

EL RESIDENCIAL

Cinco exclusivas Villas independientes, en un Conjunto Residencial Privado con seguridad 24h, ubicado en la Colonia Camarines – Aravaca – Madrid.

La Colonia Camarines se encuentra en Aravaca, un enclave único entre Pozuelo de Alarcón, Valdemarín y Madrid, lo que facilita estar rodeados de servicios de la más alta calidad: colegios privados, centros de salud, clubs deportivos y una amplia oferta gastronómica y de ocio.

Hogares exclusivos y sostenibles, con un diseño impecable; el sueño de vivir en contacto con la naturaleza a escasos minutos del centro de Madrid se convierte en una realidad.



Vista cenital del Conjunto

El cerramiento perimetral del Conjunto Residencial está formado por muro de hormigón, sobre el que se dispone un circuito de videovigilancia, que garantiza la privacidad y la seguridad.

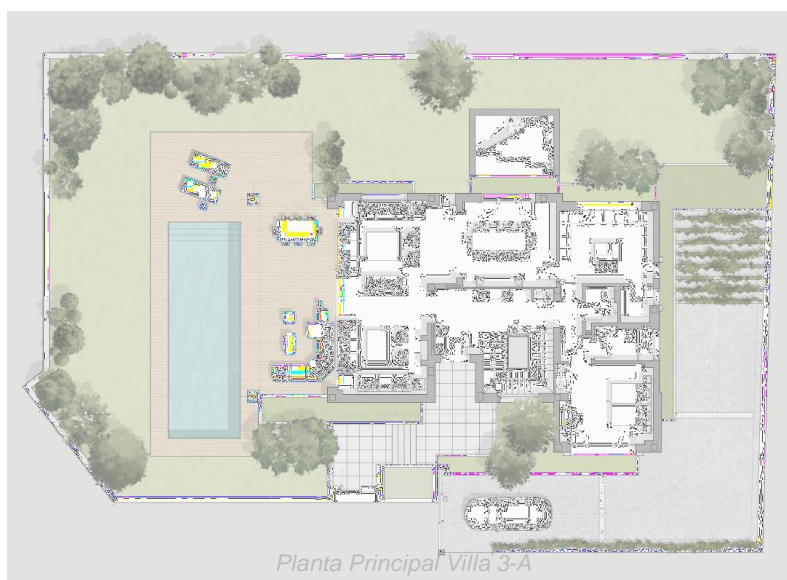
El acceso peatonal y de vehículos al interior del Residencial, se sitúa en la calle Horche, donde se dispone el control de vigilancia y se ubican los casilleros para el acceso de los servicios de mensajería y postales.

El acceso a cada una de las Villas se realiza por calle privada, en la que se cuida el detalle en cuanto los acabados y su paisajismo, en el que destaca la zona comunitaria de parque y el aparcamiento para visitas.

LAS VILLAS

Cada una de las cinco villas que forman el complejo residencial Horche Privilege Houses, se ubica en parcela registral independiente, con orientación Sureste.

Su arquitectura de vanguardia y funcional, sus equipamientos y calidades de alto nivel, sus instalaciones eficientes de bajo mantenimiento, y las opciones de personalización por parte del Comprador hacen de cada Villa una vivienda única.



2

CONFORT Y SALUD

El interior de cada vivienda posee una arquitectura neutra que facilita el diálogo con el exterior, transmitiendo una sensación de calma a sus habitantes.

La distribución de las estancias se ha planificado inteligentemente para maximizar la luz, las vistas y la funcionalidad, cuidando al máximo todos los detalles y logrando la armonía entre los diferentes ambientes, tanto los más íntimos y recogidos como aquellos de mayor amplitud.

El diseño constructivo y el de las instalaciones de cada Villa, minimizan el impacto en el medio ambiente, permitiendo que se alcancen condiciones óptimas de salubridad en su interior, armonizando con la naturaleza circundante y garantizando una adecuada gestión de toda clase de emisiones y residuos.

La configuración de cada Villa no solo permite a las personas con movilidad y comunicación reducidas el acceso y la circulación, sino que facilita su integración en la vida familiar, al disponer de las estancias necesarias para ello en la planta principal.

SEGURIDAD

Control de Accesos

La apertura de la puerta de acceso peatonal a cada parcela se realiza mediante llave o videoportero; las puertas de acceso de vehículos disponen de accionamiento mediante mando a distancia.

Seguridad en caso de incendio

El espacio exterior inmediatamente próximo a la Villa cumple las condiciones suficientes para la intervención de los servicios de extinción de incendios. No se proyecta ningún tipo de material que por su baja resistencia al fuego, combustibilidad o toxicidad pueda perjudicar la seguridad de la Villa o la de sus ocupantes.

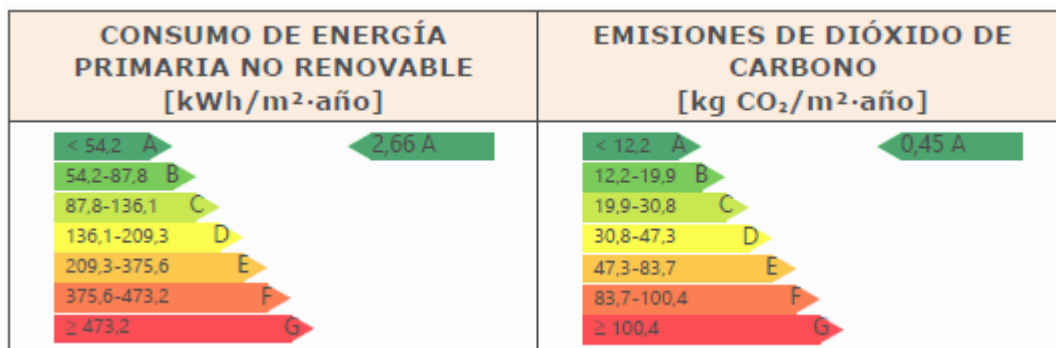
Seguridad de utilización

La configuración de los espacios, los elementos fijos y móviles que se han instalado en la Villa, se han proyectado de tal manera que pueden ser usados para los fines previstos, dentro de las limitaciones de uso del edificio, sin que suponga riesgo de accidentes para los usuarios de este.

EFICIENCIA ENERGÉTICA y ACÚSTICA

Cada vivienda ha obtenido la Calificación Energética **A**, lo que le proporciona un alto nivel de confort térmico y un importante ahorro económico asociado al coste energético.

3



Parámetros del certificado de calificación energética de la Villa 3-D

Se han cuidado especialmente los niveles acústicos en el interior de la vivienda, mediante la incorporación de soluciones técnicas específicas en fachadas, carpinterías, divisiones interiores y suelos.

La Climatización de cada vivienda se resuelve mediante sistema de aerotermia, lo que permite una máxima flexibilidad en la programación de la temperatura de cada zona en la que se dispone de suelo radiante/refrigerante, con apoyo de aire acondicionado mediante red de conductos ocultos en falso techo, que mejoran la estética, así como las posibilidades de amueblamiento de los espacios.

AHORRO de ENERGÍA

Cada Villa dispone de una envolvente, adecuada a la limitación de la demanda energética necesaria para alcanzar el bienestar térmico en función del clima de la zona donde se ubica, del uso previsto y del régimen de verano y de invierno.

El eficiente sistema de climatización trabaja a temperaturas bajas, favoreciendo el incremento de rendimiento del sistema, lo que se deriva en un menor coste de energía y en una garantía de máximo confort térmico y ambiental.

En la iluminación interior de la Villa se incorporan luminarias con lámparas led de bajo consumo. Las luminarias, empotradas en los falsos techos, permiten la posterior adaptación al interiorismo personalizado del usuario.

Las características de aislamiento e inercia, permeabilidad al aire y exposición a la radiación solar, permiten la reducción del riesgo de aparición de humedades de condensación superficial e intersticial que puedan perjudicar las características de la envolvente.

INSTALACIÓN SOLAR FOTOVOLTAICA

Se ha proyectado una instalación solar fotovoltaica de 10kW, lo que optimiza el gasto energético de la vivienda, en los consumos eléctricos en horas de producción solar, llegando a conseguirse un ahorro del 34% en relación con el consumo de una instalación estándar.

La instalación está compuesta por materiales de primeras marcas a nivel mundial como son *Longi* para los paneles y *Fronius* para los inversores

La instalación se ejecutará con estructura inclinada 10° y orientación este/oeste para poder aprovechar al máximo el espacio, aumentando la energía producida.



Planta Principal Villa 3-A

CALIDAD del AIRE

Las características constructivas y los materiales empleados en la vivienda permiten que sus estancias se puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante su uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado por los contaminantes, con la consiguiente renovación del aire interior.

La importante altura de los techos de las estancias principales (hasta 3.40m) y de los baños (hasta 3.10m) favorecen al proceso de mantenimiento de la calidad del aire.

Las viviendas disponen de una renovación constante de aire puro y libre de contaminación las 24 horas del día, sin necesidad de apertura de ventanas, mediante un sistema de recuperación de calor de alta eficiencia.

El sistema es biflujo, es decir, extrae aire de las viviendas en zonas húmedas, y recupera hasta un 90% de la energía del aire extraído antes de expulsarlo al exterior, reduciendo el consumo energético de la vivienda.

Toma aire del exterior, y lo introduce en la vivienda una vez limpio, tras pasar por un filtro G4 antipolvo y pequeñas partículas.

El desarrollo técnico de este sistema se proyecta con marcas de primera calidad como *Frankische, Siber y Aldes*.

F U N C I O N A L I D A D

Comodidad, seguridad y privacidad mediante un equipamiento que cuenta con los últimos avances tecnológicos en domótica, con asesoramiento personalizado al Propietario de cada Villa.

Dentro del gran abanico de fabricantes de domótica, se ha seleccionado el producto KNX. Este sistema permite un uso de manera sencilla por parte del Propietario de cada Villa, así como una robustez y prestaciones acordes a las necesidades planteadas.

Se dispone de un sistema de integración domótica en pantalla táctil y mecanismos multifunción, para el control de la climatización, de la iluminación, de los elementos de protección solar, de la detección y alarma de humos, de la detección y corte de agua en caso de fuga, y del sistema de video portero.

Una interesante función es la de crear escenas o ambientes concretos combinando prestaciones. Por ejemplo, con una única orden, se apagan las luces y bajan las persianas.

La integración se puede realizar con Smartphone y Tablets con sistema operativo iOS de Apple y/o Android.

En el desarrollo técnico de este sistema se incorporan productos de primera calidad como *Onna, ABB, Jung y Gira*

Climatización

El sistema domótico, controla todas y cada una de las zonas climatizadas de la vivienda, permitiendo acceder a cada zona y realizar encendidos y apagados, modificar temperaturas de consigna y cambiar el modo de funcionamiento.

El manejo de las zonas de climatización se puede realizar desde el exterior mediante App en Smartphone y Tablets, o desde el interior a través de mecanismos de sencilla manipulación.

El desarrollo técnico de este sistema se proyecta con marcas de primera calidad como *Daikin, Midea, Mitsubishi y Vaillant*.



Mecanismo Multifunción

Alarmas técnicas

Se incorporan detectores especiales para la detección de inundación e incendios. En caso de detección, el sistema domótico notifica tal incidencia. Además, el sistema cortaría el suministro de agua.

Videoportero

La instalación de videoportero de cada vivienda está conectada a la instalación del Conjunto Residencial.

A través de la pantalla se realiza la visualización y apertura del acceso a la parcela. También es posible la conexión desde el exterior de la vivienda a través de una App, con el fin de recibir pedidos o controlar accesos.

Iluminación

Se incluye el control de todos los encendidos del salón, comedor, habitación máster suite y área exterior. De esta manera es posible efectuar encendidos puntuales y/o mediante escenas.

Se añade también un apagado general de la iluminación al salir de la Villa y se incorpora la edición de programaciones horarias o la activación de simulación de presencia, cuando la vivienda está deshabitada.

EQUIPAMIENTO

Aparcamiento

Las Villas disponen de hasta 6 plazas de aparcamiento privativo, hasta 4 vehículos en el Garaje situado en Planta Semisótano y hasta 2 vehículos en el interior de la parcela.

Se prevé instalación de cargador de vehículos eléctricos en Garaje

Ascensor

Integrado en la arquitectura de la vivienda, se dispone de ascensor con embarques en las tres plantas.

El desarrollo técnico de este sistema se proyecta con marcas de primera calidad como *Aritco* y *Cibes*.

Piscina

En el área del Porche se dispone la piscina con sistema de depuración mediante filtros de arena y bombas circuladoras con prefiltros. La impulsión se realiza mediante impulsores de acero inoxidable.

La desinfección mediante cloración u opcionalmente cloración salina

Área de Cocina

El cuidado por los detalles se traslada también a la cocina que fluye de forma natural hacia el comedor y el salón, y que cuenta con grandes ventanales que garantizan su integración con el exterior, sin dejar de lado el compromiso con la funcionalidad y la máxima eficiencia.



Imagen de referencia

El diseño del mobiliario con muebles altos y bajos permite disponer de diferentes áreas de trabajo y una circulación óptima. La península se ha diseñado para un doble uso: como mesa de desayuno y/o área de trabajo.

Se incorpora un fregadero encastrado en la encimera, con grifería monomando de caño alto e iluminación cálida mediante tira de led.

En el diseño y suministro de equipamiento de esta área participan empresas de prestigio como *Modulnova*, *Davinia* y *Santos*.

En el mobiliario quedan integrados todos los electrodomésticos de alta gama, necesarios para optimizar el uso de la estancia: Placa de Inducción, Horno multifunción, Microondas electrónico con grill, Frigorífico-Congelador y Lavavajillas.

Se incorporan marcas de primera calidad.

Área de Lavado

Ubicado en planta semisótano, el Lavadero, se entrega completamente equipado con mobiliario, encimera y electrodomésticos.

En la encimera se incorpora piletta encastrada con grifería monomando de caño alto. En esta estancia se dispone de Lavadora y Secadora de gran capacidad. En esta área se sitúa un espacio apto para un tendedero exterior, dotado de privacidad para que no interfiera con el resto del espacio ajardinado de la parcela.

Equipamiento de Baños

En los Baños y Aseos se disponen Sanitarios y Griferías de primeras marcas como *Villeroy & Boch*, *Laufen*, *Duravit*, *Axor*, *Rovira* y *Bossini*, destacando el equipamiento del baño master suite con zona Him-Her, y su Bañera de diseño.

Todos los Platos de ducha son de gran tamaño, con mamparas de vidrio.

Los Inodoros se proyectan suspendidos con cisterna empotrada.

Los lavabos integrados o sobre encimera, con espejos antivaho e iluminación incorporada, forman un conjunto singular en cada uno de los baños.



Imagen de referencia

ACABADOS

Estructura

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural en el proyecto de cada Villa son principalmente: resistencia mecánica y estabilidad, seguridad, durabilidad, economía, facilidad constructiva, facilidad de mantenimiento y modulación.

Se proyecta una Cimentación adecuada a las características geotécnicas del terreno, mediante zapatas aisladas y arriostradas de hormigón armado. La estructura de la Villa es de hormigón armado.

Fachadas

Las características técnicas del conjunto de elementos que forman el cerramiento de fachada contribuyen a aumentar el confort en el interior de la Villa, con un alto grado de eficiencia térmica y acústica. El sistema de apertura de las carpinterías es el más adecuado para aprovechar al máximo el espacio de cada estancia.

El sistema de Fachada Ventilada se resuelve mediante la combinación de diferentes aplacados de piedra y madera tecnológica así como carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico, lacadas en tono oscuro, con acristalamiento de Seguridad y de baja emisividad.

En el diseño técnico de esta carpintería participan empresas de prestigio como *PanoramAH!, Shüco, Finstral, Cortizo, Guardian Glass y Saint Gobain.*

La Puerta principal de entrada a la Villa es acorazada de alta seguridad, con sistema de cierre automático y cerradura electrónica que permite múltiples posibilidades de control y seguridad totalmente personalizada.

El acabado exterior e interior de la puerta es en panel de madera con protección para exteriores y el acabado interior en madera natural. Los herrajes son de acero inoxidable.



Perspectiva artística Villa 3-D

Cubierta

La cubierta con uso exclusivo para instalaciones se ejecuta mediante sistema de Cubierta Plana no transitable, impermeabilizada y aislada térmicamente, con acabado en grava.

Divisiones Interiores

Las divisiones entre las diferentes estancias están formadas por tabiquería autoportante de cartón-yeso dotadas de aislamiento térmico y acústico, siendo hidrófugas en zonas húmedas.

Falsos Techos

En toda la Villa se disponen Falsos Techos, formados por placa de yeso laminado. En Salón y en Dormitorios se complementa con cortineros y/o foseados perimetrales

Carpintería Interior

Las puertas de paso de gran altura. son de madera, acabado lacado color blanco con herrajes ocultos y manetas en acabado acero inoxidable mate.

Se han proyectado amplios armarios, con puertas enterizas de apertura abatible o corredera, con diseño de entrecalles en acabado lacado color blanco según planos de estética acorde a las de paso.

El Vestidor del dormitorio Máster Suite se ha diseñado pensando en su futura adaptación para los distintos tipos de guardarropía y su fácil mantenimiento. Está formado por papel vinílico lavable en las zonas previstas para almacenaje, marcos de madera a juego con la carpintería interior delimitando dichas zonas y un amplio espacio diáfano en el que es posible ubicar desde un mueble cajonero hasta butacas

10

Revestimientos

Hall / Salón-Comedor / Dormitorio 1

Solado de gres porcelánico de gran formato.

Pintura plástica lisa en tonos claros, en paredes y techos.

Dormitorios de planta alta

Solado de tarima multicapa de madera en Roble, en piezas de gran formato (ancho – largo) y altas prestaciones, acabado en tono natural acabado cepillado compatible con el sistema de suelo radiante.

Baños / Aseos

Solados y alicatados con baldosa y aplacados de gres porcelánico, gran formato.

Pintura plástica lisa en tonos claros en techos.

Porches y terrazas

Solado de baldosa de gres antideslizante para exteriores de gran formato

INSTALACIONES

Suministro de Agua

La Villa dispone de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red.

La producción de agua caliente se realiza mediante sistema de aerotermia, con depósito acumulador y circuito de retorno para agua caliente.

La instalación interior de agua fría y caliente se realiza con tubería de polietileno y aislamiento; se disponen tomas de agua en zona de jardín trasero, en los porches y terrazas de la Villa.

Saneamiento

La evacuación de aguas residuales y pluviales se realizará mediante sistema separativo. El material de las tuberías será de tipo insonorizado.

Se proyecta un sistema de drenaje sostenible (SUDS), que gestiona el agua de lluvia a nivel local y evita la sobrecarga de la red de saneamiento y el deterioro de los recursos hídricos subterráneos.

El SUDS lo forman depósitos permeables que forman parte de las instalaciones de la vivienda, destinados a filtrar, retener e infiltrar el agua de lluvia restaurando el ciclo natural y corrigiendo los efectos de la impermeabilización del suelo.

Electricidad

La instalación eléctrica de baja tensión de la vivienda partirá desde el cuadro general ubicado en el cuarto de instalaciones situado en planta semisótano. Desde el cuadro general se alimentará un cuadro secundario ubicado en planta baja que dará servicio al resto de la vivienda. Se dispone cuadro de mando y protección, así como distintos circuitos independientes, conforme al grado de electrificación de la Villa.

Todos los dispositivos de protección en cuadros eléctricos serán de primeras marcas como *Schneider*, *ABB* o *equivalentes*.

Los interruptores y mecanismos son de diseño minimalista y se integran en la arquitectura de la Villa.

En el suministro de mecanismos participan empresas de prestigio como *Jung*, *Gira* y *Niessen*.

Telecomunicaciones

Se dispone de antena para televisión vía satélite, TV nacionales y locales y F.M., con tomas en salón-comedor, cocina, dormitorios.

La instalación de telefonía incorpora tomas en salón-comedor, cocina y dormitorios. Se incluye instalación de fibra óptica con toma en salón-comedor

INTERIORISMO

Marisa Gallo ha realizado un Proyecto de Interiorismo personalizado para esta Villa, el cual se le ofrece de forma opcional al usuario, con el objeto de integrar los espacios exteriores a la zona interior de la vivienda.

La base de este proyecto es la creación de hogar en espacios abiertos y la continuidad entre el interior y el exterior de la Villa.

Marisa Gallo, diplomada en diseño y arquitectura de interiores ha pulido su talento en una constante búsqueda de la singularidad y el equilibrio. Ha conseguido crear un estilo distintivo y una estética sinónimo de elegancia y clasicismo atemporal. La atención personalizada y el cuidado exhaustivo por el detalle son aspectos en los que Marisa Gallo hace especial hincapié.



Imagen de referencia

PAISAJISMO

El cuidado análisis de las vistas, los juegos de volúmenes producidos por la vegetación y la colorida combinación de las especies dispuestas contribuyen a reafirmar la sensación de calma y bienestar.

Dando continuidad al porche de Planta Principal, se incorpora la piscina que queda integrada tanto en la arquitectura como en el paisajismo.

La parcela se entrega con la instalación de la red de drenaje, la preinstalación de riego y el acabado de tierra vegetal, elementos fundamentales para que los Propietarios puedan personalizar el ajardinamiento de su Villa, para lo cual se le ofrece el asesoramiento del Paisajista que ha intervenido en el Conjunto Residencial.



Propuesta de Paisajismo Villa 3-A

13

PERSONALIZACIÓN

Se contemplan diferentes opciones de personalización de la vivienda, supeditadas al avance de la obra, con el objeto de que el Comprador pueda intervenir de manera activa en el diseño de su vivienda.

Madrid 10 de Marzo de 2025

Promueve: Desarrollos Inmobiliarios Camarines S.L.
Gestiona: Global Dos Management S.L.

CIF B-01566363.
CIF B-10605731