



5

! DUQUESA 5  
MADRID

# índice

DUQUESA5

ENTORNO

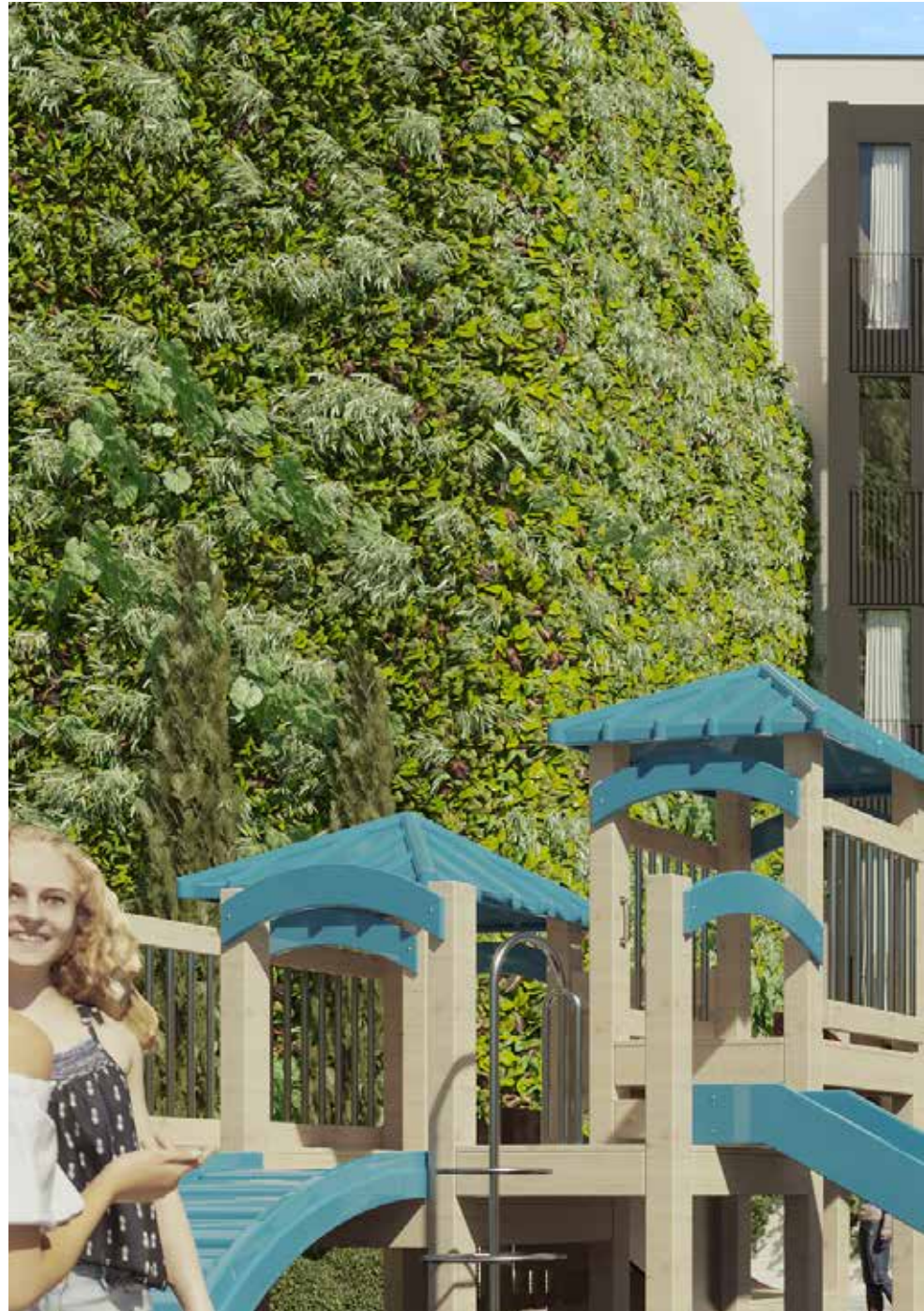
ACCESOS

DISEÑO

CALIDADES

PRECIOS

GESTIÓN





# RESIDENCIAL DUQUESA 5



## Tu historia comienza aquí

**Duquesa5** es un proyecto de viviendas en Madrid capital ubicadas en el barrio de Carabanchel, al sur de la ciudad.

Es un residencial de 14 viviendas de diferentes tipologías de 2 y 3 dormitorios, garaje y trastero. La urbanización cuenta, además, con importantes zonas comunes como lobby gastronómico, piscina exterior con solárium, área de juegos infantiles y zonas estanciales de exterior.

La personalidad del edificio se proyecta en una estética cuidada donde se combina la renovación y la integración, ofreciendo una arquitectura de calidad que respeta el entorno de barrio y que aporta una modernidad atemporal y perdurable con los materiales empleados en la fachada.

Norman Foster decía que los mejores edificios se aprovechan de las vistas, el clima y la luz y **Duquesa5** dispone de todas estas ventajas.

Las vistas despejadas que se disfrutan desde los balcones que dan al interior de la parcela permitirán ver dibujado el skyline de Madrid. La zona verde proyectada dentro del ámbito urbanístico Duquesa de Tamames-Aguacate ofrecerá a los habitantes de la promoción un pequeño pulmón particular que les dotará no solo de aire fresco sino de un aislamiento natural frente al ruido del entorno.

Las viviendas contemplan medidas pasivas de ahorro y tienen distribuciones ordenadas y bien aprovechadas. Son viviendas muy luminosas que se abren a espacios verdes con vistas despejadas y, la mayoría de ellas, cuentan con ventilación cruzada. Las plantas bajas tienen patios interiores de importantes dimensiones.

En SERPROCOL potenciamos la calidad y el diseño. Por ello, **Duquesa5** es una promoción pensada con unos excelentes acabados y un **amplio programa de personalización para que tu hogar sea único, propio e individual.**



# entorno

**Duquesa5** está situado en el barrio de Buenavista, perteneciente al distrito de Carabanchel situado al sur de Madrid, entre la M30, M40 y A42.

Carabanchel mantiene el sabor del entorno, del barrio de siempre, las calles con gente, sus comercios... Un barrio popular que, como muchos otros de la capital, se han desarrollado potenciando su presencia cultural y que presume de su tradición e historia.

**Equipamiento docente y cultural.** Hay una amplia oferta docente, tanto pública como privada y a diferentes niveles: escuelas infantiles, colegios, institutos de educación secundaria y una variedad de academias de distinta naturaleza. Además, el barrio cuenta con la escuela municipal de música Isaac Albéniz y el Conservatorio Superior de Danza María Ávila.

El centro socio-cultural García Lorca es el centro de referencia de Carabanchel junto con la Biblioteca de la Comunidad de Madrid Luis Rosales.

**Equipamientos sanitarios.** El centro de salud se encuentra a escasos metros de la promoción. El barrio cuenta con el centro de especialidades de Carabanchel en el cercano ambulatorio de Aguacate. A nivel hospitalario, el correspondiente es el Hospital 12 de Octubre y próximo, también, se encuentra el Gómez Ulla. Existen centros médicos privados de diferente naturaleza para atender distintas necesidades: veterinaria, dental, fisioterapia, acupuntura...

**Equipamientos deportivos.** El Centro Deportivo la Mina y el Polideportivo Las Cruces cuentan con importantes instalaciones para la práctica de diferentes especialidades deportivas.

**Zonas verdes y de recreo.** Carabanchel es un barrio que dispone de multitud de grandes parques, zonas verdes entre los bloques de sus colonias, jardines y arbolado. Las grandes zonas verdes más cercanas a la promoción son el Parque de las Cruces, con un perímetro de casi 4 kilómetros, y el Parque Emperatriz María de Austria.

**Zonas comerciales y de ocio.** Predomina el pequeño y variado comercio a pie de calle, aunque muy próximos se encuentran el Centro Comercial Hipercor Vistalegre con el Palacio Vistalegre, un recinto multiusos, cubierto y climatizado, dirigido a actividades taurinas, musicales y deportivas y el Centro Comercial Islazul con las grandes cadenas de moda y belleza, cadenas de restauración y cines.





## ACCESOS

El barrio está muy próximo al centro de la ciudad y a lugares culturales y de ocio a los que se puede acceder fácilmente a través de la red de transporte público. Además, dispone de una rápida y directa conexión con la M30, la autovía del Suroeste y M40, que facilitan la salida de la ciudad para alcanzar otras poblaciones.

### Transporte Privado.

Carabanchel es un distrito muy bien comunicado que se encuentra entre las dos principales vías de circunvalación de Madrid: la M-30 y la M-40. El acceso a la M-40 está apenas a dos kilómetros de la promoción y, de ahí, se enlaza directamente con otras carreteras secundarias, como son la M-421 y la M-425 que comunican con Leganés, pero, además, la conexión de la M-40 permite el acceso a la R5, la carretera de Toledo y la M-45.

### Transporte Público.

La estación de metro más próxima a la promoción es la de Carabanchel Alto que pertenece a la línea 11, pero en su proximidad hay estaciones de las líneas 5 y 6 que comunican Carabanchel con el centro. En cuanto a líneas de autobuses hay conexiones con la Plaza de Cibeles, la Plaza Mayor, Atocha, Embajadores o la Dehesa del Príncipe.

En diferentes puntos del barrio hay paradas de líneas interurbanas que conectan con otros municipios con dos intercambiadores como punto de referencia: el de Plaza Elíptica y el de Oporto.

### Anillo Ciclista.

El anillo verde ciclista de Madrid recorre Carabanchel por la Avenida de los Poblados, pero diferentes ramales facilitan el transporte con otros puntos como la pista ciclista del PAU de Carabanchel, donde conecta con el anillo verde, o la pista ciclista de la Vía Lusitana que alcanza la Plaza de Fernández Ladreda.

# diseño

## El triunfo del Confort

**Duquesa5** es un edificio residencial compuesto por 14 viviendas distribuidas en tres plantas donde se contemplan viviendas de 2 y 3 dormitorios. Todas son exteriores y las de la planta baja cuentan con patios privados.

La urbanización está dotada de piscina con zona de solárium, área de juegos infantiles, lobby gastronómico y espacios estanciales.

La promoción dispone, además, de plazas de garaje y trastero incluidos en el precio con posibilidad de disponer de plazas adicionales.

**Duquesa5** está situada en el barrio de Carabanchel, una zona consolidada y con todos los servicios, en una ubicación estratégica dentro de Madrid capital.





# Las notas del arquitecto

La parcela está ubicada en el madrileño casco histórico de Carabanchel Alto, en el que destacan el conjunto de calles, callejones, plazas y plazuelas que se han mantenido casi inalterables en este barrio en continuo desarrollo y renovación, y en el que se han ido implantando nuevas plazas urbanas y zonas verdes, como el parque urbano anexo, recientemente acabado.

El solar está situado en la zona alta, con excelentes vistas de la ciudad desde la fachada este que da a la urbanización interior de la parcela. De forma rectangular, presenta una suave topografía ascendente en sentido sur y se sitúa alineado con el resto de edificaciones adyacentes de la calle Duquesa de Tamames.

El diseño del edificio se plantea desde la renovación y la integración, respetando el entorno de barrio histórico mediante arquitectura de calidad.

Proponemos fachadas innovadoras y de generosos huecos, con materiales de calidad y cuidada composición. El ladrillo cara vista claro, la piedra caliza y el aluminio gris oscuro son los materiales exteriores elegidos para su diseño. Se han considerado balcones y miradores como elementos integradores en la arquitectura actual madrileña.

La distribución interior es ordenada y clásica y se ha considerado importante, además de una amplia iluminación de los espacios vivideros, la ventilación cruzada de la mayoría de las viviendas, como medida pasiva de ahorro energético.

En los sótanos se sitúan las dotaciones de trasteros y garajes, así como de las instalaciones generales del edificio. Se propone una urbanización interior de cuidado diseño, con la inclusión de piscina y playa solárium para la promoción.

En definitiva, se pretende obtener una promoción de buenas viviendas integradas en el barrio histórico de Madrid, con una edificación atractiva y funcional, con altos grados de calidad y, sobre todo, agradable para una vida familiar.

*Equipo de arquitectos Estudio EUSA*



# calidades

## La Eficiencia

Nuestro objetivo es conseguir un alto nivel de satisfacción en cuanto a la eficiencia energética de tu casa.

Esto supone que tu casa dispone de soluciones responsables y sostenibles que repercuten en un mayor confort en la habitabilidad de tu hogar y en una importante reducción de consumos energéticos, emisiones y mantenimiento.

Para ello, hemos pensado soluciones de máxima eficiencia en ventilación y aislamiento, carpintería exterior, acristalamiento, calefacción, sistemas de ahorro de agua en sanitarios y griferías, mantenimiento, etc.

Con ello, se conseguirá que la calificación energética de la vivienda sea óptima.



## El exterior

**Fachadas.** La composición de fachada exterior combinará el ladrillo visto con sistemas prefabricados y llevará un cerramiento multicapa para una correcta impermeabilización y aislamiento térmico-acústico.

Sostenibilidad y responsabilidad en consonancia con los estándares del Código Técnico de la Edificación.

**Cubiertas.** El edificio tendrá un sistema de cubiertas planas impermeabilizadas mediante membranas asfálticas termosoldadas y con un aislamiento térmico de poliestireno extruido, lámina geotextil y capa de mortero de cemento según las exigencias del Código Técnico de Edificación.

## Antes de entrar

**Portal.** Puerta de acceso en acero y vidrio de seguridad. Acceso con pavimentos de losa de piedra con felpudo embutido y revestido mediante composición de elementos nobles. Los distribuidores de planta serán de terrazo microgramo.

**Zonas comunes.** Sistemas eficientes de iluminación downlight led empotrable o similar con sectorizaciones inteligentes. Iluminación por detección de presencia en todas las zonas comunes del edificio.

**Ascensores.** Tu casa dispondrá de ascensores de última generación con maniobra de socorro que permiten que el ascensor complete su recorrido a la planta más próxima en caso de corte de suministro eléctrico, para mayor seguridad de los usuarios. Los frentes de ascensor serán de acero inoxidable en el portal.



**Garajes y Trasteros.** Entrarás a tu garaje a través de una puerta automática con mando a distancia. Los garajes están especialmente cuidados con solado continuo de hormigón pulido y endurecido con arena de sílice.

Las puertas de acceso serán metálicas y de protección contra incendios. Existirá un cuadro y contador propio para el garaje con un alumbrado mínimo permanente y se han contemplado todos los sistemas de protección y señalización necesarios para cumplir las normativas aplicables.

Además, contará con preinstalación de puntos de carga para vehículos eléctricos.

Los trasteros tendrán un sistema de ventilación propios y sus puertas serán metálicas con rejillas superiores e inferiores.

## El confort

**Iluminación.** Disfrutarás de luz natural en tu hogar gracias a los grandes ventanales de las diferentes estancias.

El cuadro general de mando estará ubicado en la entrada a tu vivienda y estará preparado para incluir las fuentes de alimentación necesarias para que puedas disponer de un hogar digital.

Para baños y cocinas se ha pensado en empotrados downlight led.

**Climatización y Calefacción.** El sistema de calefacción y producción de agua caliente elegido para tu casa es mediante la instalación de caldera de gas de condensación.

La condensación es la tecnología que mayor rendimiento proporciona porque precisa de un menor consumo de gas, ya que aprovecha gran parte del calor que se pierde en forma de vapor de agua durante la combustión, lo que genera un rendimiento extra que se traduce en una reducción del consumo de entre el 15-30%, además de contribuir al respeto por el medio ambiente.

La distribución de calefacción en el interior de las viviendas será mediante radiadores en cada una de las estancias.

Tu casa dispondrá de cronotermostatos de ambiente en el salón.

**Ventilación.** Tu casa llevará preinstalado un sistema de aire acondicionado y está dotada de un sistema de ventilación y recuperación que permitirá mantener la calidad del aire interior, aportando aire limpio y filtrando y extrayendo el aire viciado.

**Acústica.** Hemos cuidado especialmente el aislamiento acústico incorporando sistemas técnicos de última generación entre las divisiones de las viviendas, en las separaciones con zonas comunes y entre los interiores de las viviendas cumpliendo el Código Técnico de la Edificación y el Documento Básico de Protección frente al Ruido y de Seguridad de Utilización y Accesibilidad.

**Acristalamiento.** Las carpinterías cuentan con acristalamiento doble con cámara de aire deshidratado, tipo Climalit o similar, para aislamiento tanto térmico como acústico, en cumplimiento del Documento Básico Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido. La cerrajería se ejecutará de acero con pletinas y barrotos de dimensiones variables y con un diseño original.

**Carpintería exterior.** Las carpinterías serán de aluminio con rotura de puente térmico, apertura abatible u oscilobatiente y con perfil lacado al interior que aseguran el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación. Además, dispondrán de persianas exteriores enrollables de lamas de aluminio inyectado.

## Las instalaciones

**Fontanerías y Sanitarios.** Resolvemos la red general de agua con polipropileno, siendo la distribución interior en polietileno reticulado.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana blanca vitrificada. Tanto el inodoro como el bidé estarán apoyados en el suelo y los lavabos serán murales. En el baño principal, habrá plato de ducha rectangular de material acrílico, blanco y antideslizante y el lavabo tendrá un semipedestal. La grifería será monomando con filtros para el ahorro de agua.

Haremos la red de bajantes y desagües en PVC y, tanto la red de agua fría como de agua caliente, se realizará cumpliendo las instrucciones del Código Técnico de la Edificación, concretamente del Documento Básico de Salubridad.

**Agua Caliente Sanitaria.** Se resuelve mediante fuente de calor renovable mediante energía solar térmica y calderas de condensación.

**Electricidad.** La instalación eléctrica será empotrada. Estarán dotadas con mecanismo eléctrico de tecla grande Simon 82 Detail Bticino Living Light, Schneider D- Life o similar, cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como con las normas de la compañía suministradora.

**Telecomunicaciones.** Las tomas y cableado en dormitorios, salón y cocina están preparadas para teléfono y televisión. Preinstalación de TV por cable. Instalación de video portero manos libres para el acceso a las casas.

## Los acabados

**Solados de madera.** Tendrás solado de tarima laminada con acabado haya en los dormitorios, pasillos y salón.

**Solados cerámicos.** El resto de los solados de tu casa serán de baldosa de gres porcelánico de primera calidad con acabado antideslizante en las terrazas y tendedores.

**Alicatados.** Tus baños, cocina y tendedores irán alicatados con baldosas de gres de primera calidad de formato medio.

## La construcción

**Cimentación.** Tu casa estará cimentada sobre una estructura de hormigón armado.

**Estructura.** Los forjados de tu casa serán de hormigón, proporcionando un alto estándar de aislamiento entre las diferentes plantas. Los pilares serán igualmente de hormigón armado.

**Pinturas.** El resto de paramentos verticales y horizontales de tu casa van terminados en yeso maestreado, que garantiza un excelente acabado acorde con la pintura plástica lisa en tonos suaves.

**Carpintería interior.** La puerta de entrada a tu casa es blindada con cerradura de seguridad y acabada en madera clara siguiendo la estética de las interiores.

Las puertas interiores serán lisas y terminadas en chapado de madera de haya y herrajes en acero inoxidable para crear unos espacios limpios, elegantes y atemporales. La puerta de acceso al salón tendrá zonas acristaladas y las de los baños tendrán condenas.

**Armarios.** Tus armarios empotrados son de hoja lisa, siguiendo la estética de las puertas de paso. En función de su modulación podrán ser correderas o abatibles e incluyen balda de separación de maletero y barra de colgar.





**Solados de madera.** Tendrás solado de tarima laminada con acabado haya en los dormitorios, pasillos y salón.

## La convivencia

**Piscina comunitaria** exterior con sistema de iluminación nocturna. Sería flotante en la zona de solárium.

**Zona de juegos** infantiles equipada y con suelo de goma anti-impactos.

**Lobby gastronómico.**

## Tu casa como quieras

**Personalización.** Hemos seleccionado un programa que te va a permitir personalizar tu para que lo sientas tuyo desde el primer día. La elección de materiales, cambios en la distribución de la vivienda para adaptarla a tu estilo de vida, últimas tendencias en decoración... un amplio abanico de posibilidades que podrás seleccionar según tu estilo para conseguir que tu casa lleve tu personalidad y esencia.

DISTRIBUCIÓN

ALICATADOS

ILUMINACIÓN

SUELOS

CARPINTERIA

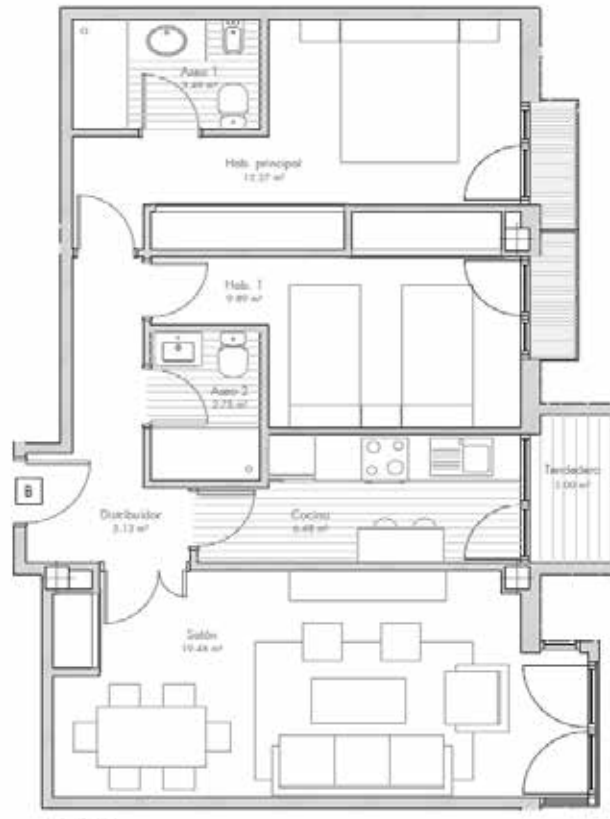
PINTURA

SANITARIOS

## 2 DORMITORIOS

desde **220.000€** + iva

Plaza de garaje y trastero incluidos



## 3 DORMITORIOS

desde **256.000 €** + iva

Plaza de garaje y trastero incluidos



AVISO: Todas las infografías, memorias de calidades, superficies y planos que contiene este dossier son de carácter informativo y no contractual, pudiendo sufrir modificaciones durante la realización del proyecto y la ejecución de la obra por razones técnicas, jurídicas o comerciales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de la calidad. El mobiliario expuesto es meramente orientativo, incluido el mobiliario de cocinas y baños. Toda la información exigida en el RD 515/1989 de 21 de abril, sobre Protección a los Consumidores en cuanto a la Información a Suministrar en la Compraventa y Arrendamiento de Viviendas, se encuentra a disposición de nuestros clientes en nuestras oficinas ubicadas en Madrid, en la calle Juan Hurtado de Mendoza, 5 de Madrid

## SERPROCOL

**SERPROCOL** es una empresa **gestora de proyectos inmobiliarios de carácter residencial** con una experiencia acumulada de más de 30 años.

Realizamos la gestión integral de todo el proceso de promoción desde la financiación y construcción hasta la comercialización y servicio post-venta.

Prestamos asesoramiento y actuamos como interlocutor del cliente, a quien acompañamos desde el momento de la adquisición hasta la subrogación del crédito hipotecario y entrega de la vivienda.



Creemos en el modelo de cooperativa ya que optimiza el producto para el comprador.

De esta forma, hemos reinventado la gestión cooperativa con un **modelo propio** que nos ha servido para ganarnos la confianza de un importante número de personas que, a día de hoy, disfrutan de las viviendas gestionadas por Serprocol Inmobiliaria



## Nuestro modelo de gestión

**Cooperativas formadas por equipos altamente cualificados** y con dilatada experiencia en la gestión cooperativa y desarrollo de viviendas.

**Información permanente y detallada a través de medios de comunicación propios** para que el cooperativista esté permanentemente informado de la situación de su proyecto y evolución.

**Trato personalizado** durante el proceso y búsqueda de la participación activa del socio.

Control técnico gracias a la figura del **Project Manager**

**Seguridad y garantías** desde el depósito de cantidades iniciales mediante avales o pólizas de fianzamiento





!DUQUESA5  
• M A D R I D 5

---

Juan Hurtado de Mendoza, 5  
28036 Madrid

**Fijo:** 91 088 5221  
**Móvil:** 638 327 226

[www.duquesa5.com](http://www.duquesa5.com)

**SERPROCOL**