

# GREEN VIEW ARAYACA

- INTRODUCCIÓN
- UBICACIÓN
- MEMORIA DE CALIDADES
- PLANOS
- PASOS A SEGUIR
- CUENTA CON NOSOTROS
- CONTACTO

comercializa:

**ógora**  
Grupo

construye:

**STNAK**

REHABILITACIONES

**E**

**YES**

# GREEN VIEW ARAVACA

## INTRODUCCIÓN

- 10 viviendas unifamiliares con piscina individual privada
- Conjunto cerrado y seguridad privada
- Parcela de 450m2
- A 5 minutos andando del centro del pueblo de Aravaca
- Hasta 4 plazas de garaje por vivienda
- Opción de ascensor



## UN LUGAR ÚNICO PARA VIVIR

En cada una de las viviendas, el jardín es parte del salón, la terraza es parte del ático... la organización de la estructura y las ventanas balconeras alternables permiten diversas distribuciones y será **fácil adaptar los espacios a los cambios familiares**.

Propone una forma de vida que haga de la casa un lugar de encuentro y crecimiento de las personas incorporando los ritos domésticos y laborales de la vida moderna, desde cocinar hasta ver una serie en familia, desde estudiar o teletrabajar concentrado a escuchar música viendo las estrellas.

## SINGULARIDAD DEL PROYECTO

En cuanto al conjunto, estamos muy contentos de **la volumetría y la paleta de colores y materiales**. La mezcla de materiales pétreos en los pavimentos de la planta baja y los zócalos, técnicos en la fachada, metálicos en la ventanería y mallorquinas y de madera en los pavimentos de las plantas altas y las terrazas conforma **una estética equilibrada** que conecta con muchas referencias que todos tenemos.

Responde de manera contemporánea al propio concepto de Urbanización exclusiva y otorgar al proyecto de un carácter que exprese su intención de ofrecer **privacidad máxima junto a las ventajas de vivir en una pequeña comunidad**.

En los interiores, estamos seguros de que la gente se va a sorprender de la amplitud, la luminosidad y la variedad de formas de uso de las viviendas.

# GREEN VIEW ARAVACA

El conjunto conforma una urbanización exclusiva de **10 viviendas unifamiliares pareadas en Aravaca** con una conectividad inmejorable a 8min en coche del intercambiador de Moncloa e igualmente a 8min del paraninfo de la Universidad Complutense de Madrid.

El conjunto disfruta de **acceso unitario controlado** para todas las viviendas a las que se accede por un vial común que no tendrá otro tráfico que el de los residentes.

Las viviendas tienen **tres plantas y un sótano** que hace las veces de garaje, trastero y dependencias auxiliares. Todas las plantas sótano están unidos por un vial que diferencia con claridad cada una de las propiedades.

Una vez en el interior, las viviendas ofrecen **plantas bajas** en las que el recibidor (equipado con **gabanero y aseo de cortesía**) divide las estancias en **salón-comedor** al sur y **cocina** al norte. Aún hay espacio para una dependencia más al norte que puede ser **dormitorio, espacio de trabajo o comedor integrado** en la cocina con gran generosidad de superficie.

Los salones, siempre al sur, se prolongan al exterior mediante **generosos ventanales** correderos en acogedores jardines con zona pavimentada próxima a la casa y pradera que se relaciona con la piscina. Todos los jardines irán equipados con barbacoa y comedor al aire libre.

Es importante hacer notar que las viviendas tendrán **una o dos plazas de aparcamiento** a nivel del vial de acceso. Este espacio es ideal para descargar a cota de la cocina, dejar allí las bicis o un par de motos y también el coche de algunas visitas.

La **planta primera** aloja hasta **cuatro dormitorios** en una distribución que permite variaciones de número y tamaño, así como renunciar a uno o dos de ellos para generar una sala de estar, zona de trabajo, sala de juegos, biblioteca o almacenaje. El **dormitorio principal**, orientado al sur, **dispone de vestidor y baño en suite** con luz natural equipado con doble lavabo, bañera exenta y ducha independiente.





Los **dormitorios secundarios** se iluminan por **grandes ventanas balconeras** que permite disponer una mesa de trabajo además de los armarios.

El **ático** es un acogedor espacio equipado **con baño y zona de almacenaje** de programa flexible: sala de cine, juegos, trabajo, dormitorio de invitados, etc. que se prolonga en **dos terrazas**, siendo la más generosa un magnífico **solárium** orientado al sur y la norte un espacio controlado de juegos al aire libre.

Todos los huecos se protegen con **persiana mallorquina en aluminio lacado** que asegura la ventilación y la protección de las vistas.

En el **garaje se organizan de manera independiente** los servicios de cada casa: espacio suficiente para aparcar tres coches o una combinación de coches, motos y bicicletas, **trastero ventilado y cuarto de instalaciones y depuradora de la piscina**, todo ello accesible con gran comodidad. En el **sótano** se dispone una estancia **con baño incorporado** y acceso directo a la ventilación e iluminación natural del patio inglés que puede ser un dormitorio gimnasio o un dormitorio de servicio. Las casas de la hilera sur podrán cerrar sus garajes con puertas motorizadas si así lo desean sus propietarios.

La volumetría de las casas muestra una **elegante personalidad** que busca una imagen de conjunto cohesionado. Sus fachadas de **materiales tecnológicos modernos** (paneles de resina termoendurecida, ventanería en aluminio lacado) se acompañarán de una **importante presencia de naturaleza**. La proporción balconera de las ventanas con las persianas mallorquinas y la gama de **colores suaves pero alegres** de las casas junto con las tapias de ladrillo claro construyen una singularidad discreta de gran elegancia.

El acceso al conjunto y el espacio interpuesto tendrán un ambiente acogedor y doméstico, como si de **un pequeño pueblo** se tratara. La seguridad que ofrece un vial que solo es transitado por los coches de los vecinos otorga al conjunto un espíritu de comunidad en la que los niños pueden ir de una casa a otra sin problemas.

## UBICACIÓN

El conjunto conforma una urbanización exclusiva de 10 viviendas unifamiliares pareadas. La urbanización exclusiva de **10 viviendas unifamiliares pareadas** está situada **en la calle Teresa Orozco, Aravaca, Madrid.**

**Entorno Exclusivo y Tranquilidad:** Un área residencial caracterizada por su tranquilidad y exclusividad. Es una calle tranquila, rodeada de viviendas unifamiliares y pequeños complejos residenciales, lo que garantiza un ambiente sereno y privado.

**Zonas Verdes y Naturaleza:** A pocos pasos, se encuentra **la Casa de Campo**, uno de los parques más grandes y emblemáticos de Madrid. Este espacio verde ofrece infinitas oportunidades para el ocio al aire libre, como caminatas, ciclismo, y picnics. Un **ambiente saludable y relajante.**

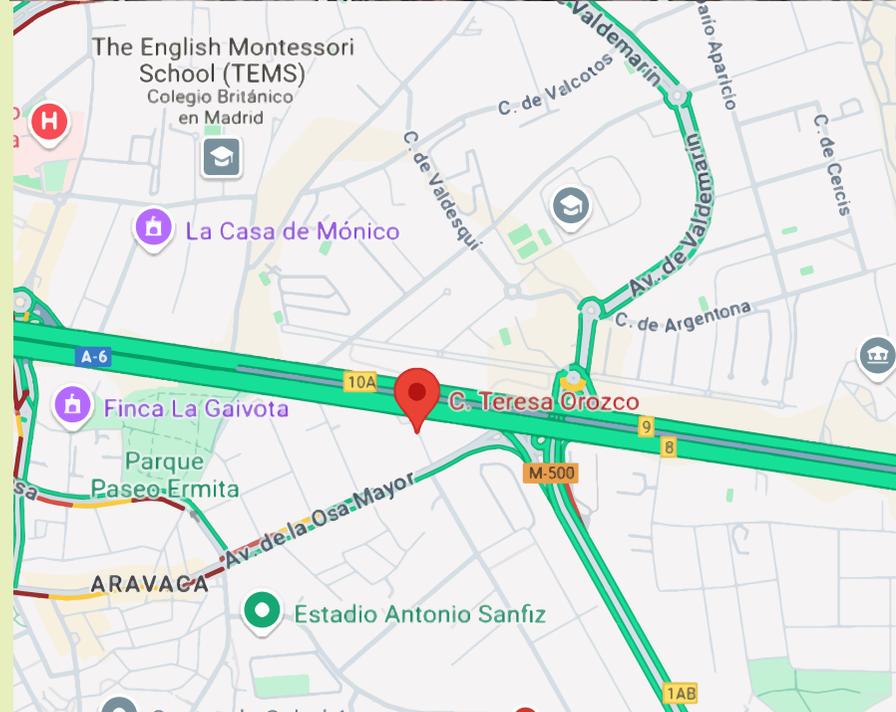
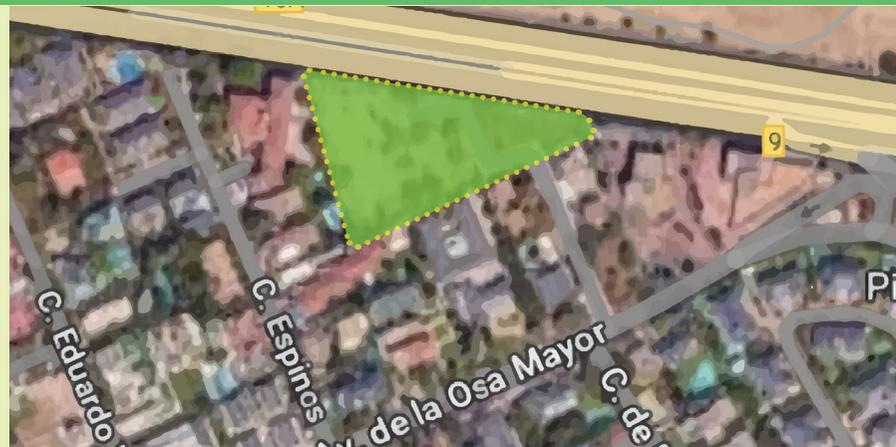
**Seguridad y Comunidad:** La presencia de sistemas de vigilancia y una **comunidad vecinal activa contribuyen a un entorno seguro para todos los habitantes.** Conocida por su ambiente acogedor y familiar, donde los vecinos suelen conocerse y apoyarse mutuamente.

**Excelentes Instituciones Educativas:** En las cercanías se encuentran algunos de los mejores centros educativos de Madrid. Instituciones como el **Colegio Internacional SEK y el Colegio Americano de Madrid** están a poca distancia, ofreciendo una educación de alta calidad y un enfoque internacional.

**Servicios y Comodidades:** La zona cuenta con una variedad de servicios y comodidades. Desde supermercados y tiendas de proximidad hasta restaurantes de alta calidad y cafeterías acogedoras, todo está al alcance de los residentes. Además, el centro comercial **Zielo Shopping Pozuelo**, con una oferta comercial y de ocio completa, está a solo unos minutos en coche.

**Conectividad y Transporte:** La proximidad a la estación de **Cercanías de Aravaca y varias líneas de permite un acceso rápido y cómodo al centro de Madrid.** Además, las autopistas **A-6 y M-40** facilitan la movilidad en coche hacia diferentes puntos de la ciudad y la región.

**Instalaciones Deportivas y Sanitarias:** La zona está bien equipada con instalaciones deportivas, incluyendo **gimnasios y clubs de deporte**, ideales para mantener un estilo de vida activo. En términos de salud, el **Hospital Universitario La Zarzuela** y otras clínicas de renombre aseguran una atención médica de primera calidad.





Las 10 parcelas se agrupan en un conjunto cerrado con entrada común y distribuidor interior desde el que se accede a la casa.

## Superficies:

Parcela 1-A: 597,4 m<sup>2</sup>

Parcela 1-B: 411,7 m<sup>2</sup>

Parcela 2-A: 418,5 m<sup>2</sup>

Parcela 2-B: 507,3 m<sup>2</sup>

Parcela 3-A: 479,6 m<sup>2</sup>

Parcela 3-B: 414,6 m<sup>2</sup>

Parcela 4-A: 414,6 m<sup>2</sup>

Parcela 4-B: 414,1 m<sup>2</sup>

Parcela 5-A: 416,0 m<sup>2</sup>

Parcela 5-B: 415,7 m<sup>2</sup>

**Total del conjunto: 5467 m<sup>2</sup>**

## MEMORIA DE CALIDADES



### CIMENTACIÓN, SOLERAS Y ESTRUCTURAS

*La cimentación y los elementos estructurales bajo rasante se construirán en hormigón armado visto.*

*Los muros de contención se impermeabilizarán en el trasdós mediante doble lámina impermeabilizante, una capa drenante y filtrante entre el terreno y el muro y un tubo drenante debidamente conectado a la red de saneamiento separativa. La solera del garaje, zonas de almacenaje y cuartos de instalaciones de las viviendas tendrá un espesor de 200mm y se construirá sobre hormigón de limpieza, lámina de polietileno y encachado de piedra de machaqueo para evitar humedades.*

*Los hormigones del sótano que deban protegerse para generar cámara bufa se dejarán vistos.*

*La estructura portante sobre rasante está compuesta por pilares de hormigón. La estructura horizontal está formada por forjados reticulares y forjados autoportantes de viguetas de hormigón armado con el espesor suficiente de hormigón armado para cumplir la normativa en materia de aislamiento acústico, vibraciones y protección contra incendios. En las fachadas a los jardines con grandes aberturas se dispondrán cargaderos metálicos.*



## FACHADAS Y CUBIERTAS



Las fachadas contienen tres capas: el trasdosado interior de doble placa de cartón-yeso tipo P ladrur con cámara para instalaciones; el alma portante de hormigón prefabricado con los aislantes térmicos y acústicos incorporados terminado con mortero de cemento; y el acabado exterior con paneles de resina termo endurecida o similar que se dispondrá con cámara ventilada evitando los puentes térmicos para proteger la inercia de los cerramientos y asegurar el confort térmico de las casas.

Los zócalos serán cerámicos de gran formato para proteger la fachada de salpicaduras y golpes.

Las cubiertas planas de los edificios, las terrazas y los patios ingleses de las viviendas se construirán sobre las losas estructurales de hormigón. Contienen: barrera de vapor, formación de pendientes a base de hormigón aligerado, doble lámina asfáltica impermeabilizante autoprottegida, capa de mortero y acabadas según los casos de placa cerámica o similar y grava redondeada para el caso de las cubiertas de los edificios.

En todos los casos se asegurará la evacuación del agua de lluvia mediante canalones y canaletas debidamente conectados a la red de saneamiento separativa.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

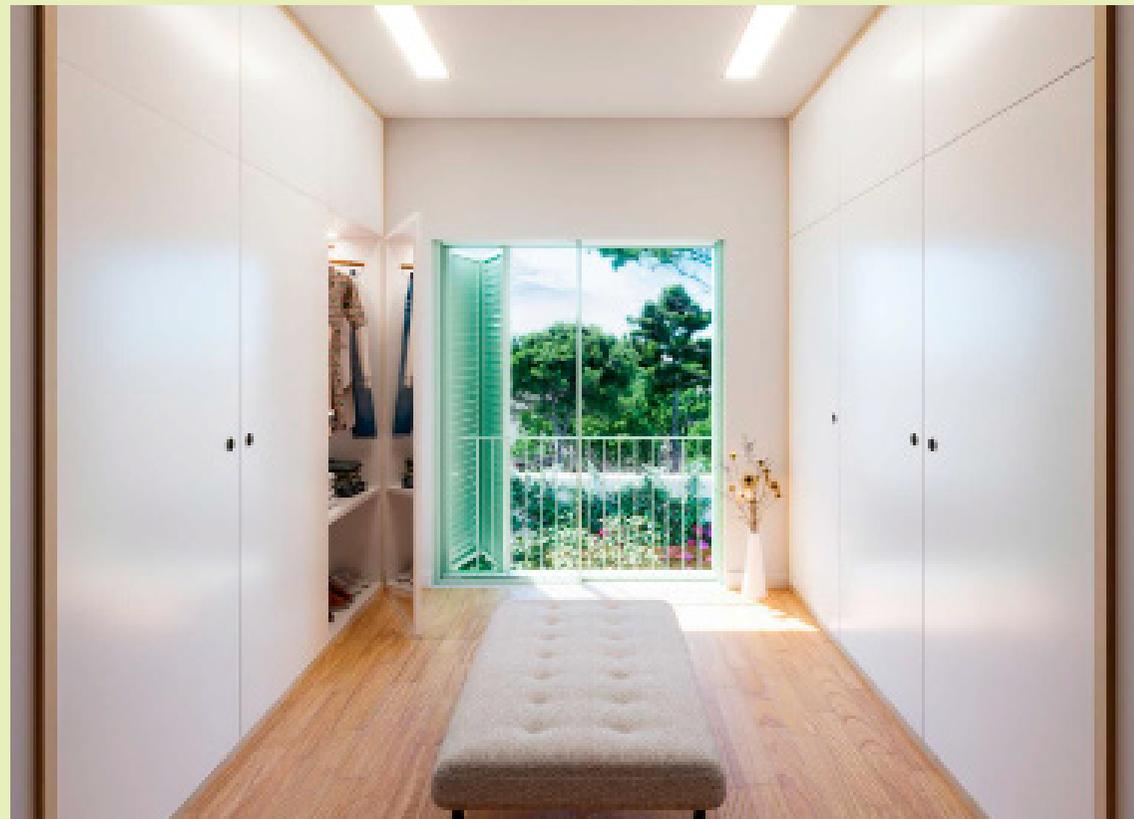
Toda la ventanería exterior será de aluminio extruido lacado tipo Cortizo o similar en color aún por decidir con rotura de puente térmico.

Los huecos que lo requieran llevarán protección exterior de la radiación solar y las vistas a base de persianas tipo mallorquinas de aluminio lacado o persianas motorizadas. Las mallorquinas serán abatibles o correderas según los casos. Su accionamiento será manual. Los alfeizares de los huecos serán metálicos lacados y presentarán goterón. Se dispondrán fosos o similar para instalar cortinas interiores.

Los vidrios serán tipo Climalit plus baja emisividad y control solar o similar, así como cierre de seguridad cuando sea necesario.

La carpintería de salida de salones a jardines y terrazas serán de Cortizo (o similar) o Panorama (opcional con sobrecosto) con el carril inferior embutido en el suelo herraje de apertura por ambos lados.

Las terrazas se cierran con una barandilla de cerrajería para asegurar su estabilidad.





## CARPINTERÍA INTERIOR



Todas las puertas de paso interiores tendrán una altura de 210 cm. Las puertas irán lacadas.

Los herrajes serán de acero inoxidable mate modelo ICONICO o similar.

La vivienda contará con armarios empotrados completos. Los armarios de los dormitorios principales se ejecutarán según patente de calidad contrastada. Los armarios del resto de dormitorios se realizarán en DM lacado.

## SUBDIVISIONES INTERIORES



Las particiones del sótano serán ejecutadas mediante tabiques de doble placa de yeso laminado tipo Pladur con subestructura de acero galvanizado. Los tabiques que cierran el acceso a las viviendas contarán además con trasdosado de aislamiento térmico de lana de roca para asegurar las condiciones de confort térmico en el interior. Estas particiones contarán con zócalo cerámico para evitar desperfectos, quedando el resto del tabique pintado al temple.

En las plantas superiores, trasdosados y subdivisiones interiores se realizarán en doble placa de cartón-yeso tipo Pladur con subestructura de acero galvanizado con pintura plástica. En las particiones que requieran aislamiento acústico se incorporará lana de roca entre las placas de tabiquería. En las medianeras entre viviendas, las particiones serán dobles y tendrán aislamiento incorporado en cumplimiento de las normativas de confort acústico. Contarán todas ellas con protección de aristas mediante guardavivos perforados en todos los cantos convexos del cartón yeso.





## SOLADOS, ALICATADOS Y TECHOS

En el interior de la vivienda, el pavimento será tarima flotante de roble francés o similar. La zona húmeda del baño del dormitorio principal tendrá un acabado de piedra sinterizada en suelo y paredes o similar con acabado antideslizante en suelo.

El pavimento del sótano se ejecutará mediante gres porcelánico. Los pavimentos exteriores serán de gres porcelánico con acabado antideslizante.

El rodapié en toda la casa será de DM lacado.

El peldañado y zanquín de las escaleras interiores de cada vivienda estarán resueltas mediante peldañado de madera ídem pavimento.

Los techos de toda la vivienda se realizarán en placa de yeso laminado con pintura plástica.



## COCINA

Se proponen dos líneas de mobiliario posibles: cocina Santos o similar gama media con encimeras con acabado laminado y encimeras de piedra sinterizada que supondrán un sobrecosto. Los electrodomésticos pueden ser Bosch o similar (de serie) o GAGGENAU (con sobrecosto).



## FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS



El servicio de la red pública se ubica en la calle Teresa Orozco. Desde allí se trazará la red de abastecimiento hasta las viviendas y su posterior distribución en polipropileno en los tramos que lo necesiten debidamente protegidos frente a las pérdidas térmicas, ruidos y condensaciones.

La red transcurrirá vista en los tramos que atraviesen el garaje. Se disponen llaves de corte en las acometidas a aseos y cuartos húmedos, así como en los arranques de columnas y distribuidores.

Los inodoros y bidés serán murales, y dispondrán de cisternas planas ocultas en la tabiquería con pulsador neumático. Los lavabos serán sobre mueble en voladizo en DM lacado o similar.

Todos los accesorios del aseo serán de acero inoxidable o similar.

Se prevén puntos de agua auxiliares en las terrazas superiores, patios, jardines, cuarto de basuras, garaje y vial común.



## PISCINA

El vaso de la piscina será ejecutado mediante hormigón gunitado. Tanto sus paredes como suelo quedarán revestidos de gres porcelánico o similar. El suelo tendrá tratamiento antideslizante.

Contará con iluminación LED incorporada y sistema de depuración y cloración salina.



## EQUIPAMIENTOS ESPECIALES

Se ha estudiado la posibilidad de incorporar un ascensor opcional a las viviendas. Las casas dispondrán de una instalación colectiva de radiodifusión y televisión en el salón, los dormitorios y la planta ático.

La puerta de acceso a la urbanización y la del garaje serán motorizadas.

Las viviendas van equipadas, a petición del cliente quien correrá con el coste correspondiente, con chimenea de pellets MCZ BOXTHERM 60 o similar en el bajocubierta.

Se oferta domótica opcional con dos grados de control.



## AJARDINAMIENTO Y ACONDICIONAMIENTO EXTERIOR



Se preverán jardineras y recursos de plantación y riego en los jardines y terrazas de las casas.

Todos los cerramientos de las parcelas serán de hormigón visto con cerrajería superior.

## ELECTRICIDAD Y PARARRAYOS



Los mecanismos (interruptores, enchufes, tomas de TV, etc.) serán JUNG LS o similar en todas las estancias.

La acometida eléctrica de la compañía se sitúa en la calle Teresa Orozco. El cuadro eléctrico de cada casa se situará en armario en el vestíbulo. La instalación discurrirá oculta por el techo y la tabiquería.

Se prevé red de alumbrado interior y exterior. El alumbrado interior se realizará mediante luminarias murales y de techo. El proyecto incluirá las luminarias de exteriores y las que deban ir empotradas en las viviendas.

El conjunto contará con toma de tierra convencional conectando los pilares metálicos entre sí y a tierra con las picas correspondientes.



## SANEAMIENTO VERTICAL Y HORIZONTAL

Se proyecta un sistema separativo para la evacuación de las aguas residuales y pluviales que se conectarán con la red de saneamiento público.

En ambos casos, el trazado es lo más ordenado posible para conseguir una circulación natural por gravedad, evitando los cambios bruscos de dirección y utilizando las piezas especiales adecuadas. La red principal de evacuación será enterrada por el trasdós exterior de los muros que conforman el sótano, situándose arquetas de registro en cada cambio de dirección. En zonas exteriores las arquetas tendrán tapas practicables integradas en el pavimento proyectado.

Todas las bajantes dispondrán de ventilación y las de aguas residuales serán insonorizadas.

La evacuación del agua de lluvia se realiza mediante canalones y sumideros ocultos conectados a bajantes de PVC dispuestas en la cámara exterior del cerramiento.

La red de evacuación horizontal se realiza con tubos de PVC rígido de diámetros adecuados y pendiente mínima del 2% y será colgada para facilitar su mantenimiento. Los tramos vistos serán siempre de PVC. En este caso se aislarán las tuberías con manta adhesiva para evitar condensaciones y ruidos en el interior de la vivienda. La evacuación de las cocinas se realizará con conductos de PVC adecuados para las altas temperaturas.

Es previsible que el saneamiento quede por debajo de la cota de vertido de las aguas residuales a la red general por lo que habrá que bombearlas.



## CLIMATIZACIÓN, AGUA CALIENTE SANITARIA Y VENTILACIÓN MECÁNICA



La climatización de las casas será por suelo radiante calor-frio.

La producción de agua caliente para aseos, cocinas y suelo radiante/ refrigerante se realizará mediante placas solares o un sistema de aerotermia por bomba de calor con unidades interior y exterior. Los paneles de control del sistema de suelo irán en armario oculto, pero de fácil acceso.

La unidad exterior de la aerotermia se ubicará en algún espacio de la cubierta de la vivienda mientras que la unidad interior se alojará en el cuarto de instalaciones del sótano de cada vivienda o debajo de la escalera de planta baja.

En todos los aseos se disponen extractores conectados mediante conductos al exterior para permitir la ventilación de la vivienda. La cocina contará con una campana de extracción forzada de humos.

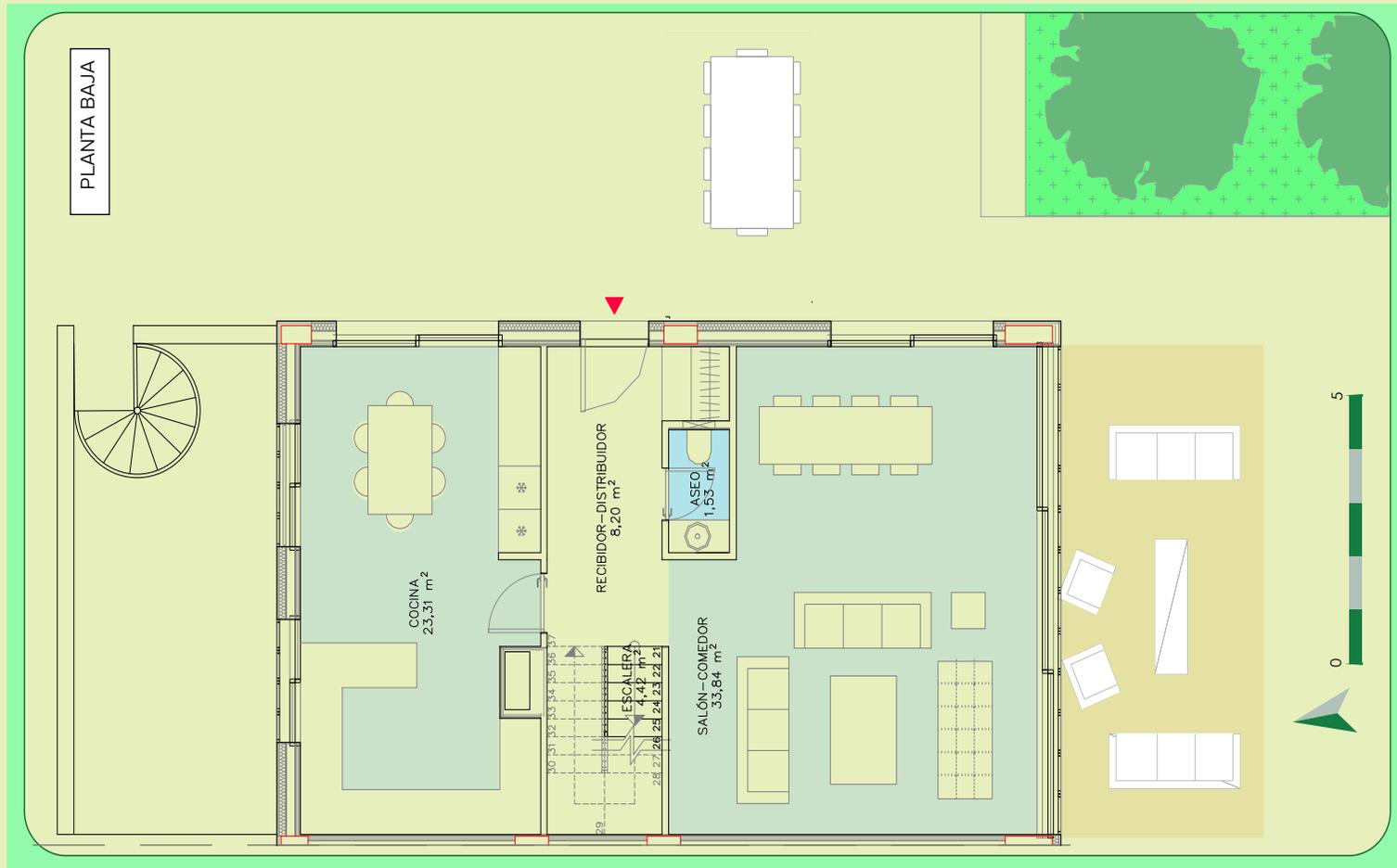
## SEGURIDAD



Cada vivienda contará con videoportero.

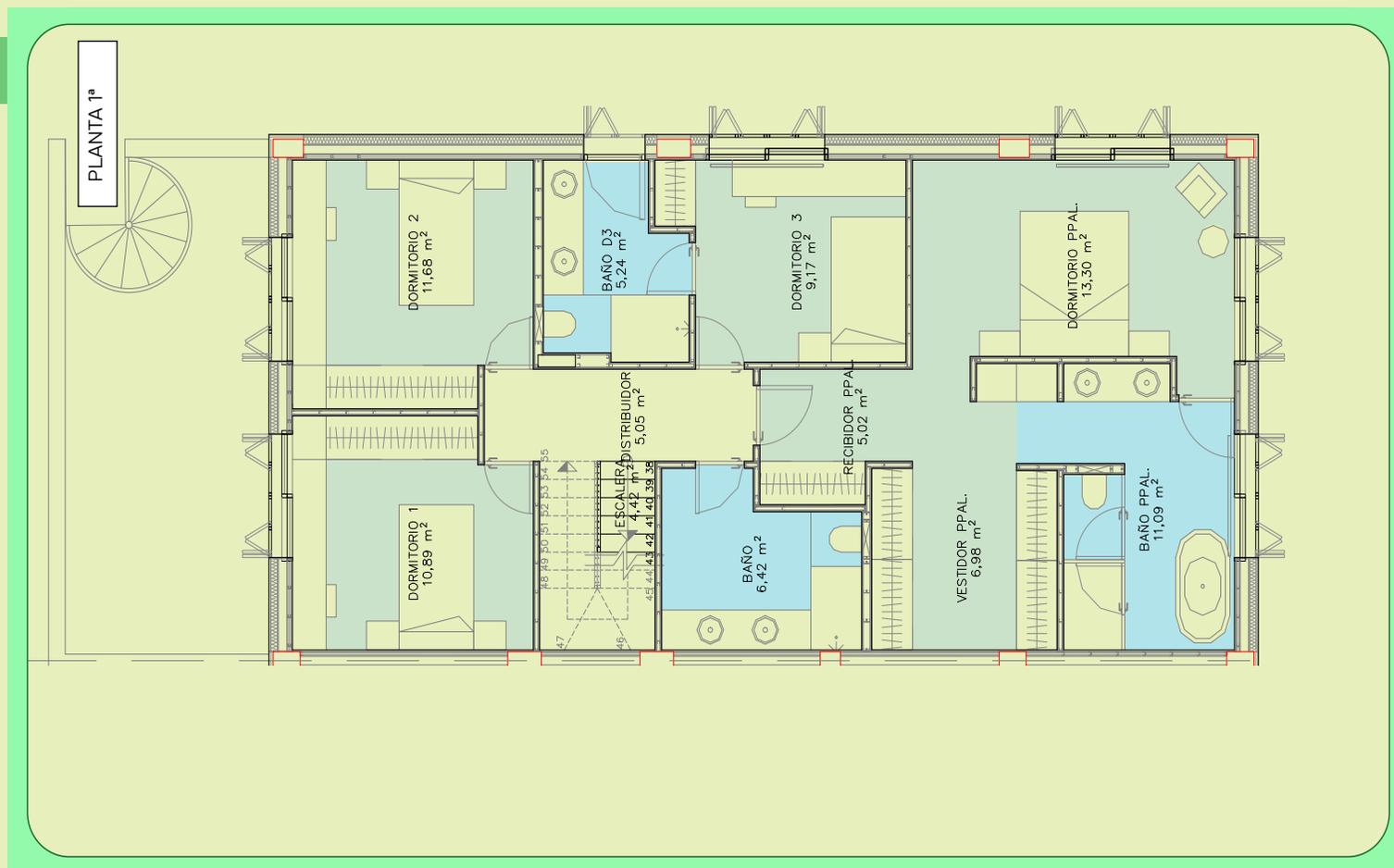
El sistema de portero automático será Hikvision o similar.





PR-1B

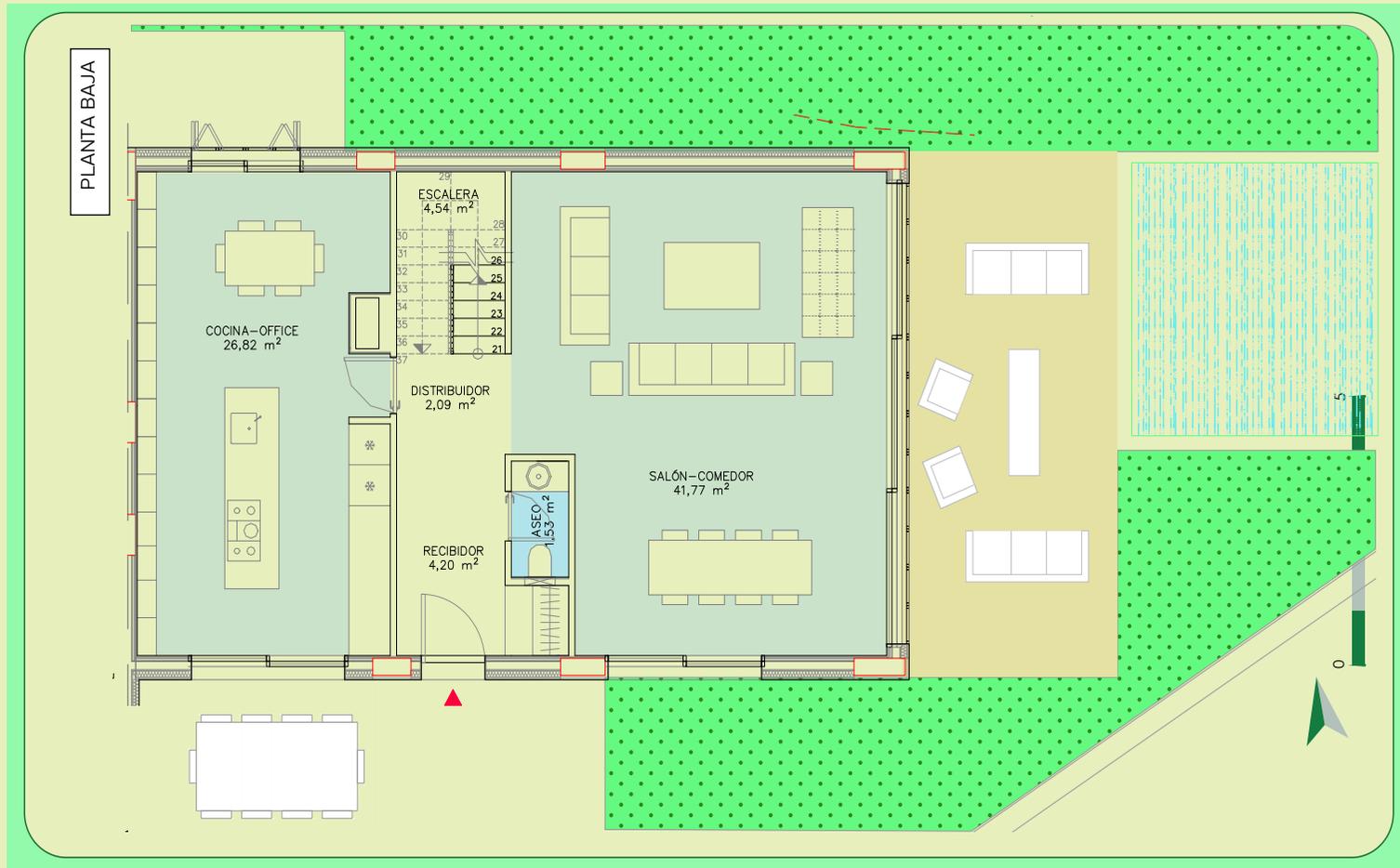
PR 1B





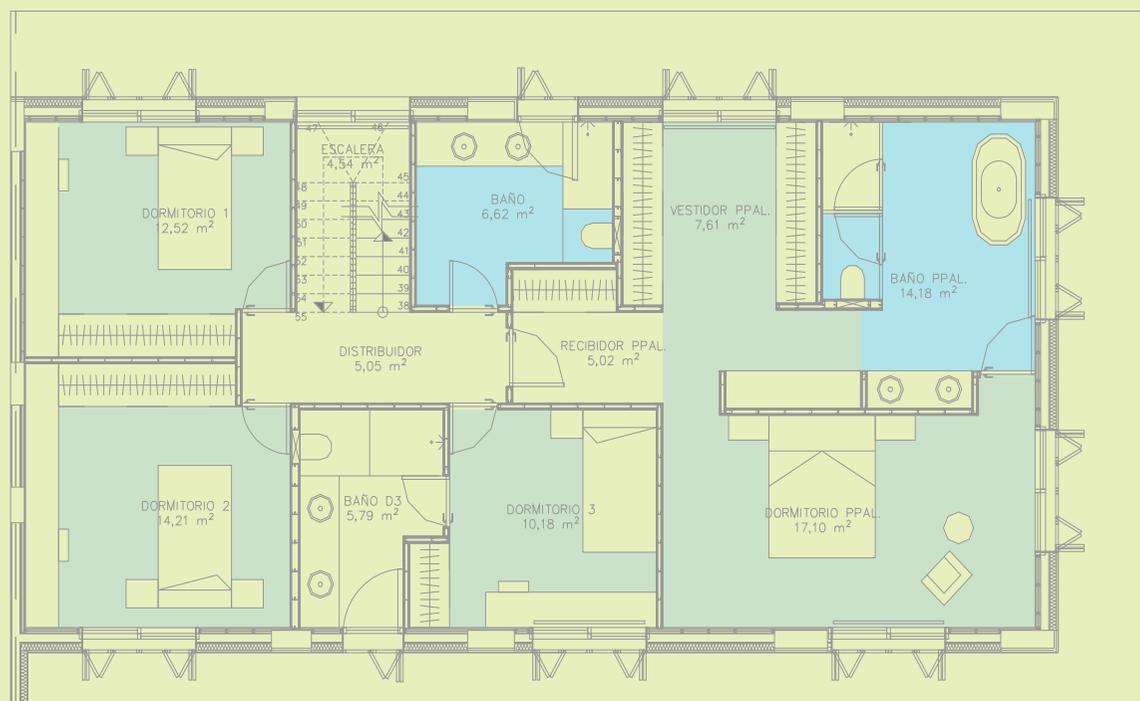
PR 1B





PR 2B

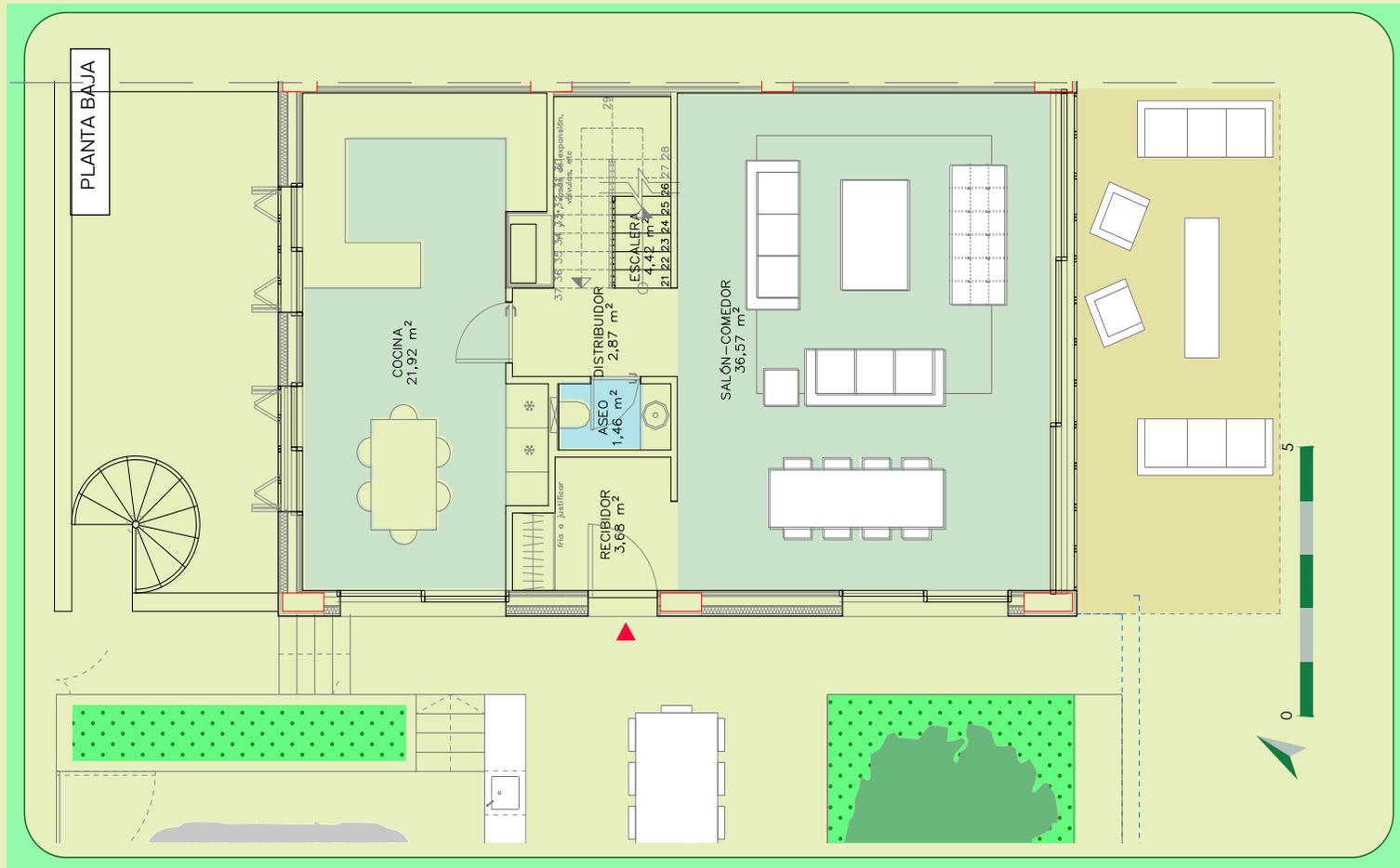
PLANTA 1ª





PR 2B





PR-5A

PR 5A

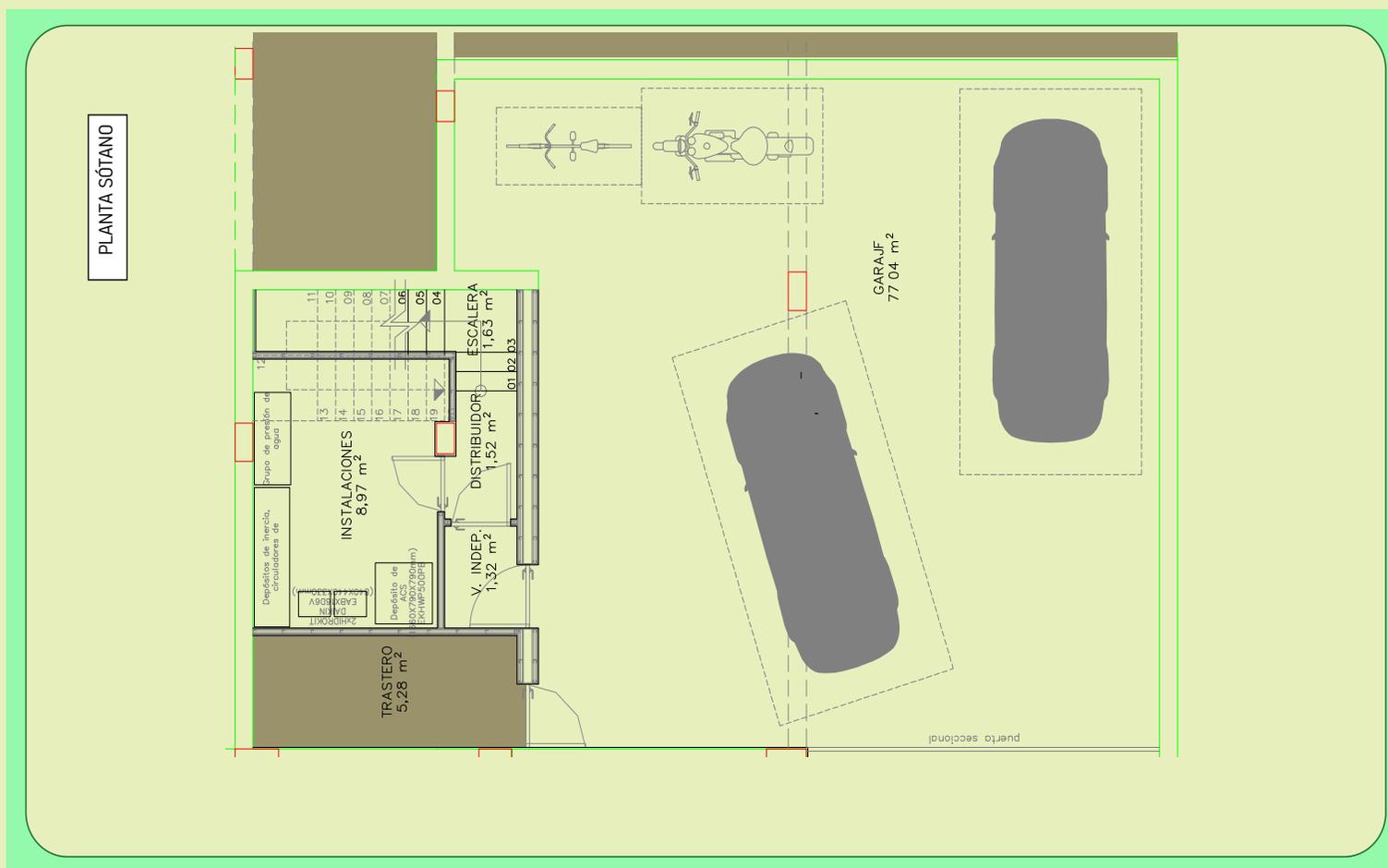




PR 5A

## PLANO 5B

PR-5B



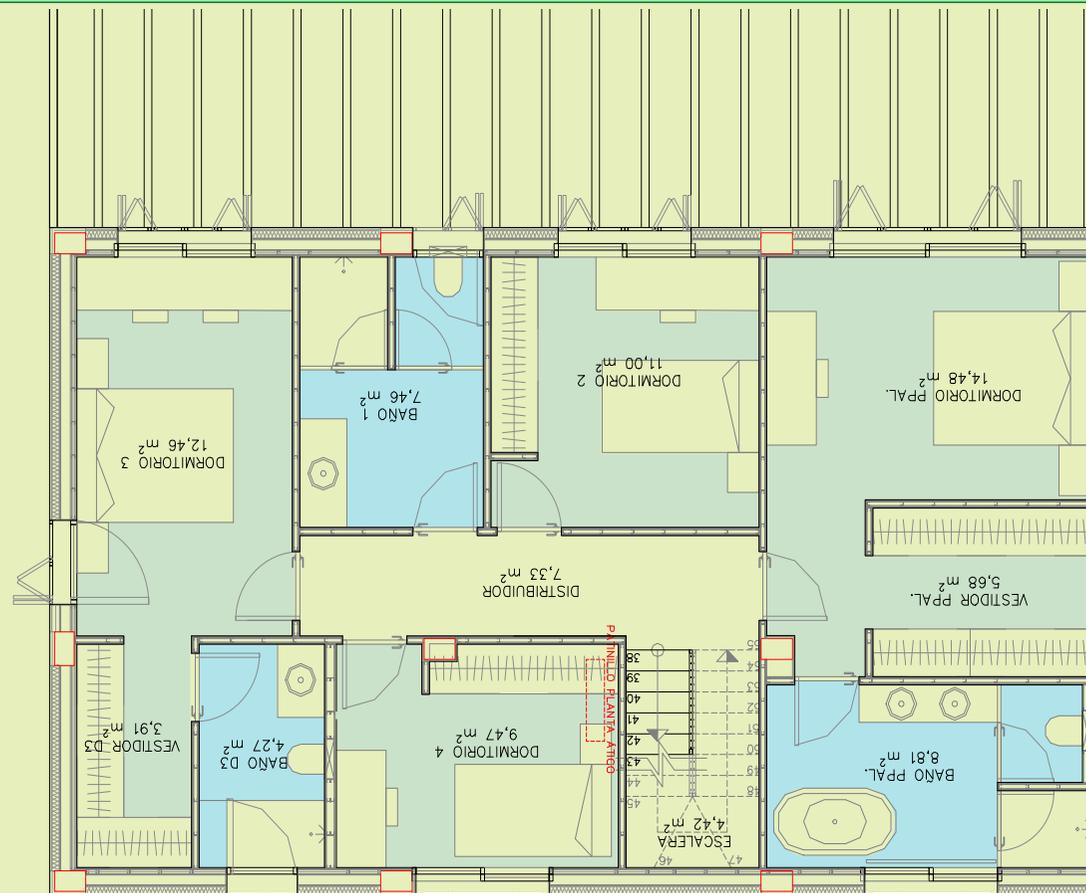


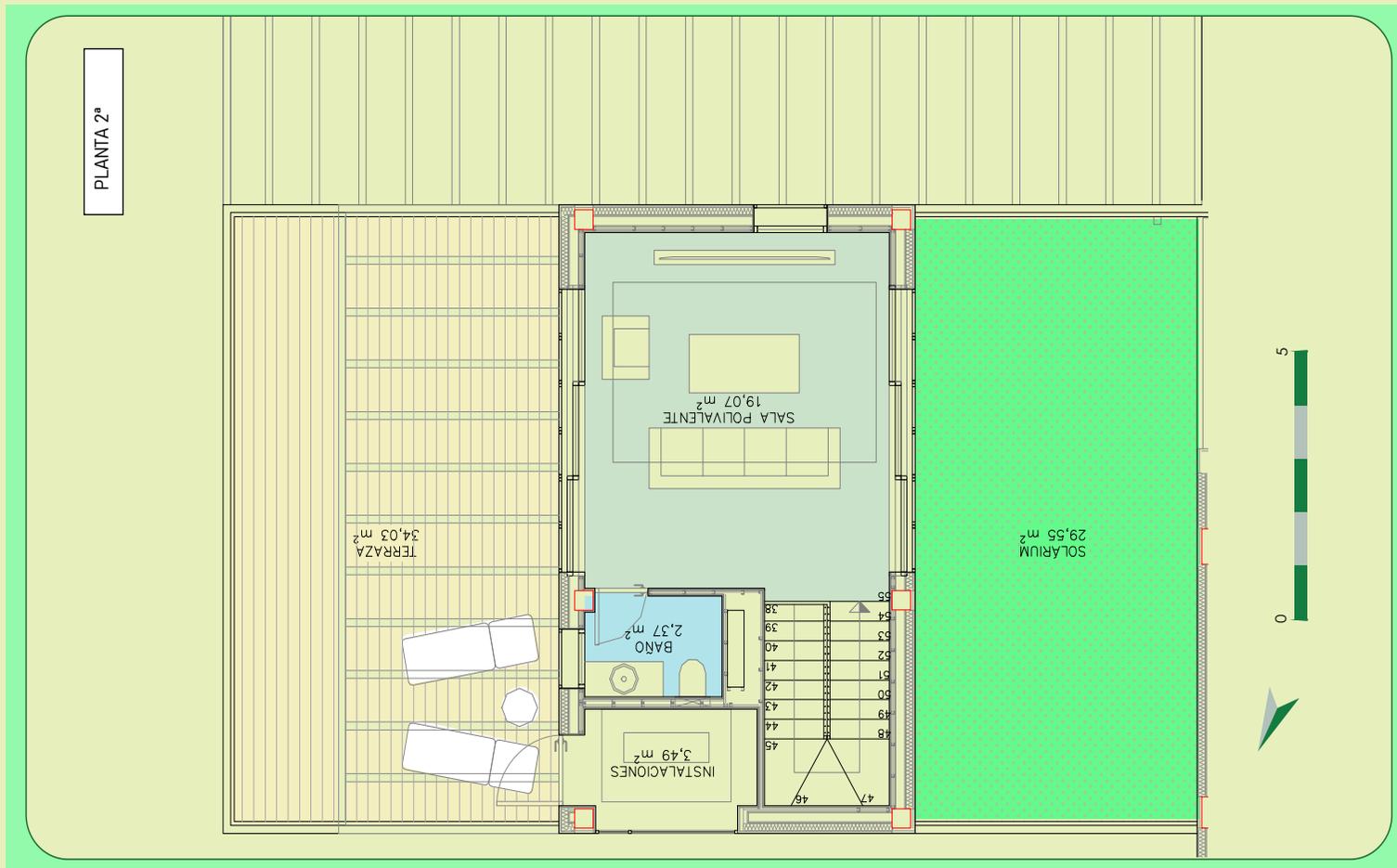
PLANTA BAJA

PR-5B

PR 5B

PLANTA 1ª





# GREEN VIEW ARAVACA



## CUENTA CON NOSOTROS

da un paso firme  
hacia la financiación  
inteligente  
elige

**ágora**  
Finance & Management

**Proceso de Intermediación Financiera:** Evaluación y Asesoramiento Inicial gratuito para confirmar la Viabilidad de la operación de compra para los interesados.

**Propuesta de Financiación:** En base al perfil de los clientes y a las características de la operación de financiación que necesiten le garantizaremos la mejor oferta del mercado en banca comercial. Se entenderá la mejor oferta como aquella que tenga el menor tipo de interés, las menores comisiones y las menores vinculaciones y/o compensaciones para nuestros clientes para garantizar la rentabilidad y sostenibilidad a largo plazo.

**Acompañamiento integral en todo el proceso de venta, financiación y formalización:** Facilitaremos el acceso a la vivienda, encargándonos de absolutamente todos los trámites burocráticos y administrativos para que nuestros clientes sólo se tengan que ocupar de asistir al otorgamiento de las correspondientes escrituras públicas de compra-venta y préstamo hipotecario.

**Honorarios y Condiciones:** Nuestros honorarios se estructuran de manera transparente y basada en el éxito. Una tarifa inicial cubrirá los servicios de evaluación y propuesta, con un porcentaje adicional vinculado al cierre financiero. Estamos comprometidos a trabajar en colaboración con nuestros clientes, alineando nuestros intereses con el logro de sus objetivos financieros.

**Experiencia y Credenciales:** Con más de una década de experiencia en el mercado financiero, nuestra consultoría ha sido un catalizador clave en numerosas transacciones exitosas. Nuestro equipo, compuesto por expertos financieros y analistas, ha demostrado consistentemente su capacidad para ofrecer soluciones financieras innovadoras y estratégicas.

# GREEN VIEW ARAVACA

comercializa:



construye:



Calle de Embajadores, 181A, 28045 Madrid  
[administracionmadrid@agorafinance.es](mailto:administracionmadrid@agorafinance.es)  
620 09 00 59