomas en salones, cocinas y dormitorios
- Telefonillo modelo universal "Fermax"

ILUMINACIÓN

- Se incluye iluminación tipo Downlight-LED 4000°K empotrado en toda la vivienda, según estudio de iluminación específico

CLIMATIZACIÓN

- Instalación completa de Aire Acondicionado frío/calor por conductos con rejillas de impulsión y retorno en salón y dormitorios. Incluye Termostato para control de temperatura de Aire Acondicionado en el salón. Control del clima mediante control remoto

VENTILACIÓN

- Se dispone un sistema de ventilación mecánica. Este sistema dispone de un ventilador que renueva el aire de las estancias húmedas como baños y cocina

AGUACALIENTE SANITARIA

- Producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia COMUNITARIO QUE OPTIMIZA EL RENDIMIENTO DE LA INSTALACIÓN



ELEMENTOS COMUNES

ACCESOS

- Revestimientos de gres porcelánico en zaguán y pasillos de circulación en hormigón impreso
- Iluminación tipo LED con detectores de presencia
- Sistema de control de acceso mediante videoportero automático.
- Acceso adaptado a personas con movilidad reducida

ZONAS COMUNES

Estará formada por los siguientes espacios, que serán de uso común para los vecinos:

- Piscina equipada
- Terraza solarium alrededor de la piscina
- Aseo de cortesía

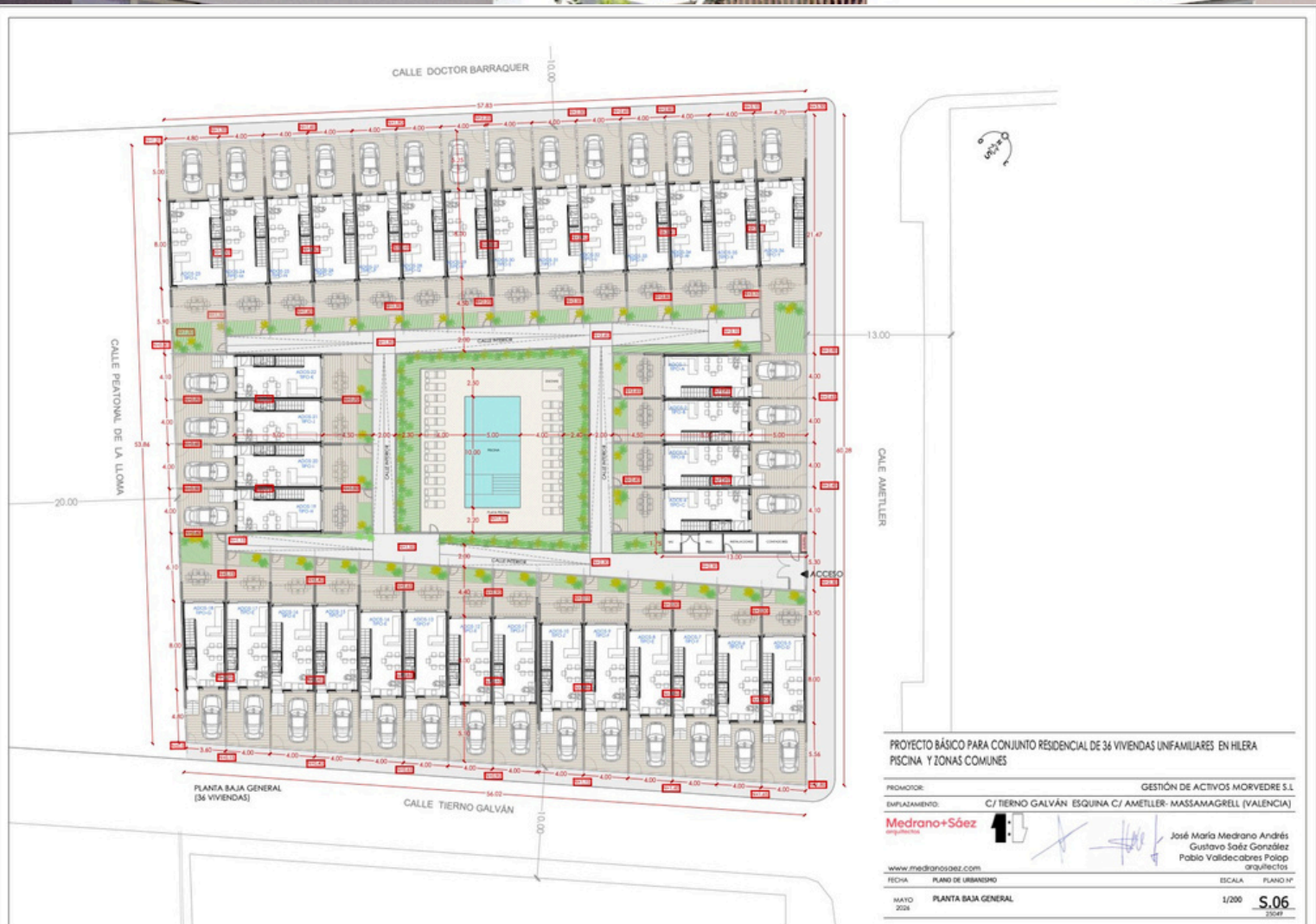




ADOSADO TIPOLOGÍA A		Seg. m ² y porcentaje
PLANTA BAJA		
Edif. Comedor-Guano		20,00
Escalera to R. Primer		2,25
Hall		1,60
Estufa y fregadero		1,60
SUP. ÚTIL VIVIENDA PL. BAJA		25,45
SUP. CONSTRUIDA INTERNA VIVIENDA		25,45
SUP. CONSTRUIDA EXTERNA (ESTRADA, CUBIERTA LONG)		25,45
PLANTA PRIMERA		
		Seg. m ² y porcentaje
Hall		4,50
Escalera 1		20,75
Escalera 2		2,25
Hall 1		1,60
Hall 2		4,50
Escalera to R. 2		2,25
Escalera to R. 2		2,25
TOTAL SUP. ÚTIL		44,00
SUP. CONSTRUIDA INTERNA VIVIENDA		52,40
PLANTA SEGUNDA		
		Seg. m ² y porcentaje
Hall		2,25
Escalera 2		2,25
Estufa		10,00
Estufa y fregadero		1,60
TOTAL SUP. ÚTIL		16,10
SUP. CONSTRUIDA INTERNA VIVIENDA		20,30
ESPACIOS EXTERIORES Y PRIVATOS		
Aparcamiento		9,25
Tanque (interior parcela)		1,60
Canal		1,50
Tanque P. 2		20,00
Cubierta (Halterio ados)		20,75
TOTAL ESPACIOS EXTERIORES PRIVATOS		52,10
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL INTERNA ADOSADO TIPO		60,15
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL EXTERNA ADOSADO TIPO		50,40
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL ADOSADO TIPO		110,55
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA INTERNA ADOSADO TIPO		140,20
TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA EXTERNA ADOSADO TIPO		110,80

	110,84 m ²	Área construida interna
	12,63 m ²	Área Construida externa (terrazas cubiertas 90%)
	58,40 m ²	Área terrazas descubiertas
	71,00 m ²	Área Parcela

*SOSTENIBILIDAD:	*BIOCLIMATISMO:
-Prehabilitación	-Generación eléctrica
	-Generación de agua caliente
	-Aertermia
	-Aprovechamiento aguas pluviales y grises





INMOBILIARIA

