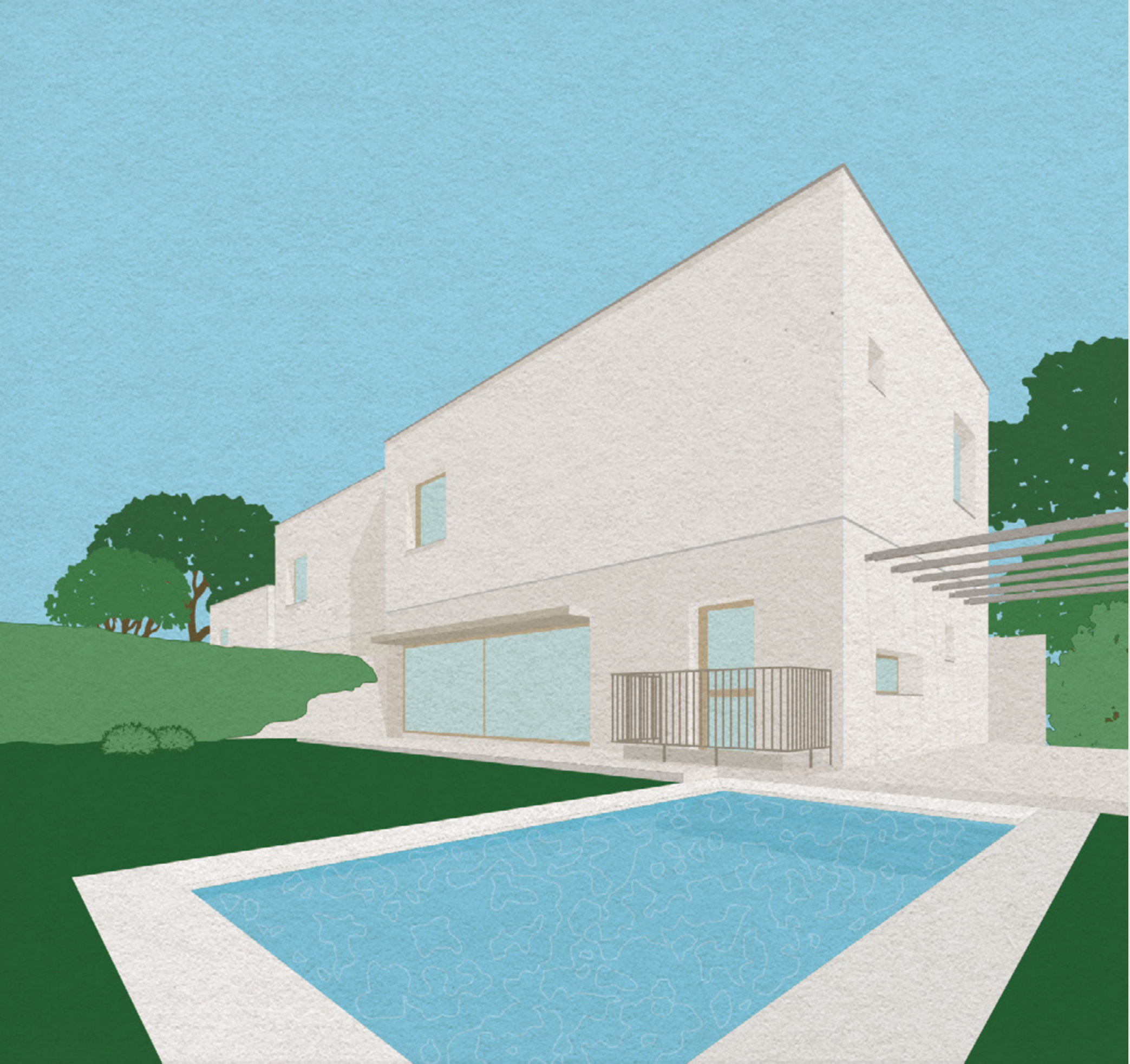




JARDINES DE DUERO 4  
POZUELO - MADRID



1. El encanto de lo irrepetible  
JARDINES DE DUERO 4

POZUELO, CUANDO TODO OCURRE A TU ALREDEDOR  
*UBICACIÓN*  
LA TRANQUILIDAD DE TÚ DIA Á DIA  
*LIFESTYLE*

2. El proyecto  
LA DISTINCIÓN QUE HACE ÚNICO TU HOGAR

3. Viviendas  
UN HOGAR DISÑADO PARA TI Y LOS TUYOS

4. Planos comerciales  
RECORRE TU NUEVA VIVIENDA

5. Memoria de calidades  
ESPECIAL ATENCIÓN A LOS DETALLES



# 1 El encanto de lo irrepetible

JARDINES DE DUERO 4

Jardines de Duero 4 te presenta tres hogares únicos. Elige entre **estas unifamiliares de lujo** diseñadas para aquellos que buscan exclusividad y máxima calidad en una de las zonas residenciales más valoradas de la Comunidad de Madrid, Pozuelo de Alarcón.

Cada una de estas viviendas ha sido diseñada con **especial atención a los detalles y materiales de primera calidad** que garantizan confort y durabilidad. Tres piezas diferentes, que cuentan **con jardín privado y una magnífica piscina**.

Su cercanía a importantes áreas empresariales y sus magníficas comunicaciones tanto en transporte público como en vehículo privado convierten esta zona en el **lugar perfecto tanto para vivir como para invertir**.

# PUNTOS DE INTERÉS

Educación

- 1. CEIP Las Acacias
- 2. ESIC University
- 3. Colegio Los Robles - Aravaca
- 4. Colegio San Luis de los Franceses
- 5. ESIC Business & Marketing School
- 6. Liceo Sorolla
- 7. Judy Sharp International School
- 8. Escuela Oficial de Idiomas Pozuelo
- 9. IEB - Escuela Universitaria
- 10. Colegio Americano de Madrid
- 11. Universidad Complutense de Madrid

Salud

- 12. Farmacia Las Naciones
- 13. Centro de Salud Pozuelo Estación
- 14. Centro de Salud S. Juan de la Cruz
- 15. Hospital Universitario Vithas Madrid Aravaca

Deporte

- 16. Club de Campo Villa de Madrid
- 17. Mad4padel
- 18. Polideportivo Campus de Somosaguas

Comercio

- 19. El Corte Inglés Pozuelo
- 20. Mercado de Pozuelo
- 21. Supermercado Supercor
- 22. Zielo Shopping

Parques

- 23. Parque de Carlos Sainz
- 24. Monte del Pilar
- 25. Casa de Campo

Edificios Administrativos

- 26. Ayuntamiento de Pozuelo



POZUELO,  
CUANDO TODO OCURRE  
A TU ALREDEDOR

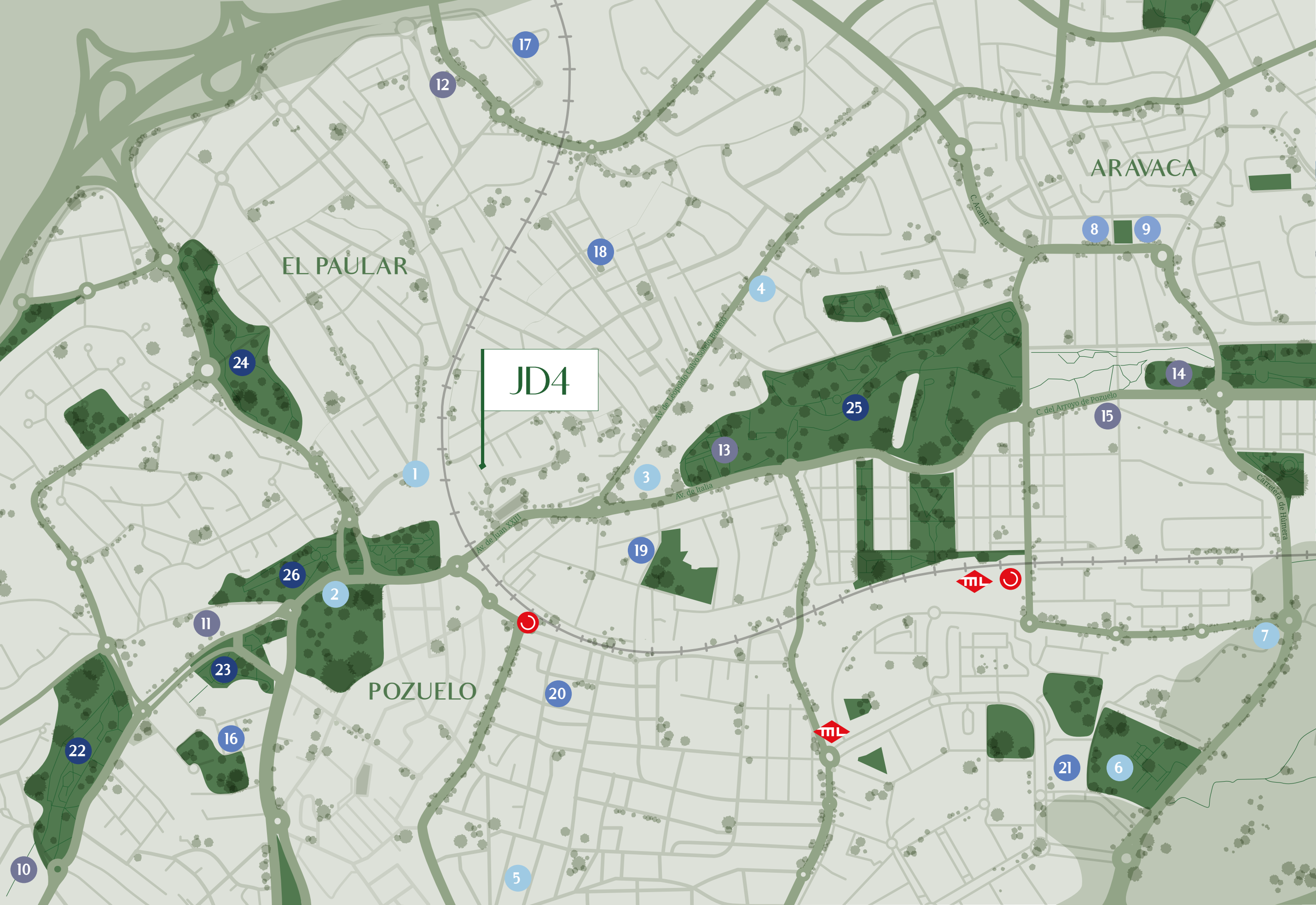
Ubicación

Esta promoción de exclusivas viviendas se levanta en la calle Duero 4 de Pozuelo de Alarcón, una **ubicación excelente que te permitirá disfrutar de un entorno tranquilo y seguro**, además de una magnífica conexión con el centro de Madrid.

Regálate una vida más cómoda mientras sigues **cerca de los principales servicios y áreas de negocio de la capital**. Pozuelo cuenta con excelentes centros educativos, sanitarios y comerciales, y se encuentra a pocos minutos de importantes áreas empresariales y de ocio.

Jardines de Duero 4 será, sin duda, **una inversión segura con gran potencial de revalorización**.





Educación

- 1. Colegio Hogar del Buen Consejo
- 2. Colegio San José de Cluny
- 3. CEIP Pinar Prados de Torrejón
- 4. Colegio Los Robles - Aravaca
- 5. Colegio Alarcón
- 6. Colegio Americano de Madrid
- 7. IEB Escuela Universitaria

Salud

- 8. Farmacia
- 9. Centro de Salud Aravaca

Deporte

- 10. Polideportivo El Pradillo
- 11. Pádel Bularas
- 12. Mad4padel
- 13. Polideportivo Carlos Ruiz
- 14. C.F. Nuestra Señora del Buen Camino
- 15. C. D. M. Alfredo Goyeneche

Comercio

- 16. Decathlon Pozuelo
- 17. Mercadona
- 18. Supermercado Supercor
- 19. ALDI
- 20. Alcampo Supermercado
- 21. Zielo Shopping

Parques

- 22. Parque Fuente de la Salud
- 23. Parque El Torreón
- 24. Parque de las Cárcavas
- 25. Parque de Arroyo Pozuelo
- 26. Parque Alcalde José Martín Crespo-Díaz

# LA TRANQUILIDAD DE TU DÍA A DÍA

Lifestyle

Pozuelo de Alarcón destaca por su **alta calidad de vida y su entorno residencial exclusivo**. A lo largo del tiempo se ha consolidado como una de las ciudades más deseadas por aquellos que buscan un estilo de vida tranquilo y distinguido, y perfectamente conectada con la capital.

Familias y profesionales encuentran en Pozuelo la combinación perfecta entre calma y actividad. Sus amplias zonas verdes y su cercanía al Monte del Pardo, lo convierten en el **lugar ideal para quienes disfrutan de actividades al aire libre**, como el senderismo o el ciclismo.





Esta ciudad se caracteriza por su estilo de vida familiar, con una oferta de servicios que cubre todas las necesidades, con escuelas internacionales, centros de salud de calidad, y una gran variedad de comercios y restaurantes.

Además, la ciudad cuenta con una **excelente infraestructura de transporte público**, y **fácil acceso en vehículo privado a la A-6 y a la M-40**.





# 2 La distinción que hace único tu hogar

## EL PROYECTO

Jardines de Duero 4 representa una oportunidad única para quienes buscan una residencia de lujo en una ubicación excepcional, **con garantía de calidad y exclusividad, y a solo veinte minutos de la capital.**

Esta excepcional promoción está compuesta por tres piezas únicas, diseñadas con una **exquisita atención a los detalles y con los mejores materiales** para lograr confort y durabilidad. Su arquitectura de vanguardia se suma a una magnífica distribución, creando amplias estancias y fomentando una estrecha conexión entre el interior y el exterior.

Otro de sus principales atractivos son sus jardines. En ellos podrás disfrutar de un **espacio exterior de calidad para el ocio y el relax, con una piscina privada** que será el centro de la vida social y familiar durante los meses más cálidos.

**Seguridad y privacidad garantizadas** en una promoción extraordinaria que pone a tu disposición un hogar único.







# 3

## Un hogar diseñado para ti y los tuyos

VIVIENDAS

Te presentamos el hogar de tu vida, una vivienda construida para satisfacer todos tus deseos. Empieza a imaginar tu nuevo futuro en una de estas tres unifamiliares construidas en **una de las zonas residenciales más valoradas** de la Comunidad de Madrid, en Pozuelo de Alarcón.

**Cada uno de estas tres viviendas es única**, pero todas se distribuyen en tres alturas (sótano, planta baja y planta alta). Su diseño funcional permite el **máximo aprovechamiento del espacio y sus grandes ventanales** hacen que las estancias se asomen al exterior, creando una sensación aún mayor de amplitud y conexión con el jardín.

**Son viviendas que se funden con la naturaleza**, ya que todas disponen de un extenso jardín trasero, ideal para disfrutar de interminables jornadas al aire libre o de un agradable baño en una **magnífica piscina privada**.







JARDINES DE DUERO 4  
POZUELO - MADRID



JD4

31









# 4 Recorre tu nueva vivienda

PLANOS COMERCIALES



JARDINES DE DUERO 4  
POZUELO - MADRID

VIVIENDA 4A

PLANTA PRIMERA

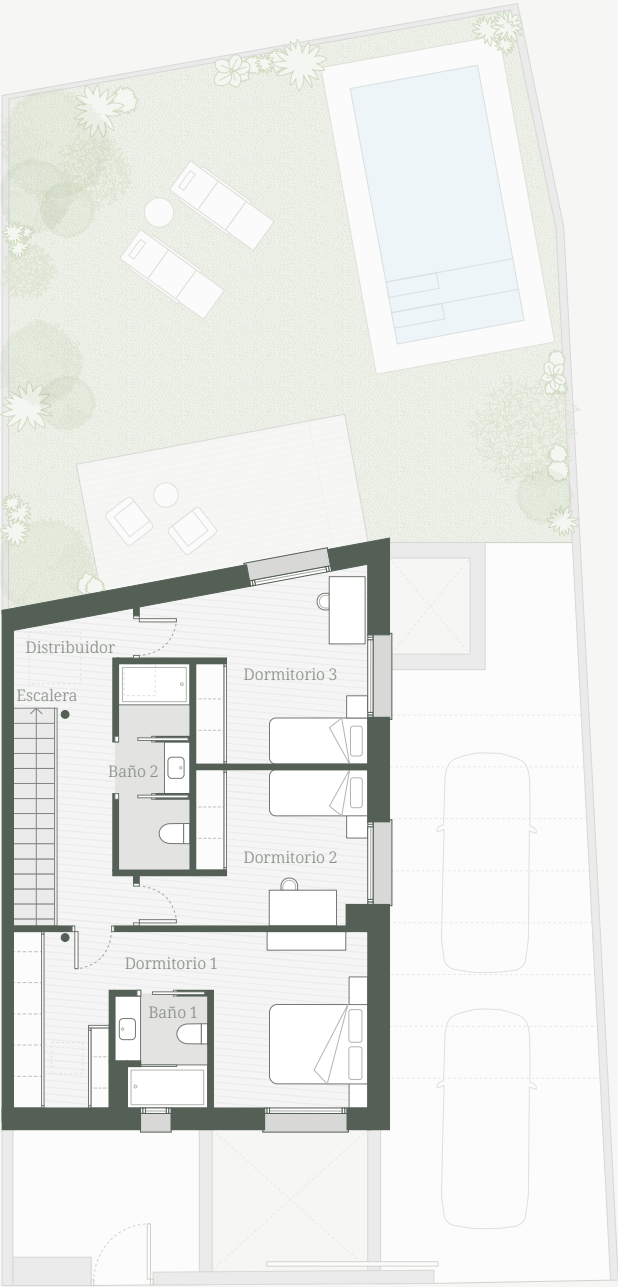
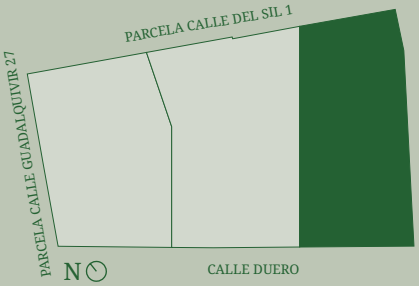
Total Sup. Útil:.....65,20 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....79,80 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Computable:.....79,80 m<sup>2</sup>

PLANTA BAJA

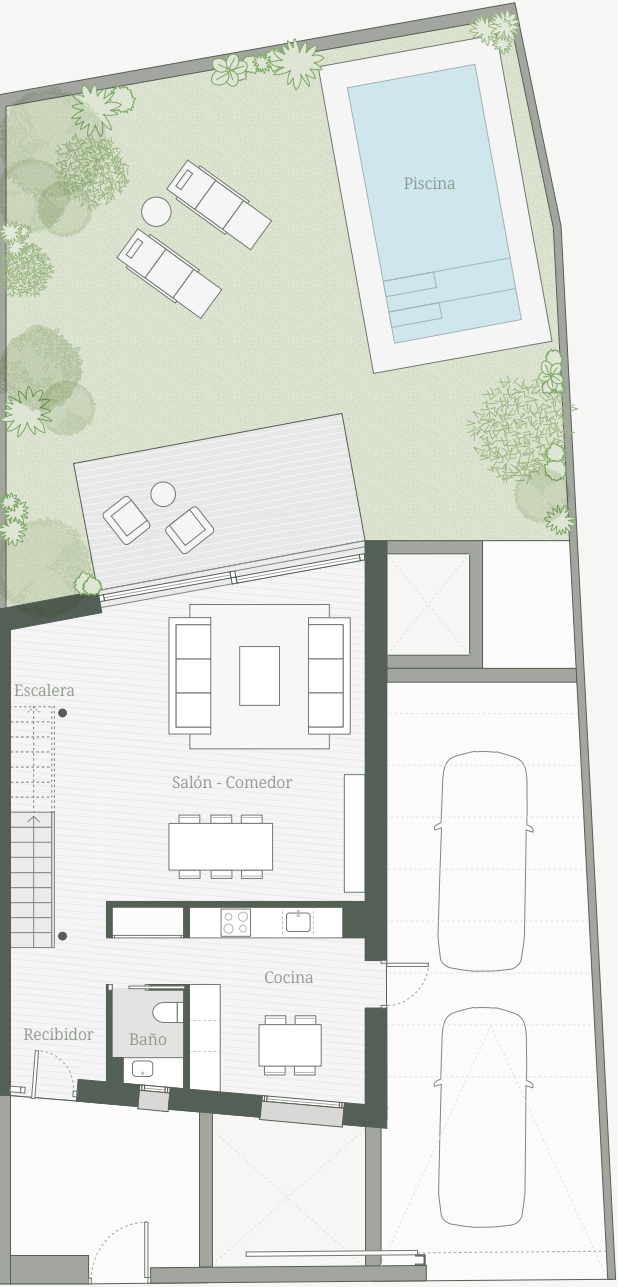
Total Sup. Útil:.....62,05 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....79,80 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Computable:.....78,65 m<sup>2</sup>

PLANTA SÓTANO

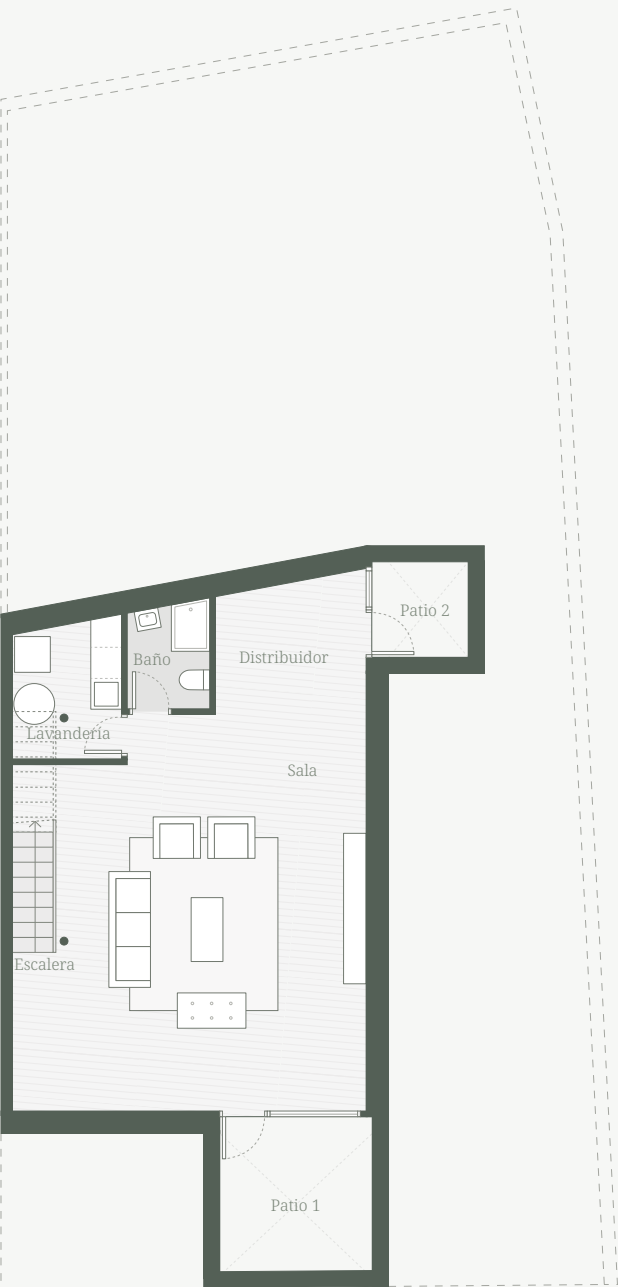
Total Sup. Útil:.....67,85 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....79,80 m<sup>2</sup>



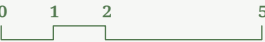
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



PLANTA SÓTANO



Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.



JARDINES DE DUERO 4  
POZUELO - MADRID

VIVIENDA 4B

PLANTA PRIMERA

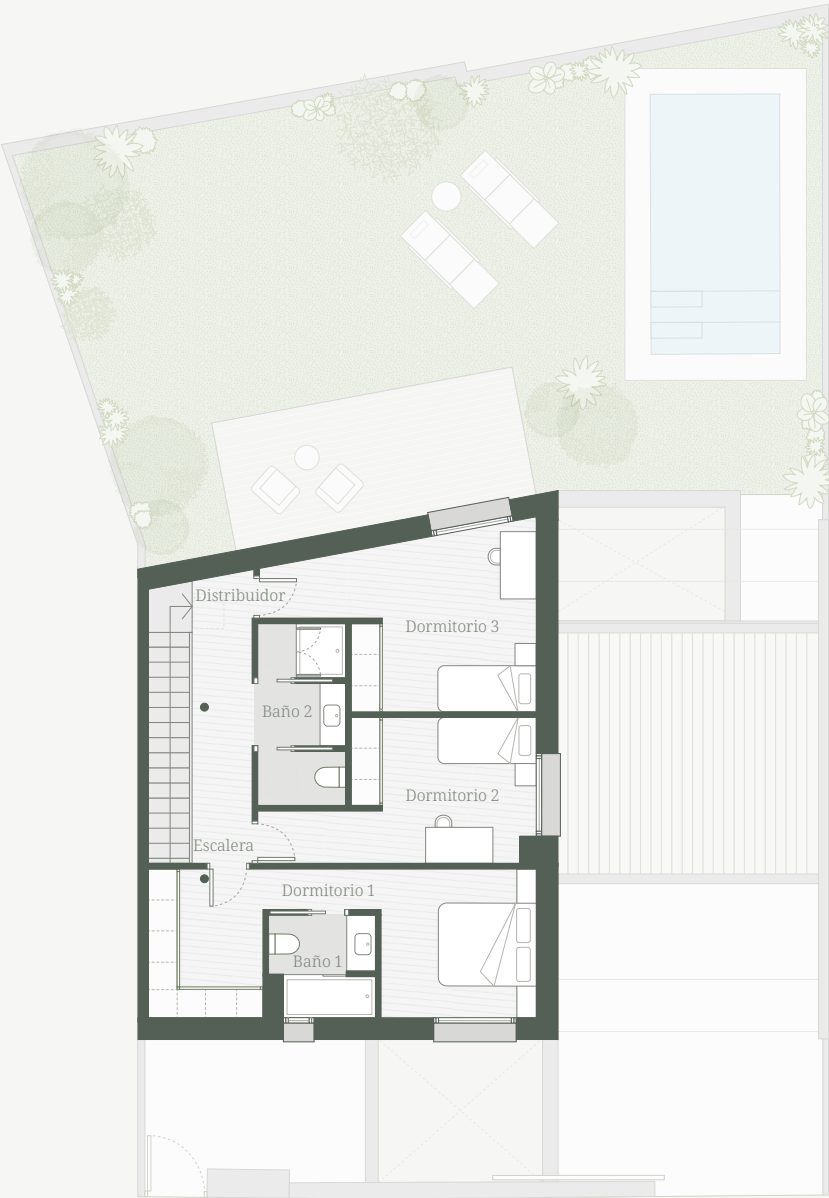
Total Sup. Útil:.....61,20 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....79,36 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Computable:.....79,36 m<sup>2</sup>

PLANTA BAJA

Total Sup. Útil:.....89,65 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:..... 105,45 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Computable:... 104,01 m<sup>2</sup>

PLANTA SÓTANO

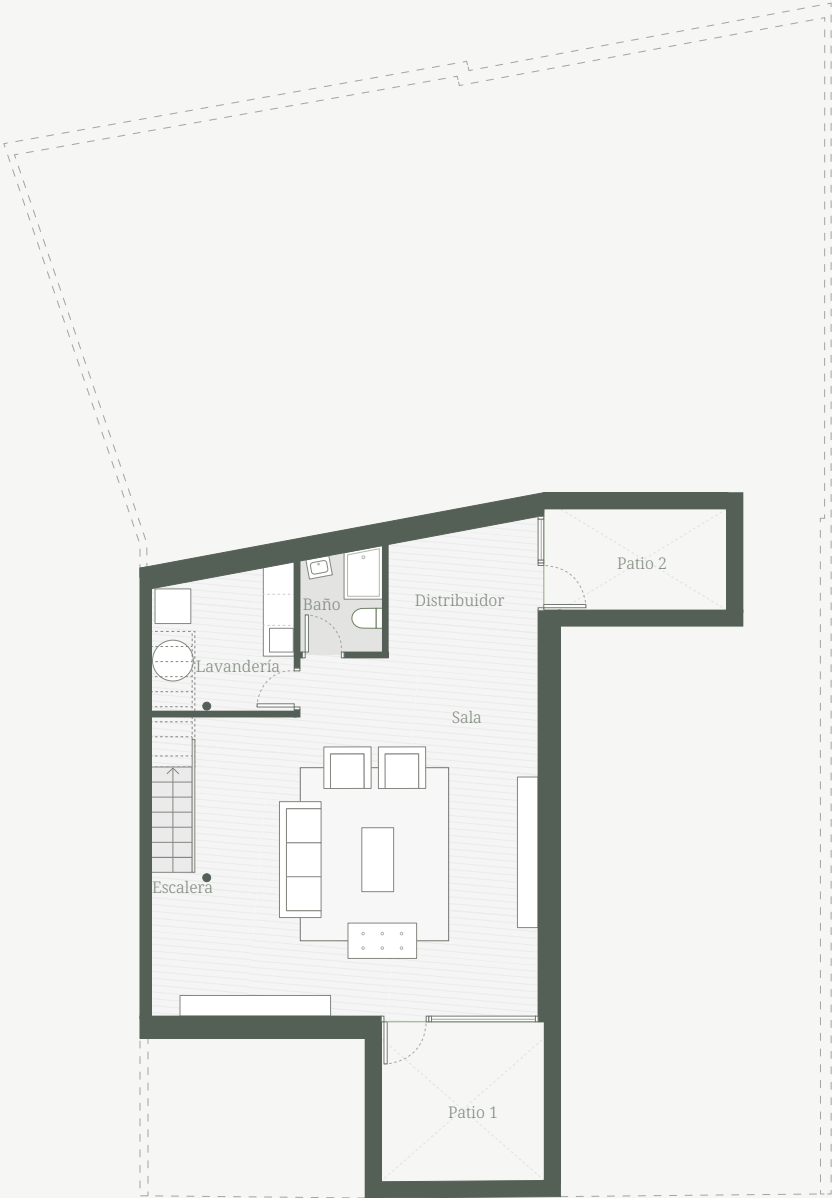
Total Sup. Útil:.....66,60 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....79,36 m<sup>2</sup>



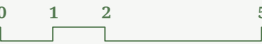
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



PLANTA SÓTANO



Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.



JARDINES DE DUERO 4  
POZUELO - MADRID

VIVIENDA 4C

PLANTA PRIMERA

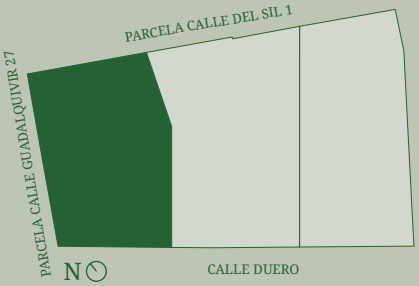
Total Sup. Útil:.....68,15 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....85,78 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Computable:.....85,78 m<sup>2</sup>

PLANTA BAJA

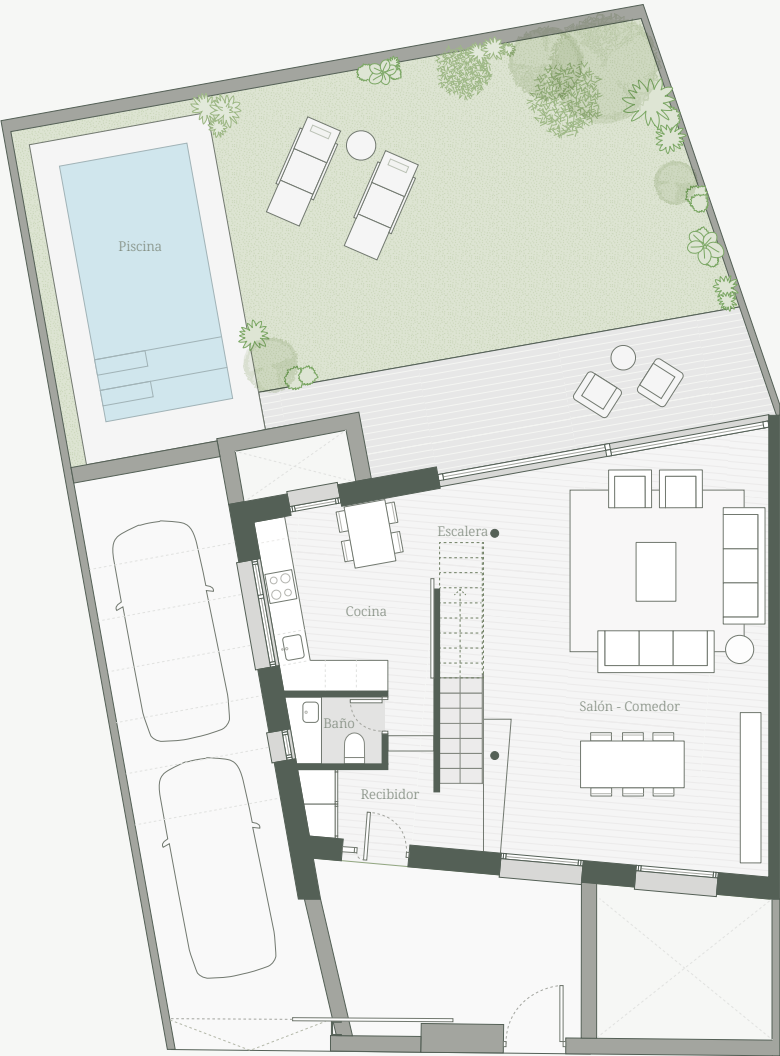
Total Sup. Útil:.....68,90 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....85,78 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Computable:.....84,05 m<sup>2</sup>

PLANTA SÓTANO

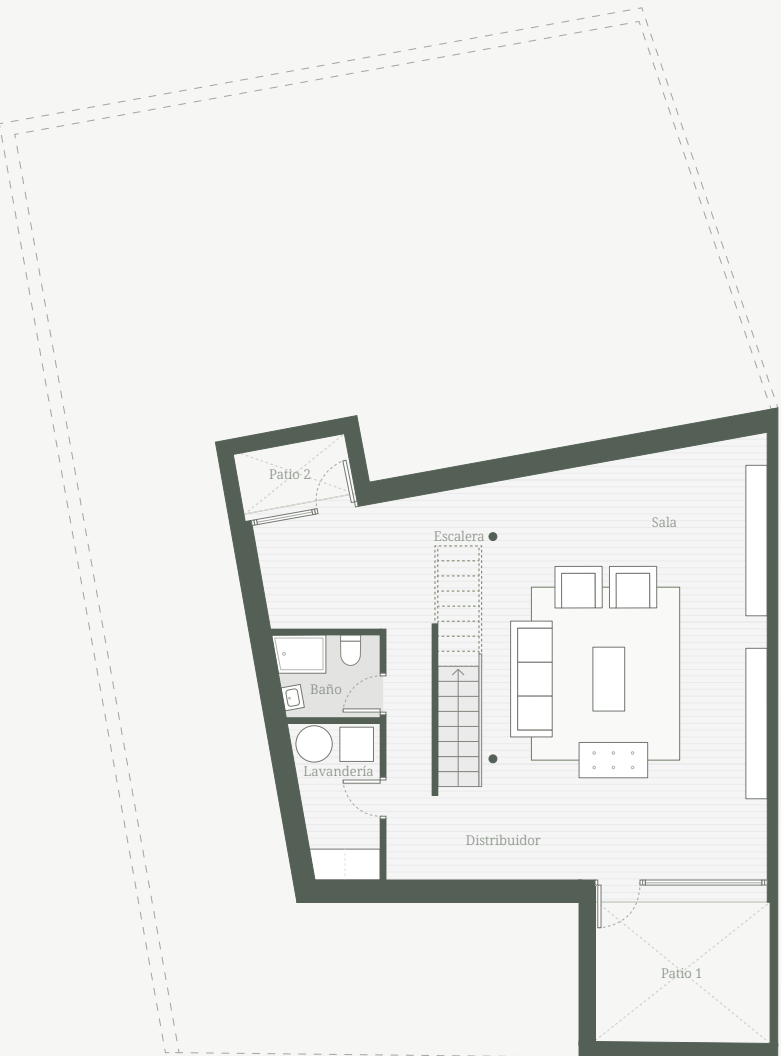
Total Sup. Útil:.....70,65 m<sup>2</sup>  
Total Sup. Construida:.....85,78 m<sup>2</sup>



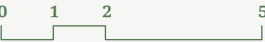
PLANTA PRIMERA



PLANTA BAJA



PLANTA SÓTANO



Estos planos no tienen valor contractual y podrán experimentar variaciones por exigencias técnicas, legales, administrativas o a iniciativa de los arquitectos directores de las obras sin que ello implique menoscabo del nivel de calidades. Todo el mobiliario es meramente decorativo, y no forma parte ni del proyecto ni de la memoria de calidades.



# 5 Especial atención a los detalles

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Zanjas corridas de hormigón armado. y muros de contención perimetrales de hormigón armado con impermeabilización exterior mediante lámina drenante.
- Estructura compuesta por muros de carga de hormigón en sótano y planta baja y fábrica de ladrillo macizo en planta alta. Forjados unidireccionales de viguetas de hormigón pretensado con bovedillas hormigón.
- Sótano con forjado sanitario elevado sobre cámara de aire ventilada.

CUBIERTA

- Cubierta plana invertida con acabado en grava limpia sobre lámina de geotextil.
- Aislamiento térmico mediante placas de poliestireno extruido XPS.
- Impermeabilización bicapa con lámina asfáltica con armadura de fieltro de poliéster y elastómero.
- Impermeabilización de petos mediante lámina asfáltica autoprotegida adherida a la base.

FACHADA

- Planta Baja: Muros de carga de hormigón visto con trasdosado interior compuesto por doble placa de cartón yeso sobre perfilería metálica galvanizada, con aislamiento de XPS y lana mineral de roca.
- Planta Alta: Cerramiento de ladrillo macizo perforado de 1 pie con acabado exterior en revoco

monocapa color blanco, y trasdosado interior con doble placa de cartón yeso sobre perfilería metálica galvanizada, con aislamiento de XPS y lana mineral de roca.

DIVISIONES INTERIORES

- Tabiques interiores de cartón yeso doble sobre estructura de acero galvanizado, con placas resistentes a la humedad en baños y cocinas y lana mineral de roca.
- Separación entre viviendas con muro de 1 pie de ladrillo macizo con trasdosado por ambas viviendas.
- Barrera antihumedad mediante lámina impermeable en la base de muros de fábrica.

TECHOS

- Falsos techos de placas de yeso laminado suspendido en toda la vivienda, con placas antihumedad en baños y cocinas.

AISLAMIENTOS E IMPERMEABILIZACIONES

- Fachadas: Aislamiento térmico en doble hoja de fábrica mediante panel rígido de poliestireno extruido xps y lana mineral.
- Suelos: Aislamiento térmico mediante planchas de poliestireno extruido en suelo de planta sótano.
- Techos: Aislamiento térmico y acústico bajo forjado mediante panel semirrígido en techo planta alta.

PAVIMENTOS

- Planta Sótano: Solado porcelánico rectificado de alta resistencia GRAN FORMATO, colocado con adhesivo cementoso flexible sobre recrecido de mortero.
- Planta Baja: Solado porcelánico rectificado de alta resistencia GRAN FORMATO, colocado con adhesivo cementoso flexible sobre recrecido de mortero.
- Planta Primera: Tarima de madera multicapa en madera de Roble, barnizado natural mate.
- Patios ingleses y terraza posterior: Tarima de madera maciza para exteriores.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIERÍA

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico (RPT) y acristalamiento doble bajo emisivo, acabado en aluminio en su color.
- Sistema de oscurecimiento en dormitorios.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Carpintería interior con puertas lisas lacadas en blanco.
- Armarios empotrados modulares, acabados interiores melamínicos.

CERRAJERÍA

- Pérgolas de acero estructural acabado gris en terrazas.

- Cancela metálica de acceso peatonal con bastidor y hojas de tubo de acero con imprimación antioxidante y acabado gris.
- Cancela corredera automática de acceso vehicular, con estructura metálica y doble chapa.

PINTURAS

- Pintura plástica lisa mate lavable en color blanco.

CLIMATIZACIÓN

- Sistema de aerotermia para agua caliente sanitaria, calefacción por suelo radiante y suelo refrescante, con control individual en todos los locales.

FONTANERÍA Y SANITARIOS

- Instalación con tuberías de polietileno reticulado con control independiente por zonas.
- Aparatos sanitarios Duravit o similar en color blanco, grifería TRES o equivalente cromada y plato de ducha extraplano antideslizante.

ELECTRICIDAD

- Cuadro eléctrico con protecciones de primera calidad.
- Videoportero electrónico con cámara de acceso.
- Interruptores y mecanismos Jung o similar.

TELECOMUNICACIONES

- Instalación colectiva de radiodifusión y televisión terrestre y por satélite.

ILUMINACIÓN

- Luminarias empotrables LED en techos.
- Iluminación exterior en terrazas y jardines.

ESCALERAS

- Barandilla tipo vela en palastro de acero, soldada y pintada.
- Forrado de peldaño de porcelánico rectificado.

JARDÍN

- Zona libre de parcela para ajardinar donde se ubica una piscina y zona de aparcamiento para dos vehículos.

COCINA

- Electrodomésticos de primeras marcas.
- Fregadero de acero inoxidable bajo encimera.

APARCAMIENTO

- Suelo de hormigón semipulido con formación de pendientes y recogida de aguas pluviales.

PISCINA

- Construcción en hormigón proyectado para soleras, muros y ménsula de coronación.
- Acabado en mosaico de vidrio fundido en teselas de la casa Ezarri o similar, en color verde oscuro.

Texto Legal:  
Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativos y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

Promueve:



# El encanto de lo irrepetible