

41 VIVIENDAS UNIFAMILIARES  
VELILLA DE SAN ANTONIO



RESIDENCIAL  
EUROPA IV

“ES EL MOMENTO DE CONSTRUIR  
LA VIDA QUE QUIERES VIVIR”

# INDICE

1. UBICACIÓN
2. EMPLAZAMIENTO
4. PLANTA SEMISÓTANO
5. PLANTA BAJA
6. PLANTA PRIMERA
8. CONFIGURACIÓN OPCIONAL 1
9. CONFIGURACIÓN OPCIONAL 2
10. OPCIONAL BUHARDILLAS
12. MEMORIA DE CALIDADES



# UBICACIÓN

EL MEJOR ENCLAVE DE LA ZONA ESTE DE MADRID

Residencial Europa IV se ubica limítrofe con las vías R-3 y M-50, en el Término Municipal de Velilla de San Antonio.

Es un enclave ideal para disfrutar de una vida sosegada, alejada del bullicio de la gran ciudad.

Velilla de San Antonio es sinónimo de calidad de vida, seguridad, limpieza y tranquilidad.

Ubicado en un entorno inigualable, Residencial Europa IV se convierte en una promoción, dentro de los lugares periféricos a la capital, con mejores posibilidades para vivir y comenzar una nueva etapa familiar.



# EMPLAZAMIENTO

## ZONA PRIVILEGIADA.

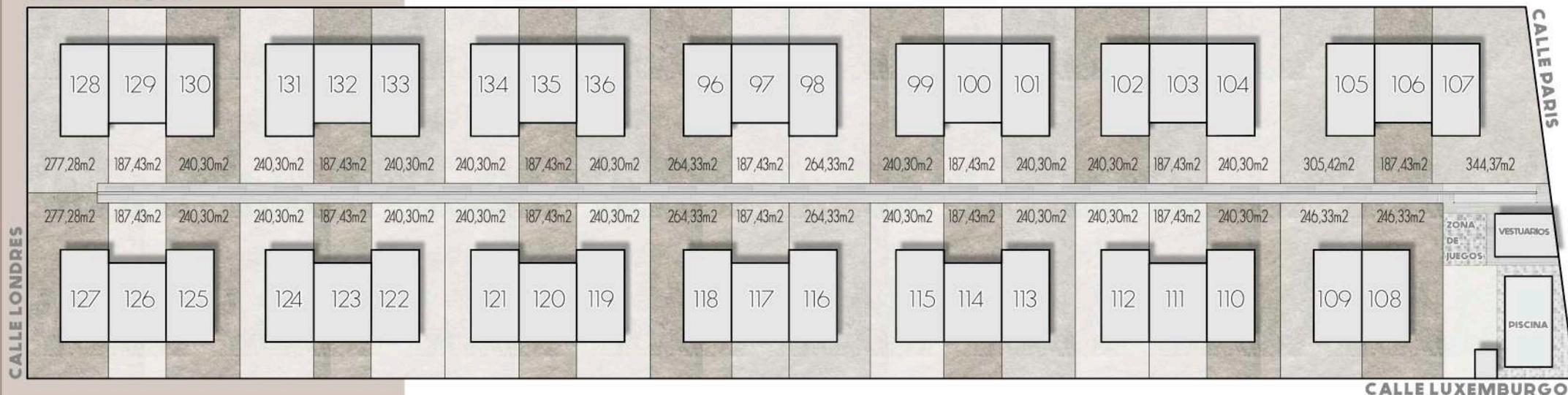
Ubicado en una zona de expansión de Velilla de San Antonio.

Se trata de una urbanización exclusiva de viviendas adosadas que comparten una gran zona común, en la que se incluyen piscina y zona de juegos infantiles.

Cada vivienda dispone de parcela privada con acceso independiente a las zonas comunes.



### CALLE VARSOVIA





VISTA DE PATIO INTERIOR  
*Nota: Salado del patio no incluido*

"UN ENTORNO SEGURO  
PARA TODA LA FAMILIA"



PARCELAS  
Desde 187 a 344 m2.



VIVIENDAS  
Adosadas o Pareadas con garaje privado.



ZONA COMÚN  
Parque Infantil y bancos de lectura.



DEPORTIVO  
Piscina Comunitaria con zona de vestuarios.



# PLANOS

## PLANTA SEMISÓTANO

"GRANDES ESPACIOS"

Todas las viviendas de Residencial Europa IV cuentan con:



Garaje Privado

Trastero





VIVIENDA IZQUIERDA. TIPOLOGÍA 1

VIVIENDA CENTRAL. TIPOLOGÍA 2

VIVIENDA DERECHA. TIPOLOGÍA 1

# PLANOS PLANTA BAJA

TIPOLOGÍA 1	
Hall	4,28 m <sup>2</sup>
Trastero	10,07 m <sup>2</sup>
Garaje	50,59 m <sup>2</sup>
<b>Planta Semisótano</b>	<b>64,94 m<sup>2</sup></b>
Porche (sup. Útil al 50%)	1,31 m <sup>2</sup>
Vestibulo con armario ropero	6,96 m <sup>2</sup>
Aseo	2,95 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 con armario empotrado	8,59 m <sup>2</sup>
Salón-estar	23,35 m <sup>2</sup>
Cocina-comedor	12,10 m <sup>2</sup>
<b>Planta Baja</b>	<b>55,26 m<sup>2</sup></b>
Distribuidor	5,25 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 con armario empotrado	10,66 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3 con armario empotrado	9,55 m <sup>2</sup>
Baño 2	4,87 m <sup>2</sup>
Dormitorio Principal con vestidor	15,74 m <sup>2</sup>
Baño 1	5,09 m <sup>2</sup>
Terraza Techada (sup. Útil al 50%)	2,09 m <sup>2</sup>
<b>Planta Primera</b>	<b>53,52 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>173,72 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>208,65 m<sup>2</sup></b>

TIPOLOGÍA 2	
Hall	4,51 m <sup>2</sup>
Trastero	12,06 m <sup>2</sup>
Garaje	51,86 m <sup>2</sup>
<b>Planta Semisótano</b>	<b>68,43 m<sup>2</sup></b>
Porche (sup. Útil al 50%)	1,56 m <sup>2</sup>
Vestibulo con armario ropero	5,00 m <sup>2</sup>
Aseo	3,40 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 con armario empotrado	9,85 m <sup>2</sup>
Salón-estar	25,01 m <sup>2</sup>
Cocina-comedor	12,01 m <sup>2</sup>
<b>Planta Baja</b>	<b>56,83 m<sup>2</sup></b>
Distribuidor	4,40 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 con armario empotrado	11,28 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3 con armario empotrado	10,49 m <sup>2</sup>
Baño 2	4,08 m <sup>2</sup>
Dormitorio Principal con vestidor	18,46 m <sup>2</sup>
Baño 1	5,05 m <sup>2</sup>
Terraza Techada (sup. Útil al 50%)	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Planta Primera</b>	<b>55,95 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>181,21 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>210,69 m<sup>2</sup></b>

# PLANOS PLANTA PRIMERA

TIPOLOGÍA 1	
Hall	4,28 m <sup>2</sup>
Trastero	10,07 m <sup>2</sup>
Garaje	50,59 m <sup>2</sup>
<b>Planta Semisótano</b>	<b>64,94 m<sup>2</sup></b>
Porche (sup. Útil al 50%)	1,31 m <sup>2</sup>
Vestibulo con armario ropero	6,96 m <sup>2</sup>
Aseo	2,95 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 con armario empotrado	8,59 m <sup>2</sup>
Salón-estar	23,35 m <sup>2</sup>
Cocina-comedor	12,10 m <sup>2</sup>
<b>Planta Baja</b>	<b>55,26 m<sup>2</sup></b>
Distribuidor	5,25 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 con armario empotrado	10,66 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3 con armario empotrado	9,55 m <sup>2</sup>
Baño 2	4,87 m <sup>2</sup>
Dormitorio Principal con vestidor	15,74 m <sup>2</sup>
Baño 1	5,09 m <sup>2</sup>
Terraza Techada (sup. Útil al 50%)	2,09 m <sup>2</sup>
<b>Planta Primera</b>	<b>53,52 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>173,72 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>208,65 m<sup>2</sup>c</b>

TIPOLOGÍA 2	
Hall	4,51 m <sup>2</sup>
Trastero	12,06 m <sup>2</sup>
Garaje	51,86 m <sup>2</sup>
<b>Planta Semisótano</b>	<b>68,43 m<sup>2</sup></b>
Porche (sup. Útil al 50%)	1,56 m <sup>2</sup>
Vestibulo con armario ropero	5,00 m <sup>2</sup>
Aseo	3,40 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1 con armario empotrado	9,85 m <sup>2</sup>
Salón-estar	25,01 m <sup>2</sup>
Cocina-comedor	12,01 m <sup>2</sup>
<b>Planta Baja</b>	<b>56,83 m<sup>2</sup></b>
Distribuidor	4,40 m <sup>2</sup>
Dormitorio 2 con armario empotrado	11,28 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3 con armario empotrado	10,49 m <sup>2</sup>
Baño 2	4,08 m <sup>2</sup>
Dormitorio Principal con vestidor	18,46 m <sup>2</sup>
Baño 1	5,05 m <sup>2</sup>
Terraza Techada (sup. Útil al 50%)	2,19 m <sup>2</sup>
<b>Planta Primera</b>	<b>55,95 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE ÚTIL</b>	<b>181,21 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>210,69 m<sup>2</sup>c</b>



VIVIENDA IZQUIERDA. TIPOLOGÍA 1

VIVIENDA CENTRAL. TIPOLOGÍA 2

VIVIENDA DERECHA. TIPOLOGÍA 1

VISTA OPCIÓN  
SALÓN-COCINA CON DORMITORIO



# CONFIGURACIÓN OPCIONAL I

**OP.01:**  
Salón-Estar con cocina independiente.  
Vestibulo cerrado.  
Sin dormitorio en Planta Baja.

**OP.02:**  
Salón-Estar con cocina unida.  
Vestibulo cerrado.  
Con dormitorio en Planta Baja.

**OP.03:**  
Salón-Estar con cocina unida.  
Vestibulo abierto.  
Con dormitorio en Planta Baja.



OPCIÓN 1.



OPCIÓN 2.



OPCIÓN 3.



OPCIÓN 4.



OPCIÓN 5.



OPCIÓN 6.

## CONFIGURACIÓN OPCIONAL 2

OP.04:  
Salón-Estar con cocina unida.  
Vestibulo cerrado.  
Sin dormitorio en Planta Baja.

OP.05:  
Salón-Estar con cocina independiente.  
Vestibulo abierto.  
Sin dormitorio en Planta Baja.

OP.06:  
Salón-Estar con cocina unida.  
Vestibulo abierto.  
Sin dormitorio en Planta Baja.

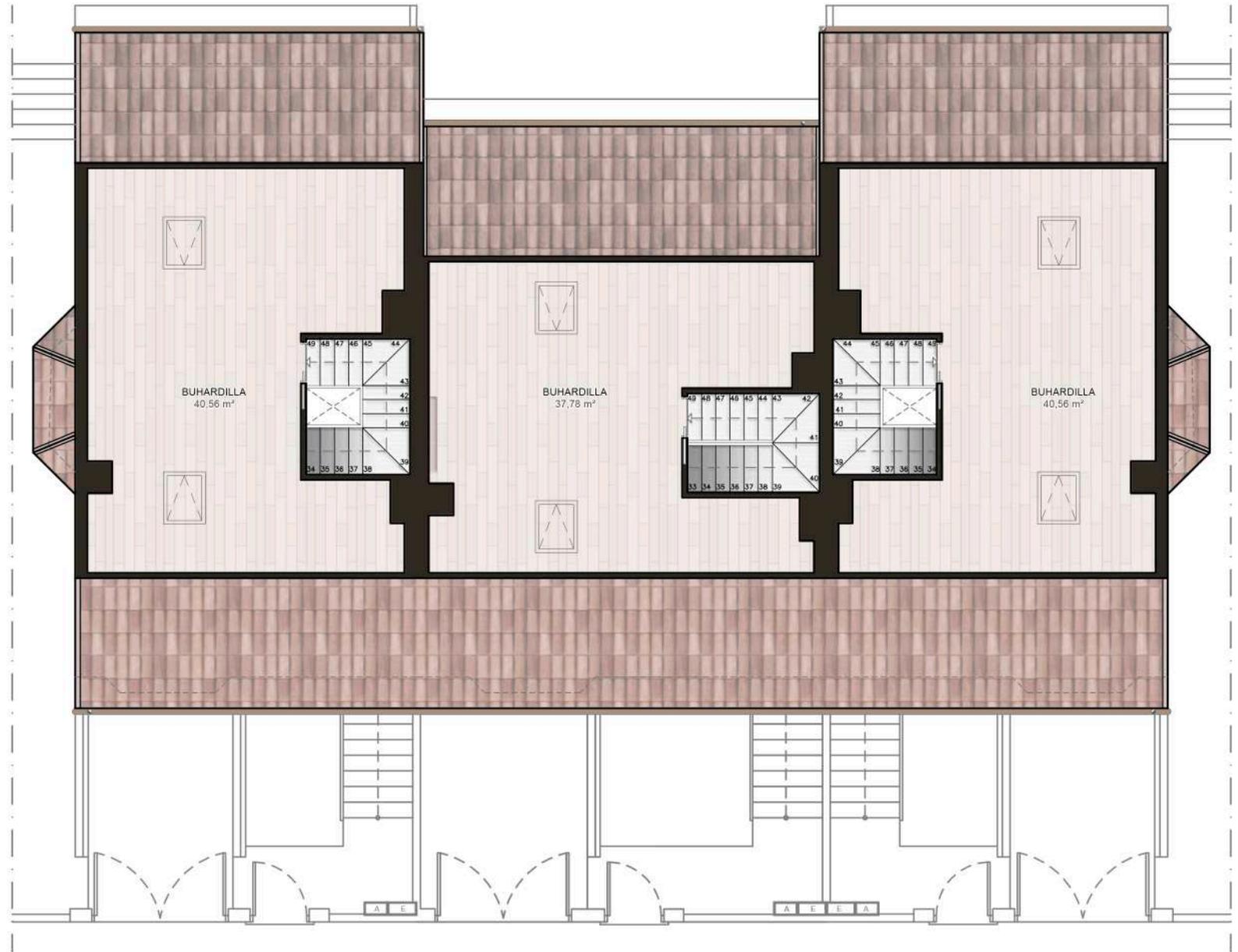
¡Tienes Otra idea!  
Nuestro equipo técnico te asesorará en la configuración idonea que mejor se adapte a tu estilo de vida.



# BUHARDILLA OPCIONAL

"TU ELIGES COMO VIVIR"

Las viviendas de Residencial Europa IV cuentan con una amplia variedad de configuraciones de espacios y acabados de calidad, para que la vivienda se adapte a tu forma de vida.





## DISEÑO DE CALIDAD

### LA FLEXIBILIDAD DE TU HOGAR

Vivir en Residencial Europa IV es mucho más que disfrutar del privilegio de tener todo el espacio y la amplitud que necesitas. Significa tener una casa donde los detalles, de máxima calidad, garantizan el confort que estás buscando. Se trata de viviendas donde la luz se abre paso hacia las estancias.

Tanto la zona de día, como los dormitorios, se encuentran configurados en perfecta armonía y estudiados al mínimo detalle para ofrecer la mayor comodidad e iluminación de espacios.

Descubre Residencial Europa IV y construye la vida que quieres vivir.



# MEMORIA DE CALIDADES



## ESTRUCTURA Y SANEAMIENTO:

Cimentación de hormigón armado. Todo ello en cumplimiento de la EHE-08, CTE-DB.SE y estudio geotécnico.

Estructura con pilares y forjados de hormigón armado. Todo ello en cumplimiento de la EHE-08 y CTE-DB.SE. Red de saneamiento separativa (fecales-pluviales) ejecutada mediante tubería de PVC y arquetas de ladrillo cerámico, con registro general. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HS.

## FACHADAS:

Cerramiento de doble hoja: Exterior de ½ pie de ladrillo cara vista GRESIFICADO BICOLOR, cámara de aire rellena con aislamiento termo-acústico de al menos 80 mm de espesor y hoja interior con tabicón de ladrillo gran formato de 7 cm de espesor. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HE y DB.HR.

## CUBIERTAS:

Cubierta principal inclinada resuelta con estructura metálica autoportante, chapa ondulada galvanizada, aislamiento térmico y material de cobertura mediante teja cerámica mixta color. Cubierta plana de terrazas con aislamiento térmico y lámina de impermeabilización. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HE y DB.HS.

## SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS:

Doble fábrica de tabicón gran formato de 7 cm, recibido con pasta de agarre especial y colocación de bandas acústicas en todo su perímetro (sistema "silence"), con cámara de aire intermedia rellena con aislamiento acústico mediante planchas de lana de roca o similar de al menos 100 mms de espesor (50 + 50mm). Todo ello en cumplimiento del CTE-DB-HR. En la planta semisótano se resuelve con fábrica de bloques de termoarcilla de 24 cm.

## DISTRIBUCIÓN INTERIOR:

Tabicón gran formato de 7 cm, recibido con pasta de agarre especial colocando bandas acústicas en su arranque, los trasdosados de fachadas serán igualmente de tabicón gran formato de 7 cm, ambos con acabado con guarnecido y enlucido de yeso o alicatado s/ estancias. La separación con la zona de garaje se resuelve con tabicón gran formato 10 cm.

## PAVIMENTOS:

Planta Semisótano: Baldosas de Gres antideslizante, 1ª. en trastero y en garaje. Planta Baja: Baldosas de Gres imitación madera, 1ª. calidad, en gran formato, con rodapié del mismo material. Planta Primera: Pavimento laminado AC-5, 1ª. calidad, hidrofugado, sistema click con lámina anti impacto sobre plastón de mortero de cemento, con rodapié del mismo material, excepto en baños que se dispondrá un gres 1ª. a juego con el alicatado. Exteriores: Acceso peatonal, porche y terrazas con baldosas de gres rústico antideslizante, 1ª. con junta. Rampa: Baldosas de cemento del tipo "punta diamante" antideslizante. Escalera Interior: Peldaños de gres idem planta baja en huella y tabica con zanquín del mismo material.

Escalera Exterior Acceso: Peldaño de gres rústico antideslizante, 1ª calidad, en huella y tabica.

## ALICATADOS Y FALSOS TECHOS:

Cocina, aseo y baños con gres de primera calidad gran formato, recibido con pasta "pegoland" hidrófuga. Falso techo de escayola registrable con perfilera vista de aluminio lacado y faja perimetral decorativa en aseo y baño secundario, y con placas de cartón-yeso de 13 mm en el resto de la vivienda.

## CARPINTERÍA y VIDRIERIA EXTERIORES:

Puerta de entrada a vivienda de seguridad con cerradura de 3 puntos y bulones "anti palanca", metálica de doble chapa de acero galvanizado con aislamiento inyectado interior, acabada lacada en color. Ventanas y Puertas Balconeras con sistema monoblock de aluminio lacado en color con perfil europeo con rotura de puente térmico. Sistema de apertura abatible y oscilobatiente en el caso de ventanas de vivienda, excepto en garaje, con persianas de aluminio térmico y acristalamiento termo-acústico o similar, con doble vidrio en cada una de las hojas 4/10/6. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HE y DB.HR. Puerta de garaje metálica lacada en color sistema manual seccional.

## CARPINTERÍA y VIDRIERIA INTERIORES:

Puertas interiores ciegas sistema practicables en madera lacada en blanco, modelo liso con serigrafía. En cocina y salón con vidrieras. Armarios empotrados forrados interiormente con balda y barra maletero. En todos los dormitorios de planta primera y distribuidor de planta baja, rematados con frente en melanina DM acabado blanco, modelo liso con serigrafía, sistema corredera en dormitorios y de una hoja abatible en distribuidor.



#### APARATOS SANITARIOS:

Baño Principal Dormitorio: con aparatos sanitarios de primera calidad marca Roca, Gala o similar, color blanco, plato de ducha con mampara y grifería termostática, mueble con encimera. Grifería monomando 1ª. marca. Aseo y Baño Secundario: con plato de ducha y aparatos sanitarios marca Roca, Gala o similar, color blanco, mueble con encimera en baño y lavabo con semipedestal en aseo.

#### COCINA:

Personalización de las instalaciones de cocina. No se incluye mobiliario de cocina.

#### INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA:

Instalación eléctrica de al menos 5 circuitos independientes con diferencial de seguridad. Mecanismo de primera marca, gama media color suave, con tomas en todas las estancias. Cuadro de protección con grado de electrificación elevada, formado por caja de doble aislamiento empotrada (en Hall entrada) compuesta de 24-48 diferenciales según esquema unifilar: 30mA y PIAS (I+N) de 10, 16, 20 y 25 A. Tomas de TV y TLF, en salón, cocina y dormitorios. Toma de TV y enchufe en jardín trasero. Preinstalación para antena parabólica. **Garaje con toma de fuerza para coche eléctrico.** Todo ello según el reglamento de Baja Tensión.

#### INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN y A.C.S.:

Calefacción por radiadores de aluminio inyectado lacado en blanco y controlados con válvula termostática en el caso de dormitorios. En baños se dispondrán radiadores del tipo "toalleros". Generador de calor de calefacción y producción de agua caliente sanitaria de gas natural, mediante una caldera mural mixta de condensación (ahorro energético de hasta el 30%) con cronotermostato general. Sistema de captación solar para producción de agua caliente sanitaria, de alto rendimiento (transmisividad 92%), con placas solares en cubierta de primera marca. Acumulador de agua caliente sanitaria de al menos 150 l con caudal continuo. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB-HE4.

#### CLIMATIZACIÓN

Preinstalación de Aire Acondicionado para montaje de dos bombas de calor independientes (una para cada planta) y distribución de aire (frío y calor) por conductos de fibra de vidrio recubiertos de aluminio por las dos caras empotrados en el falso techo, con rejillas de impulsión y retorno de aluminio lacado en blanco, con salidas en dormitorios en planta primera, salón, cocina y dormitorio en planta baja.

#### PINTURA:

Lisa en paredes y techos, tonos suaves en verticales y blanco en techos. Esmalte en carpintería metálica con tratamiento previo antioxidante.

#### AHORRO ENERGÉTICO:

Bajo consumo en sistema de calefacción con caldera de gas natural con recuperación de calor por condensación del vapor de agua. La utilización de una caldera de condensación permite recuperar una parte muy grande de calor latente, además esta recuperación de la energía reduce considerablemente la temperatura de los gases de combustión limitando las emisiones de gas contaminante. Aislamiento en la envolvente térmica de la vivienda (muros y cubiertas), especialmente reforzada en fachadas con mayor exposición a las excursiones térmicas. Utilización de paneles solares para la producción de agua caliente sanitaria, en al menos un 70% del total de la demanda. Sanitarios con dispositivo para ahorro de consumo de agua

#### VARIOS:

Cerramiento exterior de parcela en fachada principal con valla de ladrillo cara vista y cancelas metálicas. Divisiones interiores de jardines mediante valla metálica galvanizada simple torsión de 2,00 metros de altura.

Puertas de acceso peatonal y de vehículos con carpintería metálica con tratamiento antioxidante y acabada en esmalte satinado. Video-portero. Barandilla interior de madera de haya lacada en blanco con paños de vidrio 4+4. Canalización para tomas de agua fría-caliente, desagüe, calefacción, electricidad y telecomunicaciones en zona bajo cubierta. Preinstalación para mecanización de puertas de garaje. Toma de agua fría y desagüe en jardín.

#### Zona comunitaria con PISCINA y PARQUE INFANTIL

#### OPCIONAL:

- Buhardilla completa.
- Buhardilla con plastón y velux.
- Suelo radiante en planta baja y primera.
- Suelo radiante en buhardilla (\*\*solo disponible con la opción de buhardilla completa\*\*).

*Nota: las calidades de esta memoria son de carácter orientativo, y podrán ser sustituidas por otras similares, siempre que no supongan cambios sustanciales respecto al contenido del proyecto. toda la información adicional relativa al rd 515/89 sobre protección del consumidor se encuentra a su disposición del mismo en las oficinas de la empresa promotora (c/hormigo.8-local, getafe-madrid) .*



Calle Hormigo nº 8 Local  
Getafe [Madrid]



<http://www.hermafer.com>  
[info@hermafer.com](mailto:info@hermafer.com)



629 859247 / 639 154227



RESIDENCIAL  
EUROPA IV

*Este documento tiene carácter de información comercial, sujeto a modificaciones por necesidades de obra, obtención de licencia o aquellas que pueda estimar en su momento la Dirección facultativa, no siendo vinculante desde el punto de vista contractual. Mobiliario y elementos de decoración/vegetación no incluidos. Consulte nuestro punto de venta. Toda la información requerida en el RD 515/89 de 21 de abril se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.*

Grupo Inmobiliario  
Hermafer S.A.