

NEW LIVING
OLIAS

ingenia
HOMES



NEW LIVING
OLÍAS

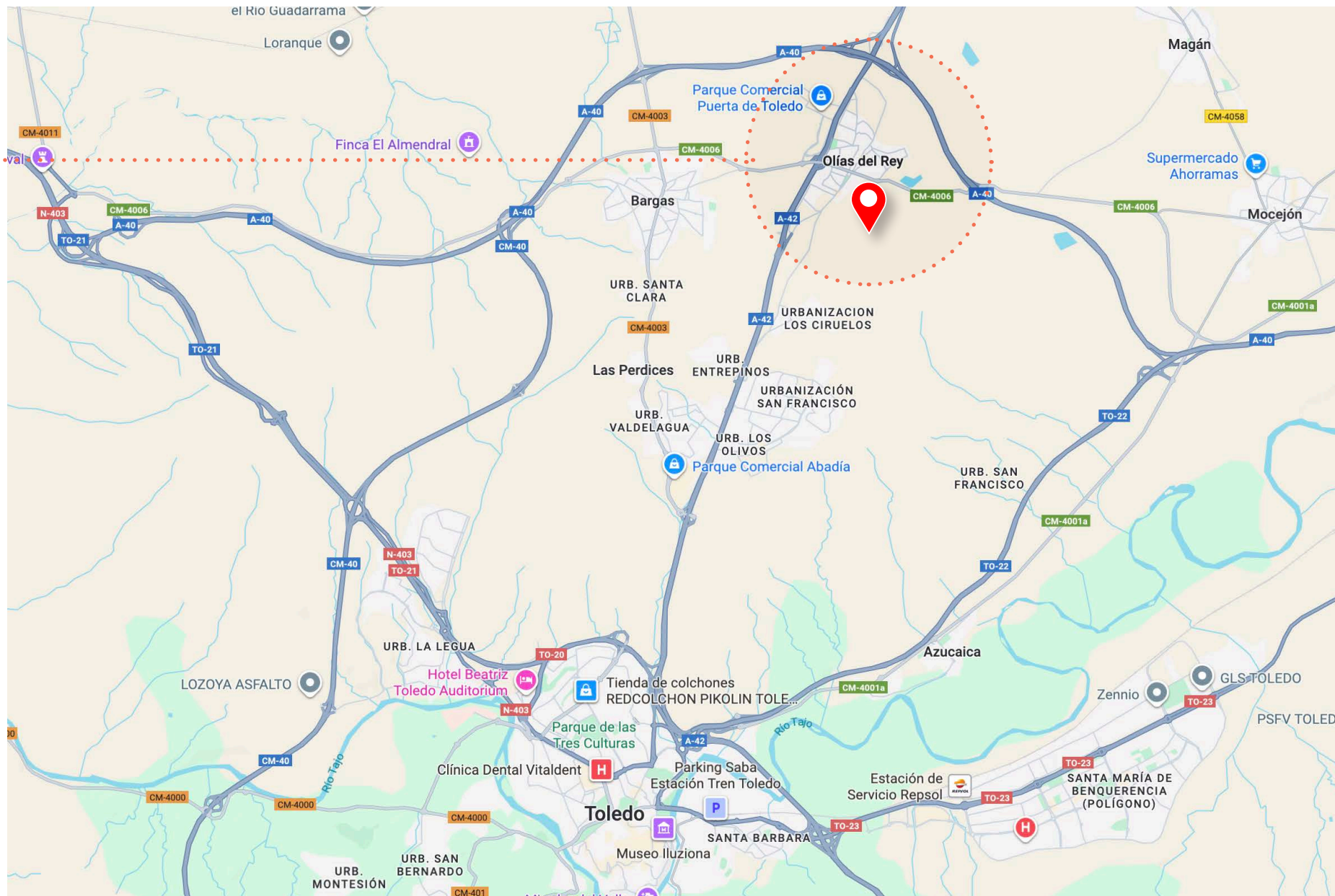


ADOSADOS EN OLÍAS DEL REY

Presentamos New Living Olías, un conjunto residencial único de **17 viviendas unifamiliares en línea**, ubicado en la Calle Zurbarán (números 10 a 42) en Olías del Rey, Toledo. Un entorno sereno y perfectamente **comunicado con Toledo y Madrid**, donde la arquitectura moderna se integra con la tranquilidad de un municipio lleno de vida y tradición.

Las viviendas combinan **diseño contemporáneo**, eficiencia energética y confort. Un proyecto pensado para quienes buscan un hogar actual, luminoso y funcional, con **espacios exteriores privados** y la comodidad de una urbanización abierta con identidad propia.

LOCALIZACIÓN Y ACCESOS



OLIAS DEL REY TOLEDO

New Living Olias disfruta de una **posición estratégica** junto a la Autovía A-42, que conecta de forma directa con Toledo y Madrid.

COMUNICACIONES PRINCIPALES

- Autovía A-42 Madrid-Toledo – acceso directo a 2 minutos.
- TO-23 y TO-20, conexión rápida con Toledo centro.
- AP-41 y N-401, alternativas hacia Madrid y la zona sur.

TRANSPORTE PÚBLICO

- Líneas de autobuses interurbanos ALSA y Avant, con rutas regulares hacia Toledo y Madrid (Plaza Elíptica).
- Estación de AVE Toledo-Madrid, a solo 12 minutos.
- Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas, a 45-50 minutos por A-42 y M-40.

DISTANCIAS APROXIMADAS

- Toledo capital: 10 min
- Illescas: 15 min
- Madrid (Plaza Elíptica): 30-35 min
- Talavera de la Reina: 45 min

PLANO OLIAS DEL REY



ZONA Y ENTORNO

El proyecto New Living Olías **se ubica en la Calle Zurbarán**, una de las zonas residenciales más consolidadas y tranquilas del municipio. Su entorno inmediato ofrece una **excelente conexión con la A-42** y una amplia oferta de servicios a menos de 5 minutos a pie.

SERVICIOS CERCANOS

- Supermercados: Mercadona, Dia y Ahorramás.
- Centros educativos: CEIP Pedro Melendo García y Colegio Virgen del Rosario.
- Centro de salud y farmacias en el núcleo urbano.
- Instalaciones deportivas y parques municipales.
- Restauración, cafeterías y tiendas de proximidad.

Todo ello convierte esta ubicación en un punto de equilibrio perfecto entre naturaleza, cercanía urbana y conectividad.



CIUDAD Y ARQUITECTURA

HOGARES QUE RESPIRAN DISEÑO Y LUZ

Las 17 viviendas de New Living Olías se distribuyen en **dos plantas más cubierta, con jardín delantero y trasero, garaje individual** y amplios ventanales que inundan de luz cada estancia.

SUPERFICIES

- Superficie construida: entre 152,94 y 158,12 m²
- Superficie útil: entre 135,90 y 139,35 m²
- Parcelas desde 190,77 m² hasta 487,57 m²
- Jardines de 39 m² a más de 300 m²

TIPOLOGÍAS

- 15 viviendas adosadas (tipos Bj, Bi y B)
- 2 viviendas pareadas (tipos G y D, parcelas 53 y 69)

Las viviendas se orientan hacia el suroeste buscando **aprovechar al máximo la luz solar**, ventilación cruzada y vistas despejadas. Su diseño combina líneas limpias, **materiales duraderos y equilibrio estético**, creando un conjunto moderno e integrado en el entorno.



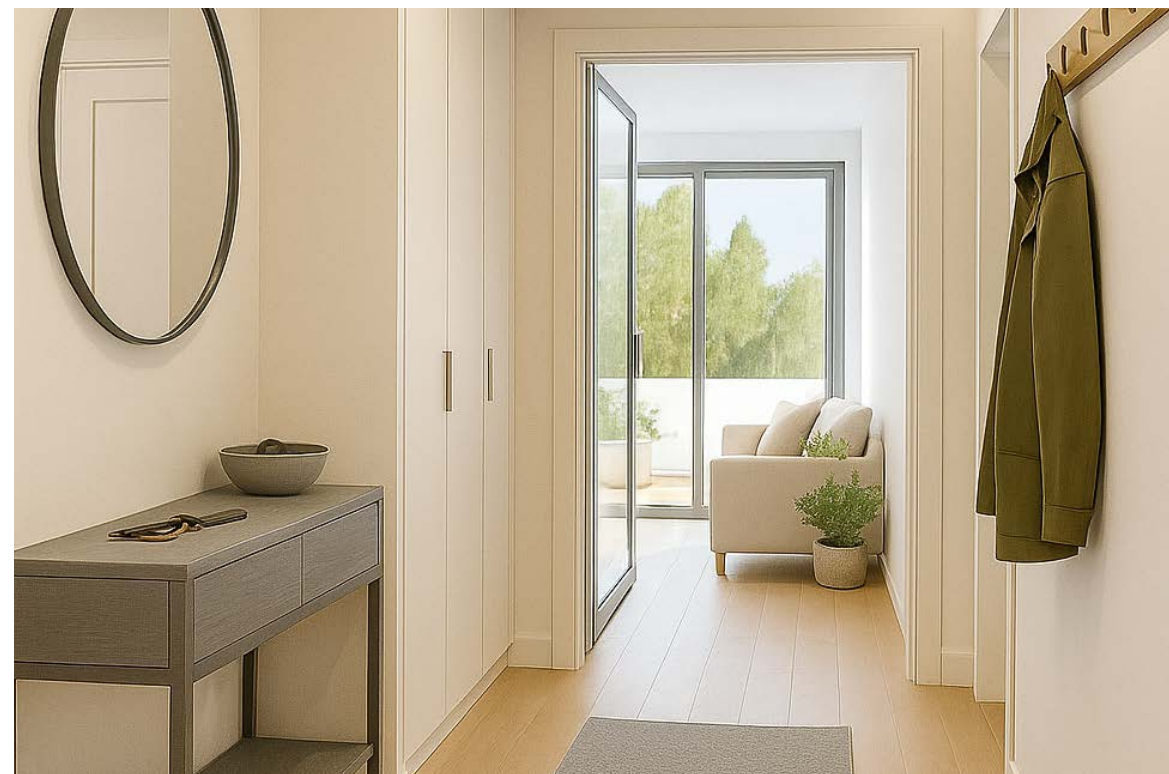
VIVIENDAS FUNCIONALES

ESPACIOS CREADOS PARA VIVIRLOS

Cada vivienda ha sido concebida para disfrutar de cada rincón. Los **espacios son abiertos**, fluidos y versátiles, pensados para el bienestar diario. La planta baja integra **vestíbulo y distribuidor, aseo, cocina con despensa y tendedero, 1 dormitorio y salón comedor, con acceso a terraza y jardín**; la planta superior alberga la zona de descanso con dormitorio principal, dos dormitorios dobles, dos cuartos de baños, terraza y balcón.

- Cocinas independientes amplias y luminosas.
- Salones con conexión directa al exterior.
- Dormitorios principales con baño en suite y terraza.
- Jardines privados que suman hogar.

El resultado: **viviendas funcionales, acogedoras y llenas de luz**. New Living Olías ofrece la combinación perfecta de comodidad, diseño y eficiencia.





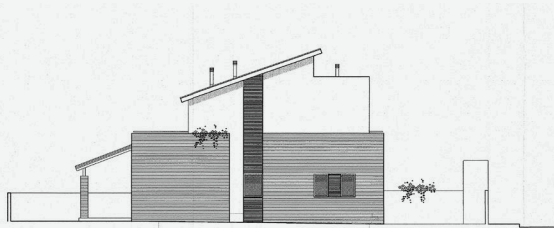
URBANIZACIÓN Y ENTORNO

PARA UNA VIDA EN EL SITIO ADECUADO

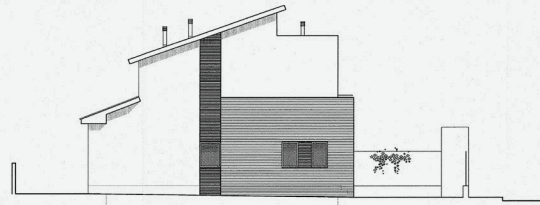
El conjunto forma parte de una **urbanización abierta, rodeada de árboles**, y un paisaje urbano cuidado. Cada vivienda cuenta con acceso independiente y 2 garajes privados en Superficie. **El entorno de la Calle Zurbarán destaca por su carácter residencial**, su tranquilidad y su proximidad a todos los servicios básicos. **Las parcelas cuentan con jardines** que permiten disfrutar de la vida al aire libre y aportan privacidad y confort visual.



TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS



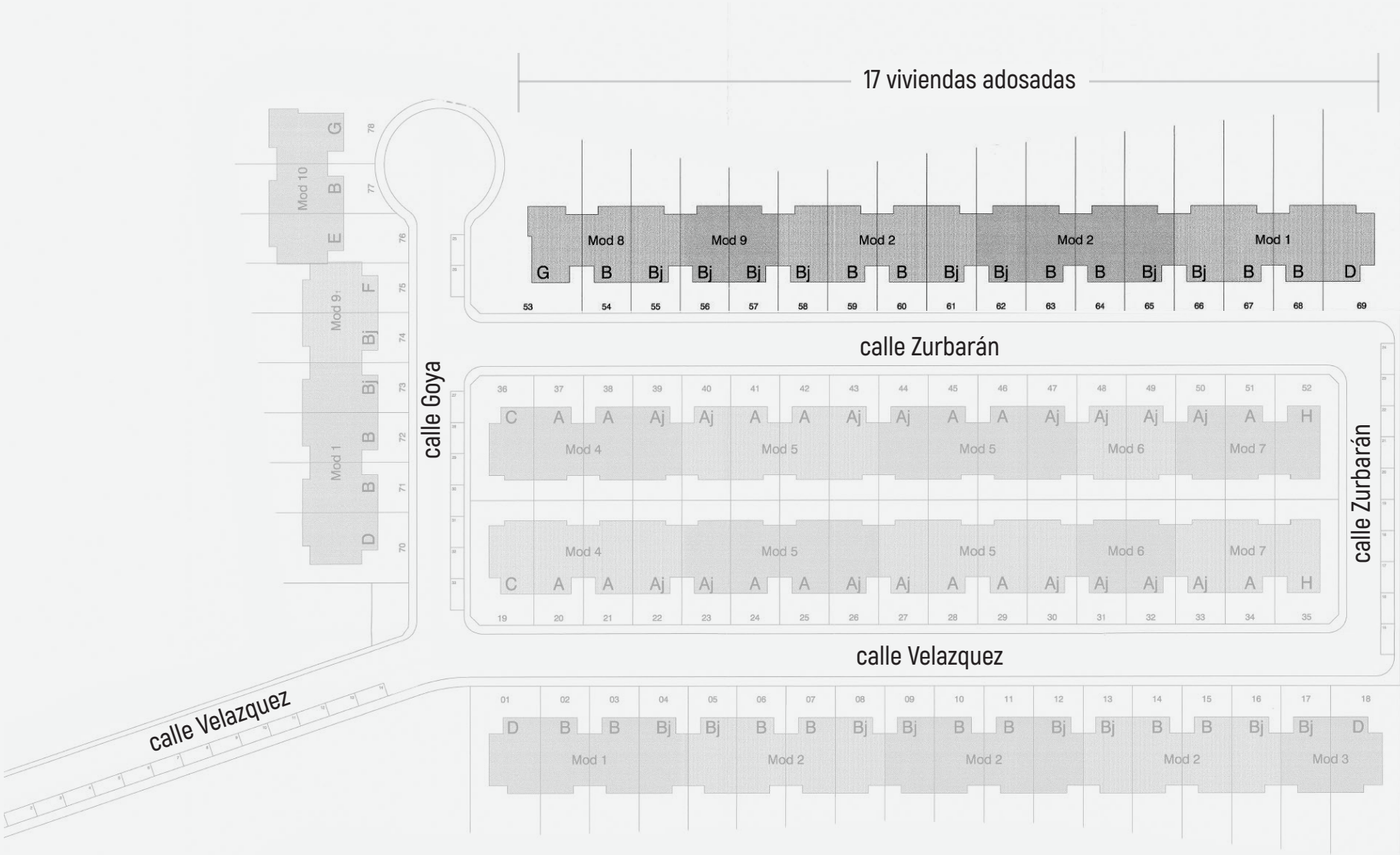
ALZADO LATERAL IZQUIERDO



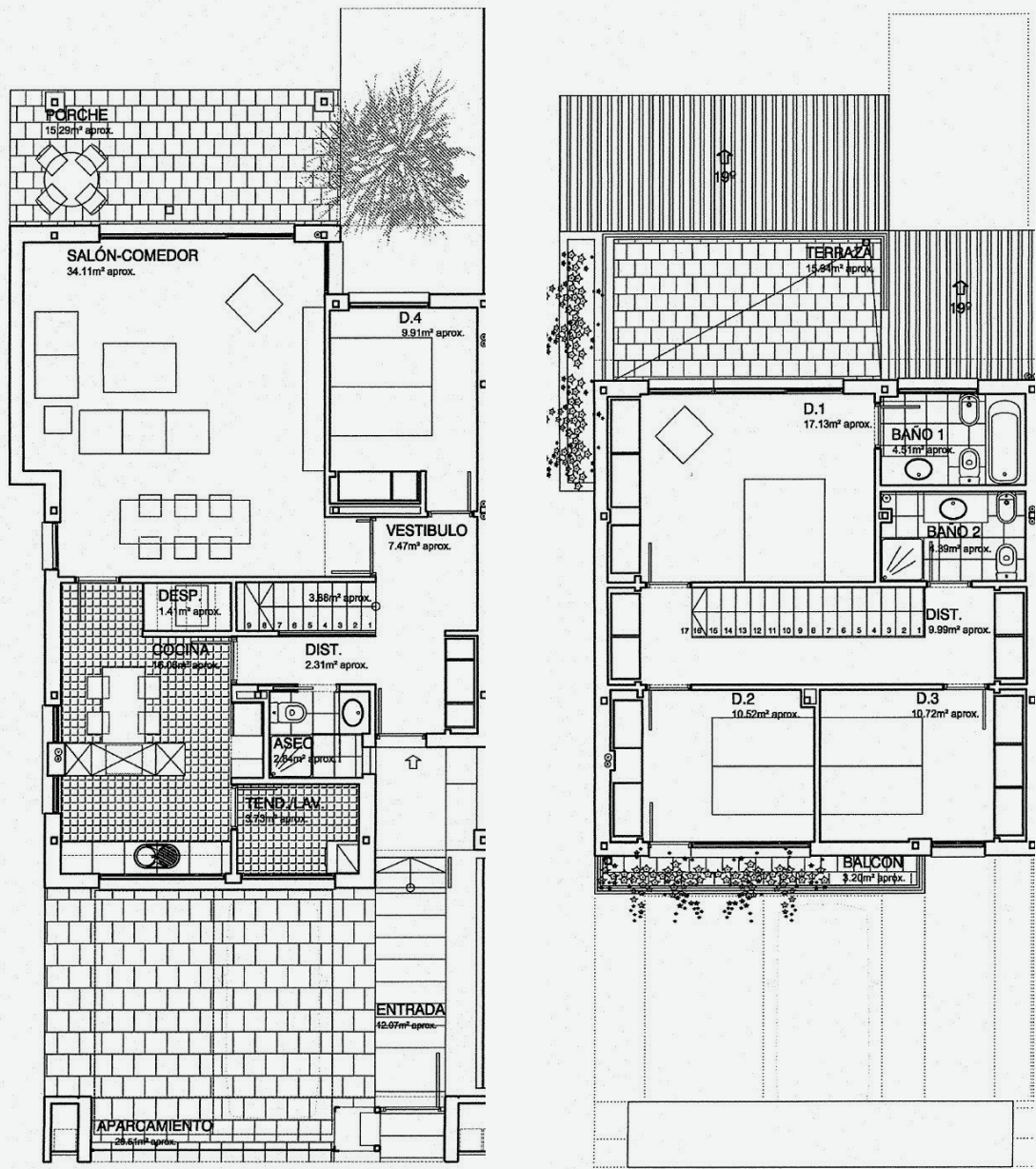
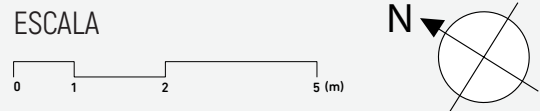
ALZADO LATERAL DERECHO

Vivienda	Nº de Calle	Parcela	Tipología	Construidas	terrazas	Aparc desc
1	10	53	G	162,7	33,42	28,55
2	12	54	B	157,3	33,42	28,55
3	14	55	Bj	157,3	33,42	28,55
4	16	56	Bj	157,3	33,42	28,55
5	18	57	Bj	157,3	33,42	28,55
6	20	58	Bi	163,01	22,9	29,5
7	22	59	B	157,3	33,42	28,55
8	24	60	B	157,3	33,42	28,55
9	26	61	Bj	157,3	33,42	28,55
10	28	62	Bj	157,3	33,42	28,55
11	30	63	B	157,3	33,42	28,55
12	32	64	B	157,3	33,42	28,55
13	34	65	Bj	157,3	33,42	28,55
14	36	66	Bj	157,3	33,42	28,55
15	38	67	B	157,3	33,42	28,55
16	40	68	B	157,3	33,42	28,55
17	42	69	D	157,3	33,42	28,55

IMPLANTACIÓN VIVIENDAS EN PARCELA

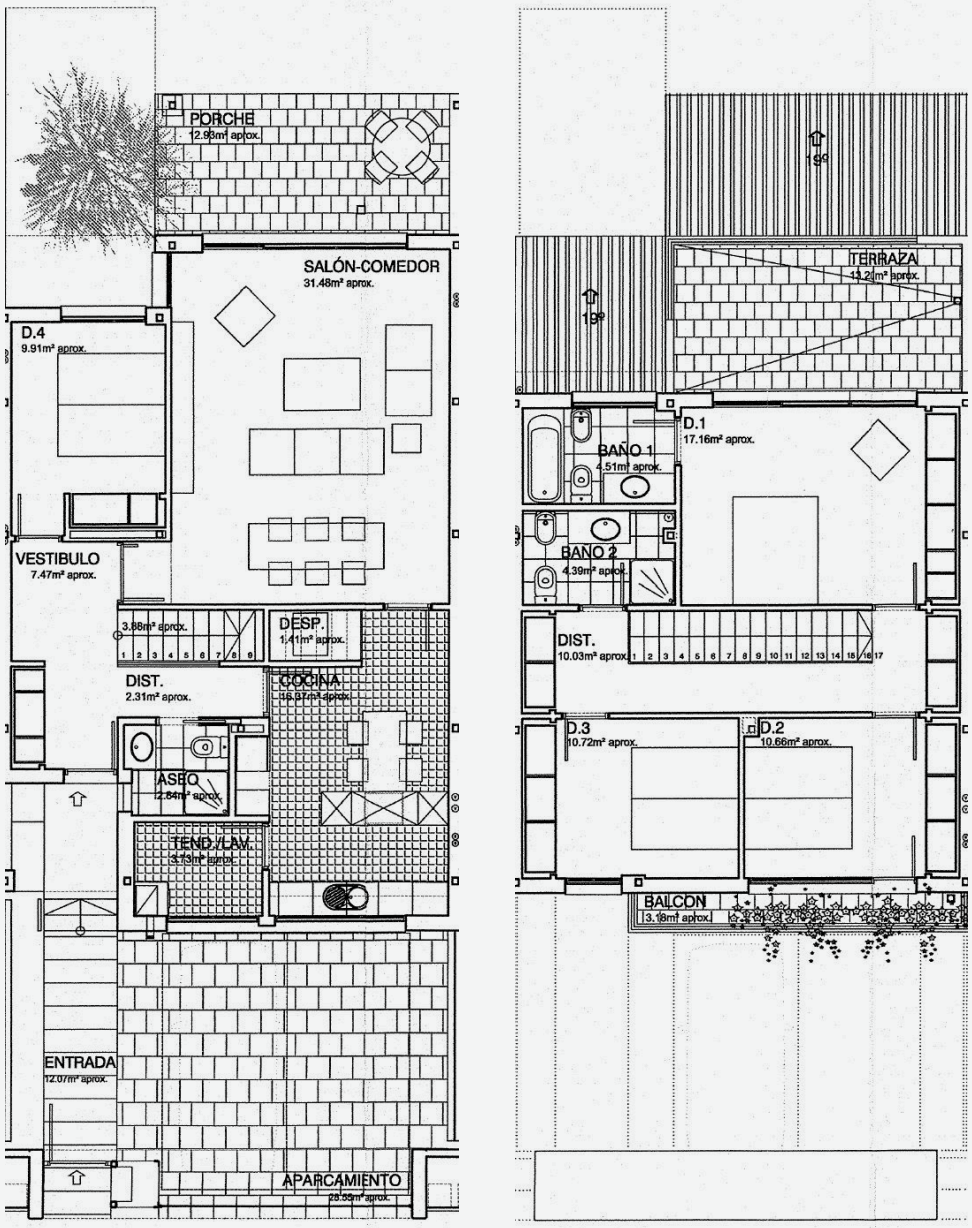
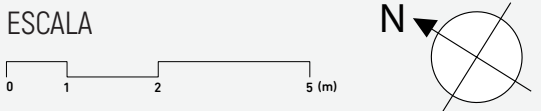


TIPOLOGÍA
VIVIENDAS | G



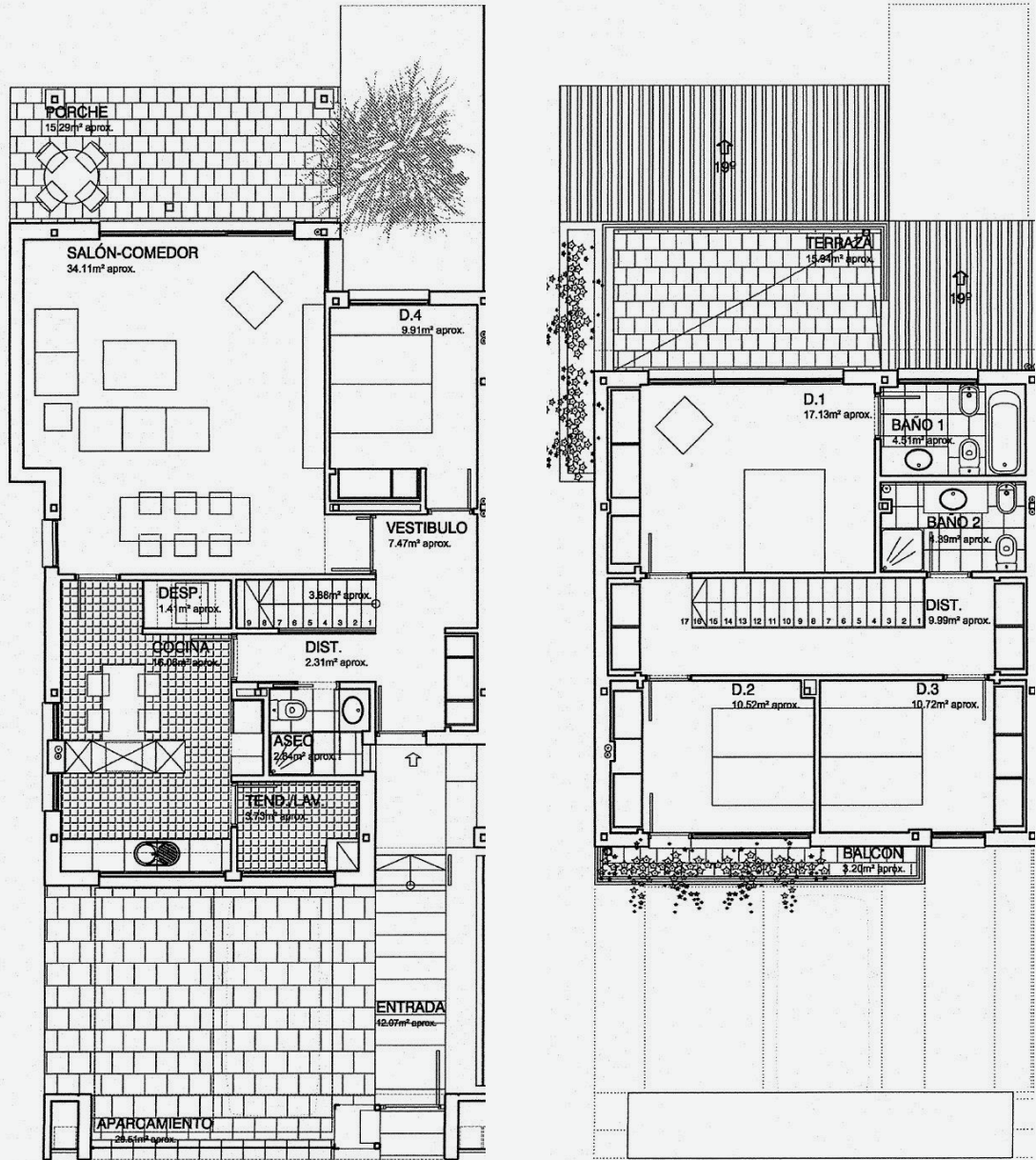
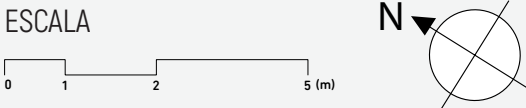
Documentación informativa sin carácter contractual y meramente ilustrativa sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Toda la información y entrega de documentación se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

TIPOLOGÍA
VIVIENDAS | B



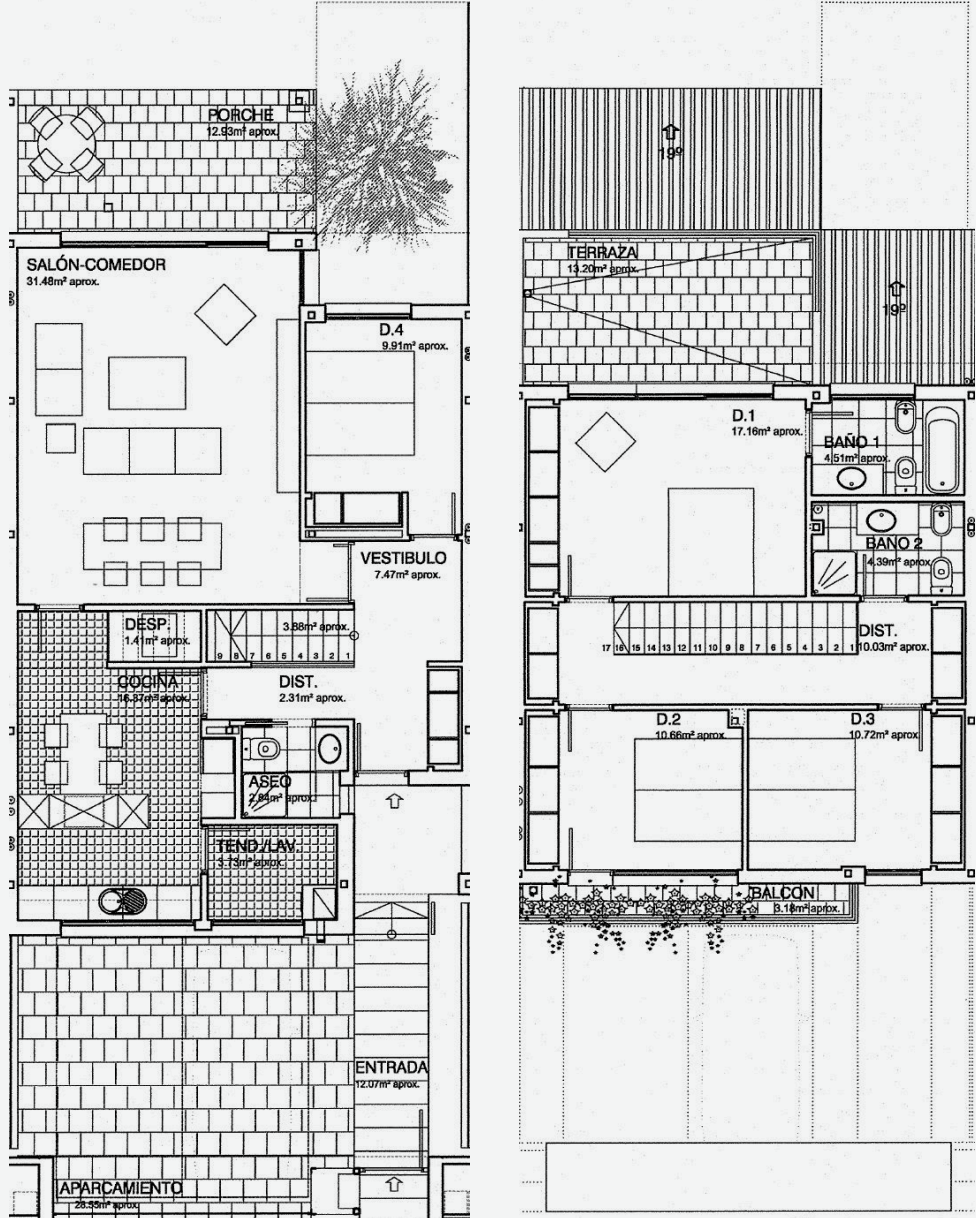
Documentación informativa sin carácter contractual y meramente ilustrativa sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Toda la información y entrega de documentación se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

TIPOLOGÍA
VIVIENDAS | BJ



Documentación informativa sin carácter contractual y meramente ilustrativa sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Toda la información y entrega de documentación se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

TIPOLOGÍA
VIVIENDAS | D



Documentación informativa sin carácter contractual y meramente ilustrativa sujeta a modificaciones necesarias por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Toda la información y entrega de documentación se llevará a cabo conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.



FACHADA

- La envolvente del edificio se ejecutará mediante Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE), una solución que actúa como una manta técnica que recubre el edificio por fuera, eliminando puentes térmicos y aumentando el confort interior.

Ventajas del SATE:

- Eficiencia energética superior: reduce la demanda de calefacción y refrigeración por lo que nos permite optar por un certificado energético clase A.
- Confort térmico constante: mantiene la temperatura estable en todas las estaciones.
- Aislamiento acústico: atenúa el ruido exterior.
- Durabilidad: protege la fachada frente a la humedad y los cambios climáticos.
- Estética renovada: permite acabados modernos, homogéneos y personalizables.

El acabado exterior será en mortero monocapa, en el color que determine la Dirección Facultativa.



ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

- La estructura existente es de tipo metálico, una solución que aporta ligereza, rapidez de ejecución y excelente comportamiento frente a cargas. Su flexibilidad permite redistribuir espacios interiores con facilidad y se integra perfectamente con sistemas de aislamiento y acabados contemporáneos.
- No se modificará la cimentación existente, realizando los estudios técnicos específicos para garantizar la seguridad estructural.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior será de aluminio lacado o PVC con rotura de puente térmico, mejorando el aislamiento térmico y acústico y reduciendo condensaciones.
- Las ventanas contarán con acristalamientos dobles con cámara interior bajo emisiva.
- Las persianas enrollables estarán aisladas térmicamente con relleno de poliuretano, destacando por su resistencia, durabilidad y capacidad de aislamiento. Además, están preparadas para motorización, incluida en el apartado de opcionales.



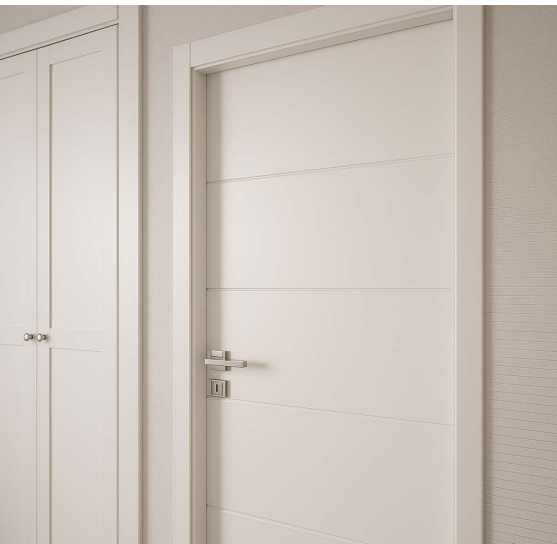
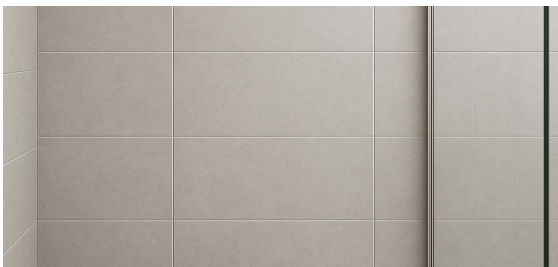
CARPINTERÍA INTERIOR

- Las puertas interiores serán de madera macizas, lacadas y con aperturas abatibles o correderas según estancias. En definitiva, ofrecen alta resistencia al impacto y a la humedad, estabilidad dimensional y una superficie perfecta para acabados lacados.
- Herrajes y manillas de puertas en acabado cromado.
- La puerta de acceso a vivienda será blindada con cerradura de seguridad y mirilla óptica gran angular, manivela y cerradura.
- Los armarios estarán integrados en el diseño interior, según especificaciones de proyecto. Incluirán formación de balda para maletero y barra de colgar



TABIQUERÍA Y TECHOS

- Los tabiques interiores se ejecutarán con un sistema autoportante de yeso laminado, permitiendo una distribución flexible y eficiente.
- La separación entre viviendas se realizará mediante ladrillo de termoarcilla con trasdosado, garantizando robustez estructural y aislamiento acústico.
- Se colocarán falsos techos de placa de cartón yeso en zonas húmedas como cocina y baños y en las zonas de paso hacia ellas.
- En zonas húmedas de la vivienda y exteriores, los techos y paredes estarán resueltos con elementos hidrófugos.



PARAMENTOS VERTICALES DE VIVIENDAS

- Los revestimientos de los paramentos verticales de los cuartos de baño irán alicatados de gres de primera calidad, con posibilidad de elección entre los distintos lotes ofrecidos por la Dirección Facultativa y el Consejo Rector según las preferencias del socio.
- En las cocinas, en la zona entre los muebles de la cocina, se resolverá con alicatado, entre los distintos lotes ofrecidos por la Dirección Facultativa y el Consejo Rector.
- El resto de la vivienda se resolverá con pintura plástica lisa en color blanco, aportando luminosidad y amplitud.



SOLADOS DE VIVIENDAS

- El pavimento interior de la vivienda podrá elegirse entre madera laminada o gres porcelánico de primera calidad. Ambos solados estarán rematados mediante rodapié de melamina a juego con la carpintería de madera.
- Del mismo modo, en cuartos húmedos el pavimento será de gres porcelánico de primera calidad, a elegir entre varias opciones, ofrecidos por la Dirección Facultativa y el Consejo Rector.
- Para las terrazas, se ha optado por un pavimento de gres antideslizante apto para exteriores de primera calidad.



FONTANERÍA Y SANITARIOS

- La instalación de saneamiento, derivaciones, colectores y bajantes se ejecutarán conforme a las exigencias del CTE. Cada una de las viviendas dispondrá de llave de corte de agua general y de corte independiente en cocina y baños.
- Los baños contarán con plato de ducha en color blanco con ducha termostática, rociador y teleducha.
- Asimismo, dispondrá de lavabo con mueble hasta el suelo para aumentar el espacio de almacenamiento.
- Todos los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada color blanco de marca de primera calidad.
- Las griferías de lavabo serán de accionamiento monomando, con aireador para reducción de consumo.
- Los inodoros dispondrán de sistema de ahorro de agua con doble descarga.



CLIMATIZACIÓN, ACS Y VENTILACIÓN

- El sistema de climatización será mediante suelo radiante refrescante individual.
- Tanto la producción de ACS como el sistema de climatización se llevará a cabo mediante sistema de Aerotermia.
- El sistema de aerotermia recupera la energía del entorno del aire y lo transfiere a los circuitos de agua de la vivienda, evitando combustiones y emisiones de humos al medio ambiente.
- Termostatos individuales en salón y dormitorios, que maximizan y regulan el ahorro, en comparación a un sistema de calefacción convencional.
- Las viviendas estarán dotadas de sistema de extracción mecánica con extractores en cubierta, cumpliendo así el DB HS3 del CTE.



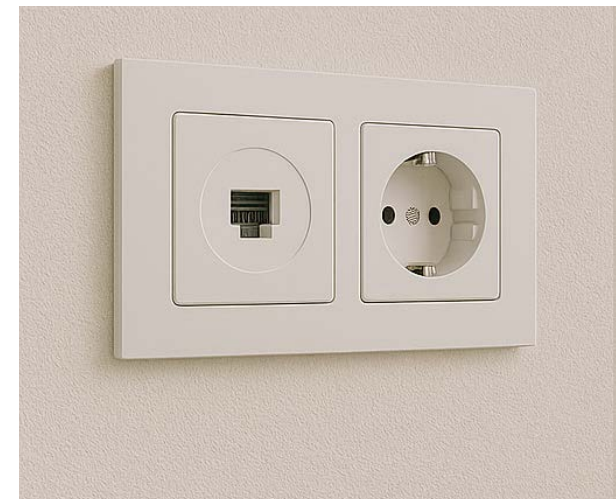
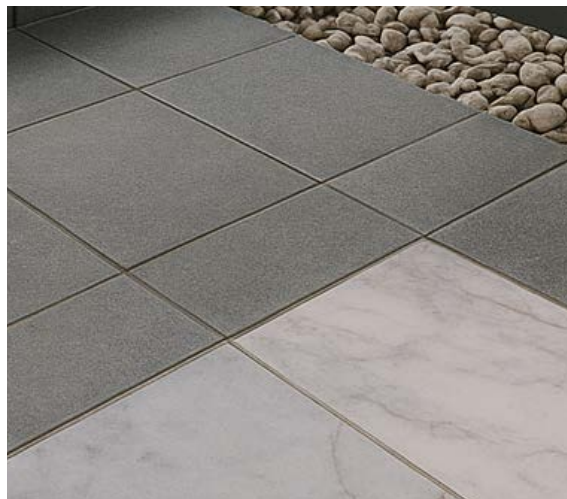
INSTALACIONES ELÉCTRICAS Y TELECOMUNICACIONES

- La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás disposiciones vigentes. Se utilizarán mecanismos primera calidad, suficientes para garantizar el uso óptimo de cada una de las superficies que componen la vivienda. Los puntos de luz en todos los dormitorios y pasillos serán conmutados.
- Las viviendas dispondrán de tomas de TV y datos/teléfono RJ-45 en cocina, salón y todos los dormitorios. Se instalará portero automático como dotación básica.
- Las tomas de corriente y los puertos USB en salón y dormitorios permiten recargar dispositivos sin adaptadores, y la preinstalación de fibra óptica, TV y teléfono en todas las estancias asegura conectividad inmediata para ocio y teletrabajo.
- Las terrazas de las viviendas de cubierta dispondrán igualmente de una toma eléctrica estanca en el exterior.



COCINA

- Las cocinas se entregarán sin amueblar, para que cada socio personalice su espacio según sus gustos y necesidades.





PATIO COMÚN INTERIOR Y URBANIZACIÓN

- El patio común interior será un espacio compartido que combina zona verde y área de estacionamiento de vehículos. Este espacio se concibe como una extensión natural de las viviendas, donde funcionalidad y sostenibilidad conviven.
- La zona se entregará con pavimento de hormigón impreso.
- Todas las plazas de estacionamiento contarán con una preinstalación de puntos de recarga (sin cargador).

ELEMENTOS OPCIONALES

- Los siguientes elementos podrán incorporarse a petición de los socios, según disponibilidad técnica y acuerdo con la Dirección Facultativa:
- Motorización de persianas
- Motorización de puerta de acceso a parcela
- Videoportero
- Sistema de Securitas Direct o similar, con cámara, sirena, lector Tag, llave inteligente y disuasores
- Preinstalación/Instalación de domótica.
- Equipamiento interior de armarios
- Mobiliario y electrodomésticos de cocina
- Mamparas, espejos y muebles de baño
- Iluminación LED en zonas comunes y en cocinas y cuartos de baño.

ELEMENTOS OPCIONALES

- Ejecución del patio con celosía césped, compuesto por piezas prefabricadas de hormigón con huecos abiertos que permiten la plantación de césped natural en su interior y alrededor.

Ventajas de la celosía césped:

- Superficie transitable, antideslizante y permeable.
- Favorece el drenaje del terreno.
- Integra de forma natural las zonas verdes y de aparcamiento.
- Imagen sostenible y de menor impacto visual que el hormigón impreso.
- Ideal para accesos peatonales, tráfico ligero y senderos ajardinados.

- Instalación de paneles fotovoltaicos para autoconsumo en la cubierta del edificio
- Vidrios de seguridad en planta baja.

- Nota legal
- Este documento tiene carácter informativo y puede estar sujeto a modificaciones por exigencias técnicas, comerciales, municipales o de ejecución, a criterio de la Dirección Facultativa. Para más información, contacte con el equipo comercial de Ingenia Homes.



ingenia
HOMES



lgarcia@ingeniahomes.com
www.ingeniahomes.com

Tel.: 617 565 055


OLIAS DEL REY | TOLEDO