

RESIDENCIAL  
**Villa Bárbara**



Tu nuevo hogar con todas las comodidades

# Tu casa, en el nacimiento de nuestro río Manzanares.

Residencial Villa Bárbara está situado en un entorno privilegiado, ofreciendo un interesante equilibrio entre distancia de la urbe y cercanía al municipio.

Fusionando lo mejor del patrimonio natural y cultural de la Comunidad de Madrid con una vivienda moderna y saludable perfecta para disfrutar cada día rodeados de naturaleza.

Manzanares El Real es puerta de entrada al Parque Nacional Sierra de Guadarrama (La Pedriza) y cercano al Castillo de los Mendoza, uno de los últimos ejemplos de la arquitectura militar castellana y, sin duda, el mejor conservado de la región.

A 40 minutos de Madrid Capital, Residencial Villa Bárbara cuenta con una gran dotación de servicios cercanos como el Centro de Salud Manzanares El Real, El Hospital General de Villalba, diferentes colegios e institutos, centros deportivos y lugares turísticos.

Un lugar dónde se fusionan naturaleza y comodidad. Casas espaciaosas, creadas con el mayor mimo, materiales naturales y distribuciones personalizables.

## VALOR DIFERENCIAL DE LAS CASAS:

- Modernos y exclusivos chalets pareados
- Casas espaciaosas, luminosas y amplias
- Suelo Radiante Refrescante
- Aerotermia
- Parcelas de 262 m<sup>2</sup> a 381 m<sup>2</sup>
- Tres orientaciones
- Personaliza tu vivienda
- Cocina equipada

Residencial Villa Bárbara ofrece vivir en una urbanización de modernos y exclusivos chalets pareados. Casas espaciaosas, luminosas, amplias. Donde cada miembro de la familia puede disfrutar de su intimidad y a la vez de espacios compartidos. El salón abre a través de doble acceso a un patio privado, perfecto para disfrutar de un espacio natural donde jugar con los niños o disfrutar de una buena barbacoa con familiares y amigos. **Podrás elegir la distribución de tu vivienda y hacerla única.** Dotadas de suelo radiante / refrescante a través de aerotermia, y con su excelente orientación captadoras de luz natural. Las zonas comunes disponen de zona recreativa con piscina.

### DIRECCIÓN:

Parcela situada entre Avenida de la Pedriza y la Calle de la Cañada de los Toros 94 y 96. 28410 Manzanares el Real, Madrid.



# Memoria de Calidades

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y estructura de hormigón armado de acuerdo con las directrices de la Dirección Facultativa y las recomendaciones del estudio geotécnico.

## FACHADA Y ALBAÑILERÍA

Cerramiento constituido por una hoja exterior de fábrica de ladrillo cara vista o fábrica de ladrillo con revestimiento exterior continuo, aislamiento térmico y trasdosado de placa de yeso. Tabiquería interior de perfiles metálicos y placa de yeso con aislamiento de lana en su interior.

## CUBIERTAS

Cubierta plana con doble tela asfáltica para garantizar su estanqueidad, con aislamiento térmico rígido para asegurar la confortabilidad de la planta inferior, y acabado de grava.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico, de hojas abatibles y/o correderas, acristalamiento doble con cámara de aire. Puerta de entrada a vivienda acorazada con cerradura de seguridad.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso macizas lisas lacadas en blanco mate. Armarios modulares empotrados de hojas abatibles y/o correderas de acabado similar a las puertas de paso, con balda maletero y módulo interior en tablero melamínico.

## SOLADOS Y ALICATADOS

Solado interior de gres porcelánico en gran formato, con el que se consigue una optimización del sistema de calefacción y refrigeración por suelo radiante. Se podrá elegir por cada propietario el modelo de suelo entre tres que elegirá la Dirección Facultativa. Alicatados de piezas cerámicas de primera calidad en baños en la zona de ducha, el resto irá en pintura plástica. se podrá elegir por cada propietario el modelo de alicatado para cada baño entre tres que elegirá la Dirección Facultativa. Pavimento exterior en hormigón impreso.

## REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

Falso techo en todas las estancias de perfiles metálicos y placa de yeso. Pintura plástica lisa color blanco mate en paramentos verticales y horizontales interiores. Los techos serán en color blanco, el propietario podrá elegir el color de las paredes entre tres colores que definirá la Dirección Facultativa.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica realizada conforme a normativa vigente para baja tensión y normas particulares de la empresa suministradora para un nivel de electrificación elevado. Circuitos eléctricos ejecutados con conductores de cobre aislados bajo tubo corrugado de PVC y mecanismos eléctricos empotrados. Instalación de telecomunicaciones para TV, TF y DATOS en salón, dormitorios y cocina, según la normativa de telecomunicaciones.

## FONTANERÍA Y SANITARIOS

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada color blanco. Platos de ducha extraplano de resinas minerales o similares, equipados con mampara de vidrio y conjunto de grifería termostática para ducha. Griferías monomando en lavabos. Lavabo sobre encimera en cuarto de baño principal y mueble con lavabo incorporado en resto de baños. Tuberías de polietileno reticulado, con llaves de corte en cada cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato.



## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de producción de agua caliente e instalación de calefacción / refrigeración mediante sistema de aerotermia, que es un sistema que utiliza como fuente de energía renovable el aire. Una fuente de calor, conocida como unidad exterior, captura la energía del aire. En verano, el funcionamiento es inverso: el calor de tu vivienda se envía al exterior para que dentro se refresque la vivienda. Con este novedoso sistema se consigue un alto ahorro energético.

El sistema de calefacción / refrigeración será mediante suelo radiante / refrescante en planta baja y primera para un mayor confort y disponibilidad en los espacios. Este método destaca por aportar calor y frío de manera uniforme, permitiendo altos ahorros energéticos a la vez que dispone de más espacio libre en la vivienda en comparación con el sistema tradicional de radiadores. La colocación de termostatos permite el control de temperatura en el salón, en la cocina y en cada dormitorio individualizadamente.

## ZONAS COMUNES Y JARDINES PRIVATIVOS

Videoportero con pantalla. Las zonas de acceso / tránsito en exteriores con pavimento en hormigón impreso y/o adoquín. El terreno libre de parcela privativa, se entregará con la base de tierra lista para plantar. Puerta de acceso peatonal a la urbanización y de vehículos de chapa lacada. Dos plazas de aparcamiento en el frente de parcela y bajo protección de pérgolas metálicas cubiertas por elementos discontinuos. Piscina común y zona ajardinada con pradera de césped. Iluminación exterior.

## COCINA

La cocina se entrega amueblada y equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad y con los siguientes electrodomésticos de marca Balay o similar: placa vitrocerámica, campana extractora, horno y microondas y frigorífico. Tendrá encimera de cuarzo compacta.

Además se podrá personalizar el tipo y modelo de muebles, así como el modelo de electrodomésticos, asesorados de modo individualizado por el empresa instaladora de la cocina.

## PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

Asesorado por nuestro equipo técnico podrá personalizar el diseño interior, cambiando distribuciones interiores, ampliando zonas alicatadas, añadiendo elementos tales como chimenea o sustituir duchas por bañeras, para que la vivienda se ajuste lo más posible a sus gustos y necesidades.

NOTA: La presente memoria es provisional y por tanto sujeta a posibles modificaciones debidas a necesidades técnicas, comerciales, normativas o de tramitación de licencias manteniendo siempre el mismo nivel de calidad.



Residencial Villa Bárbara te ofrece calidad de vida con las ventajas de las viviendas modernas.



## Últimos proyectos promovidos por Galivivienda:



ATALAYAS DE LA DEHESA TORRE III (FLOR) · DEHESA DE LA VILLA, MADRID



ATALAYAS DE LA DEHESA TORRES I Y II · DEHESA DE LA VILLA, MADRID



NUEVAS VILLAS BLANCAS · EL CAÑAVERAL, MADRID



RESIDENCIAL LOS BALCANES · TRES CANTOS, MADRID



# RESIDENCIAL Villa Bárbara



info@galivivienda.com  
628 90 09 86

PROMUEVE  
Galivivienda

GESTIONA  
Gesvieco

DISEÑA  
Aurianova Arquitectos