

LOS CLAVELES DE ZARZALEJO

ABAD

abadpromociones.es



LOS CLAVELES DE ZARZALEJO

En **ABAD Promociones** nos mueves tú, por eso nuestro sello es sinónimo de calidad y confianza. Queremos contar contigo para hacer de tu vivienda un espacio singular, adaptado a sus necesidades.

Somos una compañía que pertenece **AM Gestión**, grupo inmobiliario con más de 25 años de experiencia en el sector, que pone a tu disposición el talento y la experiencia de un gran equipo de profesionales dispuestos a acompañarte durante todo el proceso de creación de tu hogar.

¿POR QUÉ VILLA LOS CLAVELES?

Porque defendemos el estilo de vida mediterráneo; sol, luz, espacios libres y disfrutar de una arquitectura cercana y funcional.

La flor de clavel tiene significados diferentes según su color, aunque todos ellos se relacionan con sentimientos como el amor, la admiración y la alegría. Su significado más común es la belleza y el orgullo, pero gracias a su variedad de colores cada uno de ellos representa una emoción o sentimiento distinto.

EL HOGAR QUE ESTABAS BUSCANDO

Como creemos que cada vivienda es un mundo con su propia forma de vivir, en *ABAD Promociones* te ofrecemos la oportunidad de diseñar y construir tu propia forma de vida.

Un conjunto residencial de 10 viviendas unifamiliares donde cada una de ellas será adaptada a la medida del cliente final.



¿POR QUÉ VILLA LOS CLAVELES EN ZARZALEJO?



Entendemos tu vivienda como algo personal. Por eso, queremos contar contigo desde el principio, para que cada detalle de tu casa se ajuste a tus gustos y necesidades. En *ABAD Promociones* contamos con un equipo de profesionales experimentados y al tanto de la actualidad que considera la personalización como un valor añadido en sus propuestas.

Tus sueños te han traído hasta aquí. Adelante.



ÍNDICE

PROYECTO	7
TIPOLOGÍAS	23
TIPOLOGÍA 1	24
TIPOLOGÍA 2	26
TIPOLOGÍA 3	28
TIPOLOGÍA 4	30
TIPOLOGÍA 5	32
UBICACIÓN	34
MEMORIA	35



PROYECTO

DESCONECTA DE MADRID **SIN PERDERTE NADA**

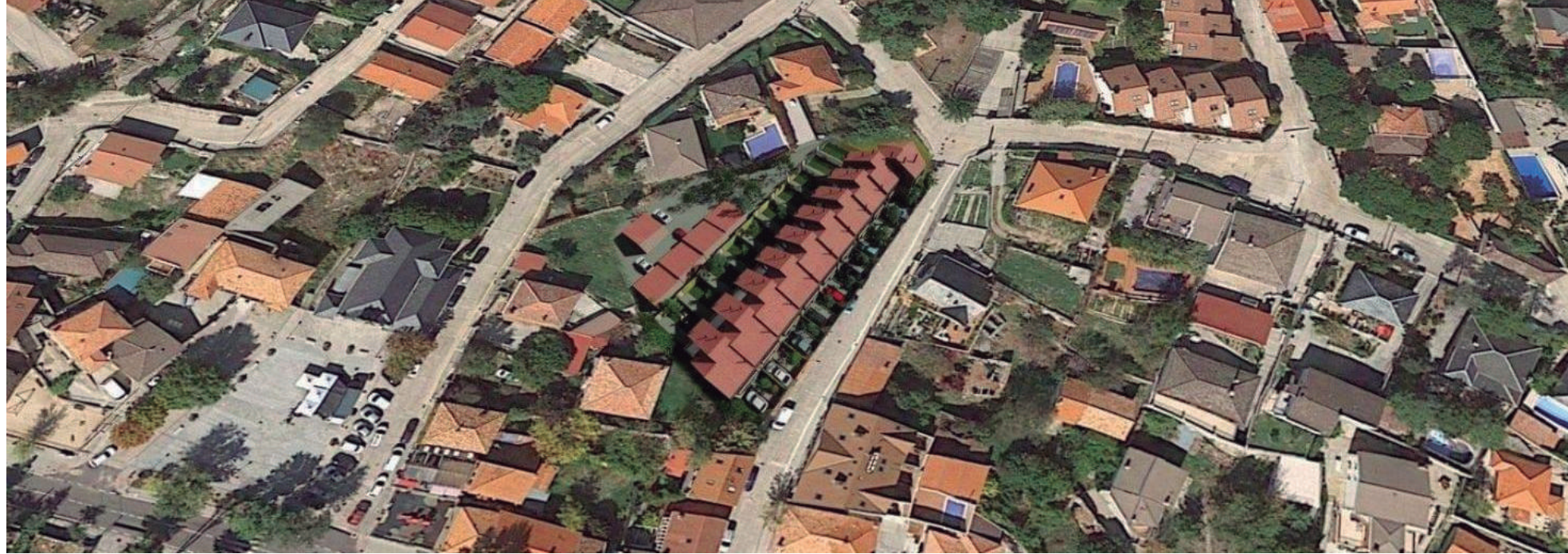
La excelente comunicación de Zarzalejo hace que estés apartado de la vorágine de Madrid, pero a tan sólo 15 minutos del Escorial y de Valdemorillo. La salida directa a la M-600 te llevará enseguida a la ciudad o a la sierra de Madrid.

Zarzalejo cuenta con una excelente comunicación de transporte público, con estación de RENFE Cercanías Línea C-3a y de autobuses línea 666 a El Escorial y 669A San Lorenzo de El Escorial-Navalagamella, a pocos metros de tu casa.

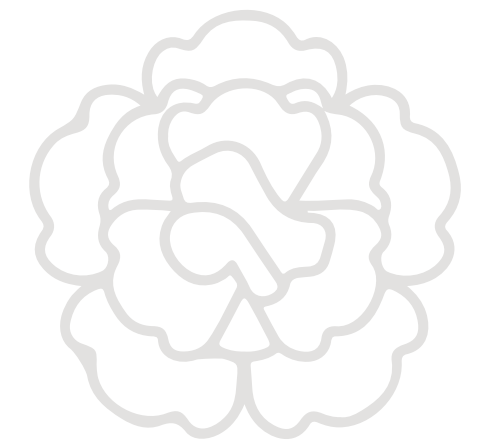
LA MEJOR UBICACIÓN

Y A UN PASO DE MADRID: ZARZALEJO

Apenas 50 km de la Capital, en la zona occidental de la Comunidad de Madrid, aflora el término municipal de Zarzalejo entre castaños, arroyos, pinares, prados y montañas hechas de grandes berrocales, evocadores de leyendas y testigos de tiempos ancestrales, desde los que la mano del hombre deja impresa su huella en nuestro patrimonio, de gran valor artístico, histórico y paisajístico.



Situado en la sierra oeste, en Zarzalejo vivirás en contacto directo con la Naturaleza, con una conexión directa al Escorial y a tan sólo 15 minutos de la sierra de Madrid.





LA LUZ COMO FORMA DE VIDA

ABAD
solutions.es

La cocina y el salón de nuestras viviendas se abren al exterior a través de porches, que en cualquier época del año se convertirán en tus lugares favoritos de casa.

VIVIENDAS ÚNICAS PARA FAMILIAS ÚNICAS

Tú decides cómo será tu vivienda. Podrás disfrutar de hasta 123 m² de vivienda, donde cada miembro de la familia pueda disponer de su rincón. En parcelas privativas desde 126 m² hasta 250 m², donde dispondrás de un amplio jardín que podrá contar opcionalmente con una piscina independiente para que disfrutes al máximo de tu casa en los días de verano.

Elige si quieres tres o cuatro dormitorios; con baño en suite o compartidos. Hoy en día, cada vez trabajamos más desde casa y quizás necesites un despacho que se adapte a tus necesidades. Decide si quieres tu cocina abierta o cerrada y con qué equipamiento... En definitiva, haz tu hogar a tu medida.





OPINIÓN DE LOS ARQUITECTOS

ABAD Promociones pertenece a la empresa matriz AM Gestión, una firma inmobiliaria fundada en 1997 con sede en Madrid que cuenta con una amplia experiencia en el desarrollo de proyectos de promoción inmobiliaria.

"El proyecto Villa Los Claveles ofrece un conjunto integrado en el entorno natural próximo. Las viviendas buscan tener continuidad con los espacios exteriores, lo que además implica un protagonismo importante de la luz en sus interiores.

Las viviendas, sin dejar de lado una cuidada armonía estética, se resuelven persiguiendo la funcionalidad y eficiencia de sus espacios, donde las estancias servidas sean protagonistas respecto a las sirvientes.

Nuestra sensibilidad con la eficiencia energética y el medioambiente se plasma en la elección de elementos y sistemas constructivos seleccionados".

CON TODO LO QUE NECESITAS

Dentro de las múltiples posibilidades, *Villa los Claveles* te ofrece las mejores calidades, los más altos niveles de confort y unos criterios en eficiencia energética adaptados a las necesidades del siglo XXI.

TU NUEVA CASA CONTARÁ CON LOS SIGUIENTES ESPACIOS Y SERVICIOS

ABAD
inmobiliaria.es



COMO ADEMÁS SABEMOS QUE
CADA FAMILIA ES DIFERENTE Y
TIENE SUS PROPIAS NECESIDADES,
PODRÁS CONFIGURAR DE FORMA
OPCIONAL TU VIVIENDA CON:

Amplio salón comedor

Cocina

Dormitorio principal con
vestidor y baño en suite

3 o 4 dormitorios

2 baños y 1 aseo

Jardín

Terrazas

Climatización mediante suelo
radiante-refrescante con
sistema de Aerotermia

Plazas de aparcamiento
en planta baja

Domótica

Instalación de paneles solares

Equipamiento de cocina

Piscina independiente

Chimenea en salón y dormitorio principal



PERSONALIZA TU HOGAR CON TODO LO NECESARIO

Sabemos lo importante que es para ti que tu casa sea justo esa que imaginas cuando cierras los ojos. Por eso, además de poner a nuestro equipo técnico a tu disposición para personalizar tanto distribuciones como acabados, te lo queremos poner aún más fácil, ofreciéndote mejoras ya prediseñadas.



Iluminación

Ventanas de gran dimensión para maximizar la luz natural y reducir la demanda eléctrica.



Calidad térmica

Regulación térmica por estancias.
Aislamiento adaptado a necesidades climáticas.
Óptima solución constructiva utilizada en tu fachada que permita reducir la demanda energética de la vivienda.



Energías renovables

Instalación de calefacción y climatización mediante equipo de aerotermia con suelo radiante y refrescante.



Aislamiento acústico

De cara al exterior y entre viviendas.



Innovación

Instalación de sistema domótico para el control remoto.



Transporte sostenible

Preinstalación de carga para coches eléctricos.





DESCONECTA DE LA RUTINA
DEL DÍA A DÍA Y **DISFRUTA**
DE TU AMPLIO JARDÍN

MEJORA TU ESPACIO

Tu vida en la casa de tus sueños, con una arquitectura funcional y sostenible, amplios hogares muy luminosos. Imagina a tu familia en un entorno natural, rodeados de naturaleza, donde la tranquilidad y seguridad son la norma, donde te esperan los tuyos, descansas, recargas energías, respiras...



ELIGE TU CASA FAVORITA

En *Villa los Claveles* hemos pensado en todos los tamaños y tipos de familia. Nuestro proyecto ofrece diversas tipologías, dependiendo de la orientación y el tamaño de la parcela.



Partiendo de un proyecto estándar, se pondrá a disposición de tu familia la posibilidad de elegir entre diferentes opciones y mejoras para tu vivienda.

Dichas mejoras tendrán un coste adicional que variará en función del tipo de mejora elegida.

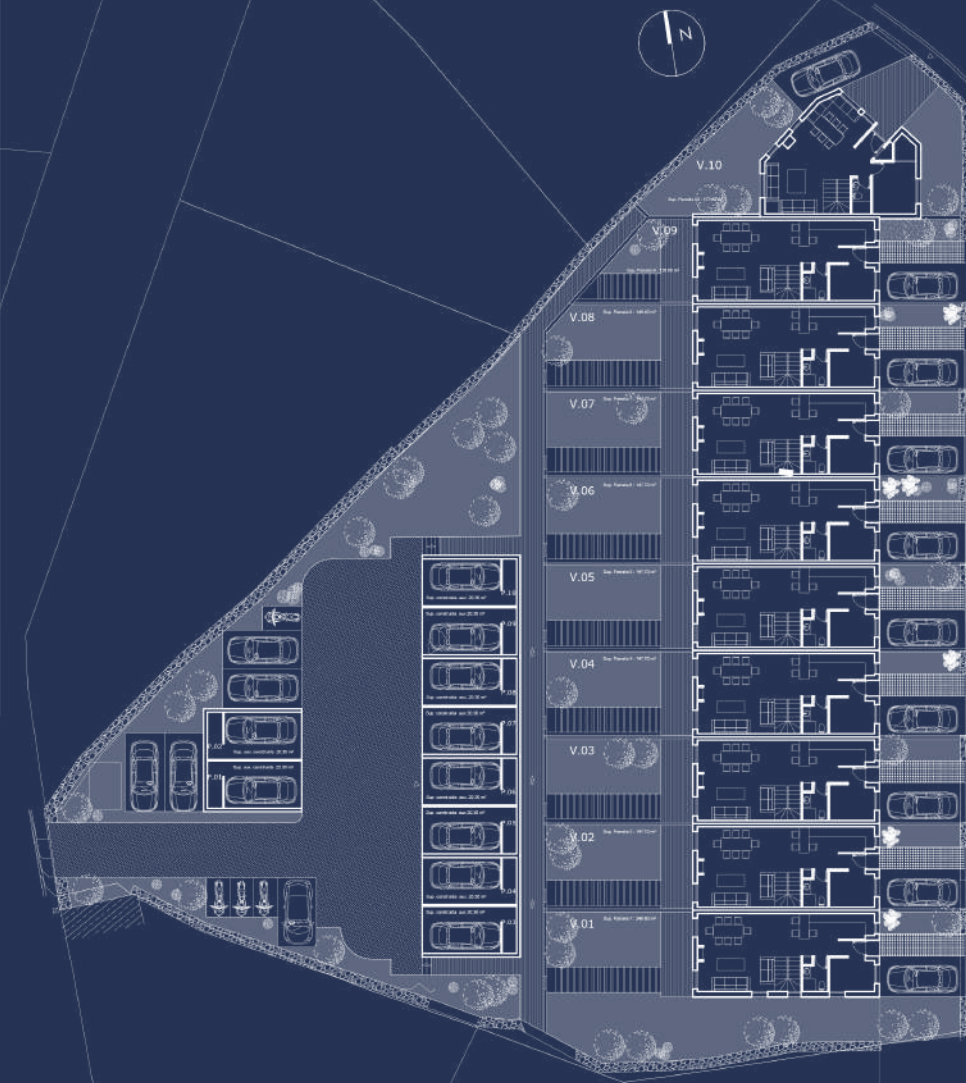
LA EFICIENCIA ENERGÉTICA UNA OBLIGACIÓN

Villa Los Claveles te ofrece el máximo nivel de calificación energética (A) para que, a la vez que contribuyes al cuidado del medio ambiente, te beneficies de las ventajas de hacerlo.

ABAD
inmobiliarias.es



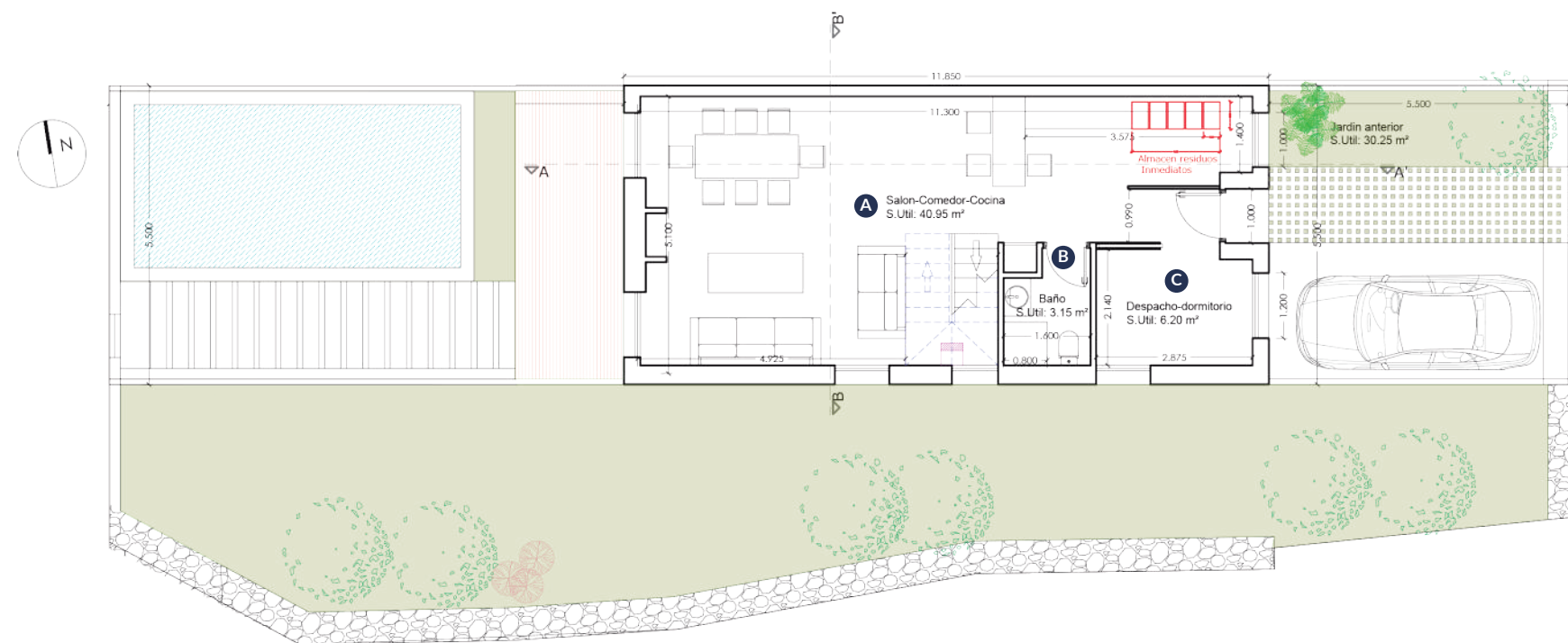
TIPOLOGÍAS



LOS CLAVELES DE ZARZALEJO

TIPOLOGÍA 1

VIVIENDA V1
PLANTA BAJA



ESPACIOS INTERIORES

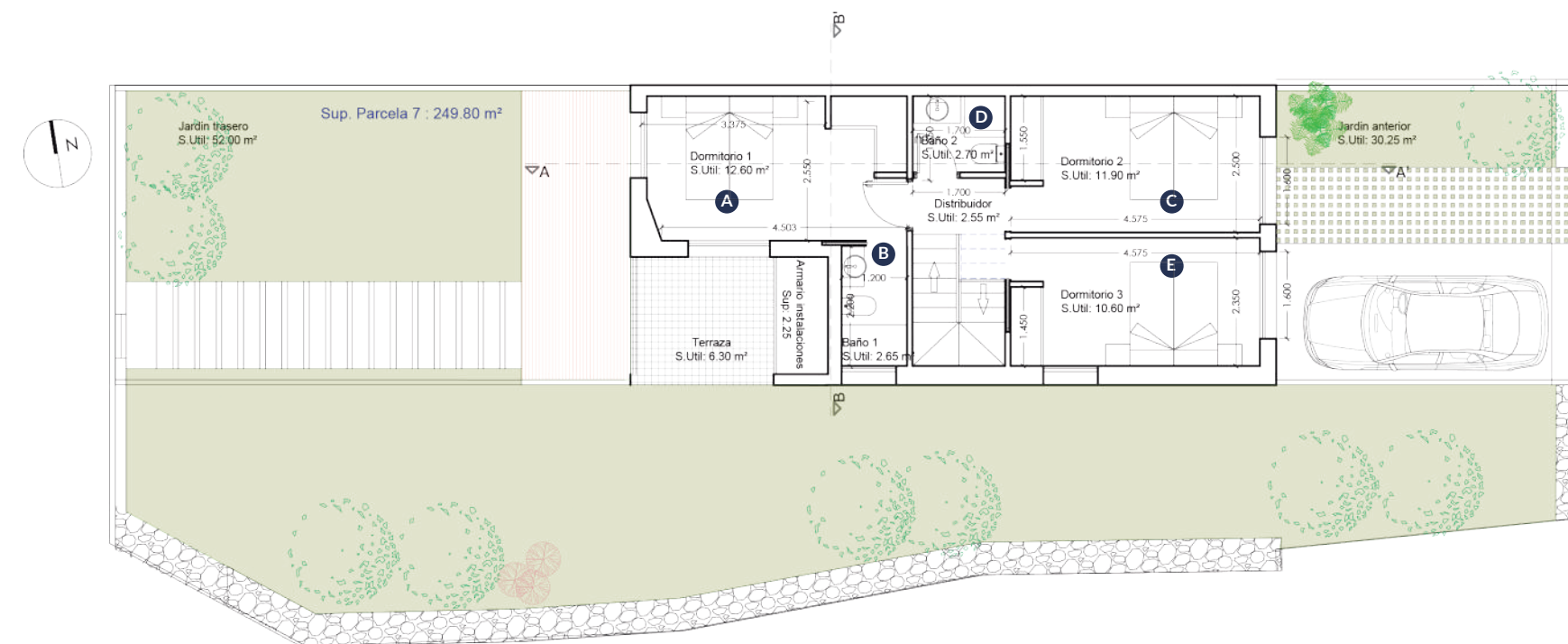
- A** Salón-Comedor-Cocina: **40.94 m²**
- B** Baño: **3.15 m²**
- C** Despacho-Dormitorio: **6.20 m²**

ESPACIOS EXTERIORES

Total superficie construida: **64.55 m²**
 Total superficie jardín: **184.95 m²**

TIPOLOGÍA 1

VIVIENDA V1
PLANTA PRIMERA



ESPACIOS INTERIORES

- A** Dormitorio 1: **12.60 m²**
- B** Baño 1: **2.65 m²**
- C** Dormitorio 2: **11.90 m²**
- D** Baño 2: **2.70 m²**
- E** Dormitorio 3: **10.60 m²**

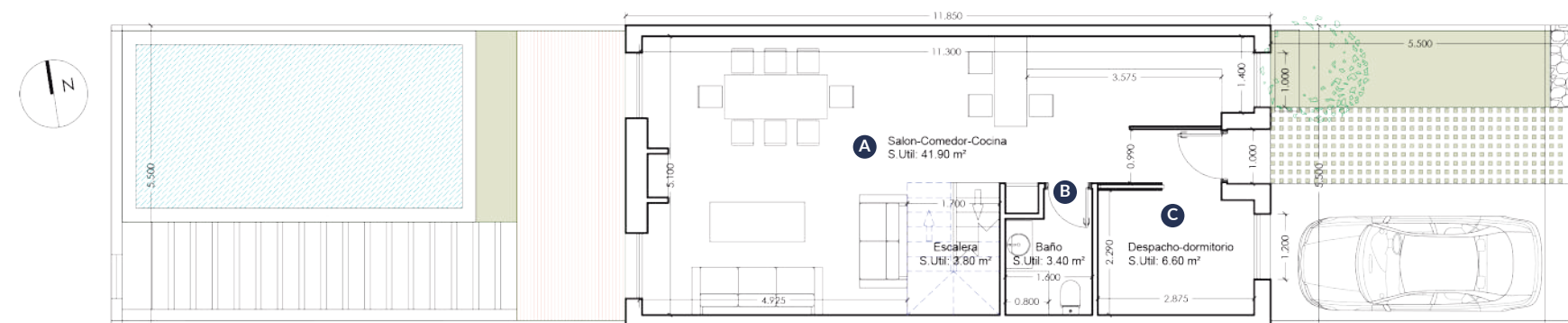
ESPACIOS EXTERIORES

Total superficie construida: **58.90 m²**
 Garaje: **20.30 m²**
 Terraza: **6.50 m²**



TIPOLOGÍA 2

VIVIENDAS V2 - V7
PLANTA BAJA



ESPACIOS INTERIORES

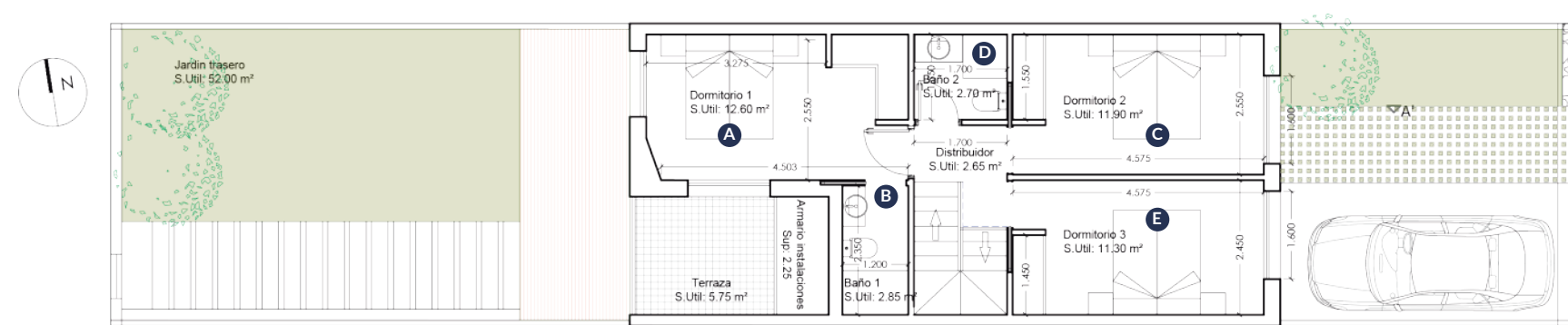
- A** Salón-Comedor-Cocina: **41.90 m²**
- B** Baño: **3.40 m²**
- C** Despacho-Dormitorio: **6.60 m²**

ESPACIOS EXTERIORES

- Total superficie construida: **64.55 m²**
- Total superficie jardín delantero: **16.50 m²**
- Total superficie jardín trasero: **52.00 m²**

TIPOLOGÍA 2

VIVIENDAS V2 - V7
PLANTA PRIMERA

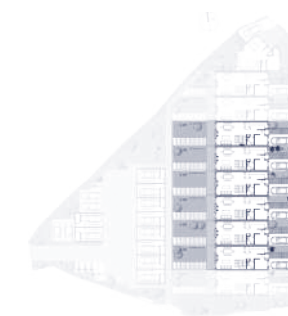


ESPACIOS INTERIORES

- A** Dormitorio 1: **12.60 m²**
- B** Baño 1: **2.85 m²**
- C** Dormitorio 2: **11.90 m²**
- D** Baño 2: **2.70 m²**
- E** Dormitorio 3: **11.30 m²**

ESPACIOS EXTERIORES

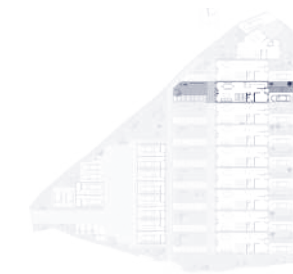
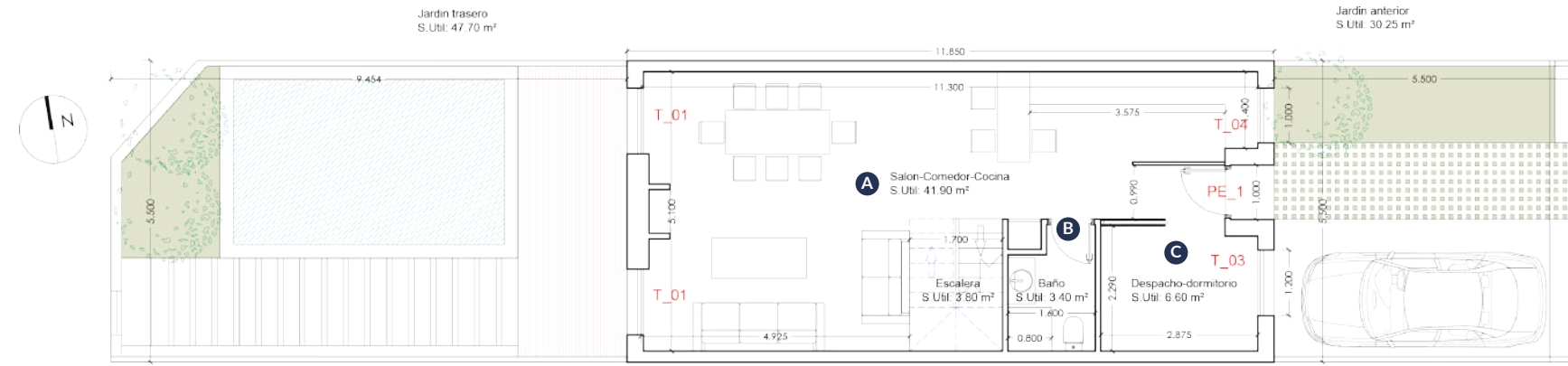
- Total superficie construida: **58.90 m²**
- Garaje: **20.30 m²**
- Terraza: **6.00 m²**



TIPOLOGÍA 3

VIVIENDA V8

PLANTA BAJA



ESPACIOS INTERIORES

- A** Salón-Comedor-Cocina: **41.90 m²**
- B** Baño: **3.40 m²**
- C** Despacho-Dormitorio: **6.60 m²**

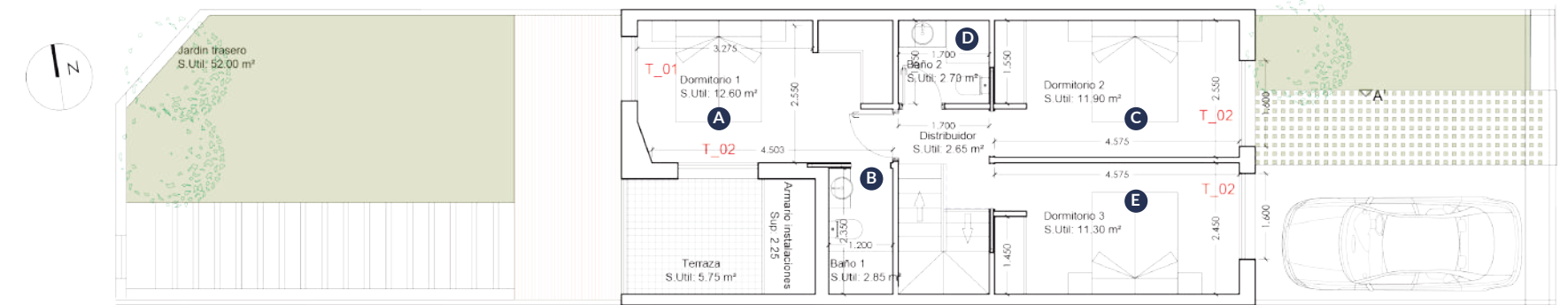
ESPACIOS EXTERIORES

- Total superficie construida: **64.55 m²**
- Total superficie jardín delantero: **16.50 m²**
- Total superficie jardín trasero: **50.60 m²**

TIPOLOGÍA 3

VIVIENDA V8

PLANTA PRIMERA



ESPACIOS INTERIORES

- A** Dormitorio 1: **12.60 m²**
- B** Baño 1: **2.85 m²**
- C** Dormitorio 2: **11.90 m²**
- D** Baño 2: **2.70 m²**
- E** Dormitorio 3: **11.30 m²**

ESPACIOS EXTERIORES

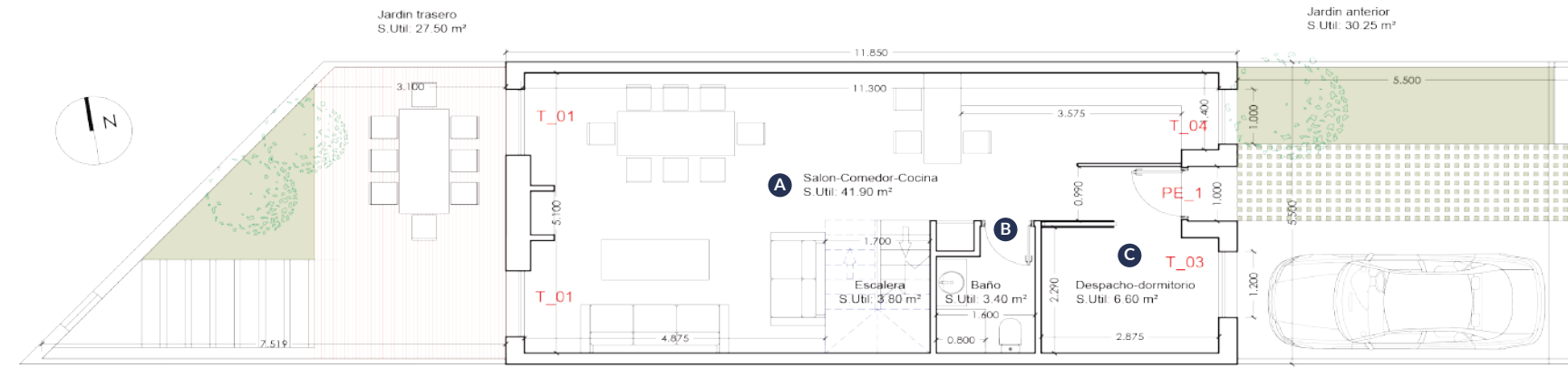
- Total superficie construida: **58.90 m²**
- Garaje: **20.30 m²**
- Terraza: **6.00 m²**



TIPOLOGÍA 4

VIVIENDA V9

PLANTA BAJA



ESPACIOS INTERIORES

- A** Salón-Comedor-Cocina: **41.90 m²**
- B** Baño: **3.40 m²**
- C** Despacho-Dormitorio: **6.60 m²**

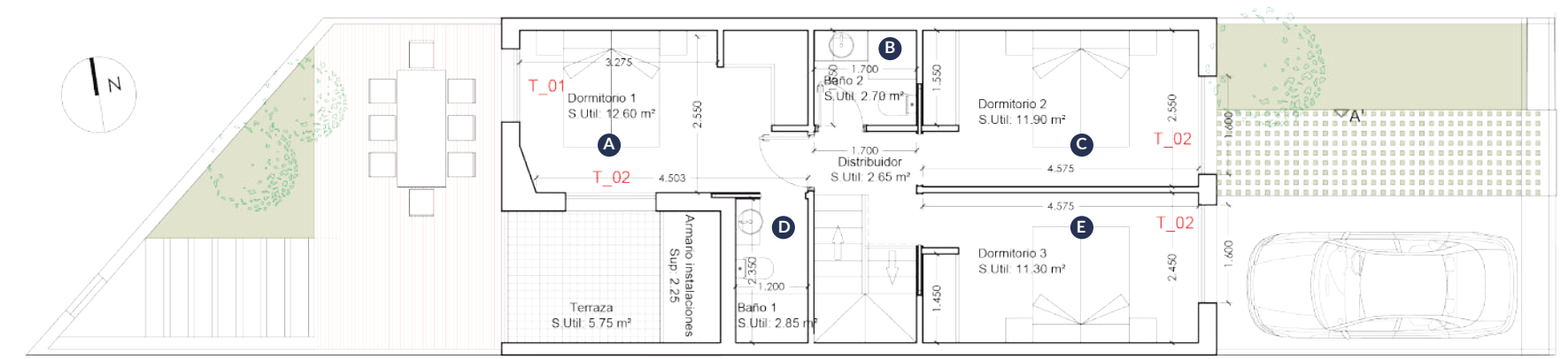
ESPACIOS EXTERIORES

- Total superficie construida: **64.55 m²**
- Total superficie jardín delantero: **16.50 m²**
- Total superficie jardín trasero: **52.00 m²**

TIPOLOGÍA 4

VIVIENDA V9

PLANTA PRIMERA



ESPACIOS INTERIORES

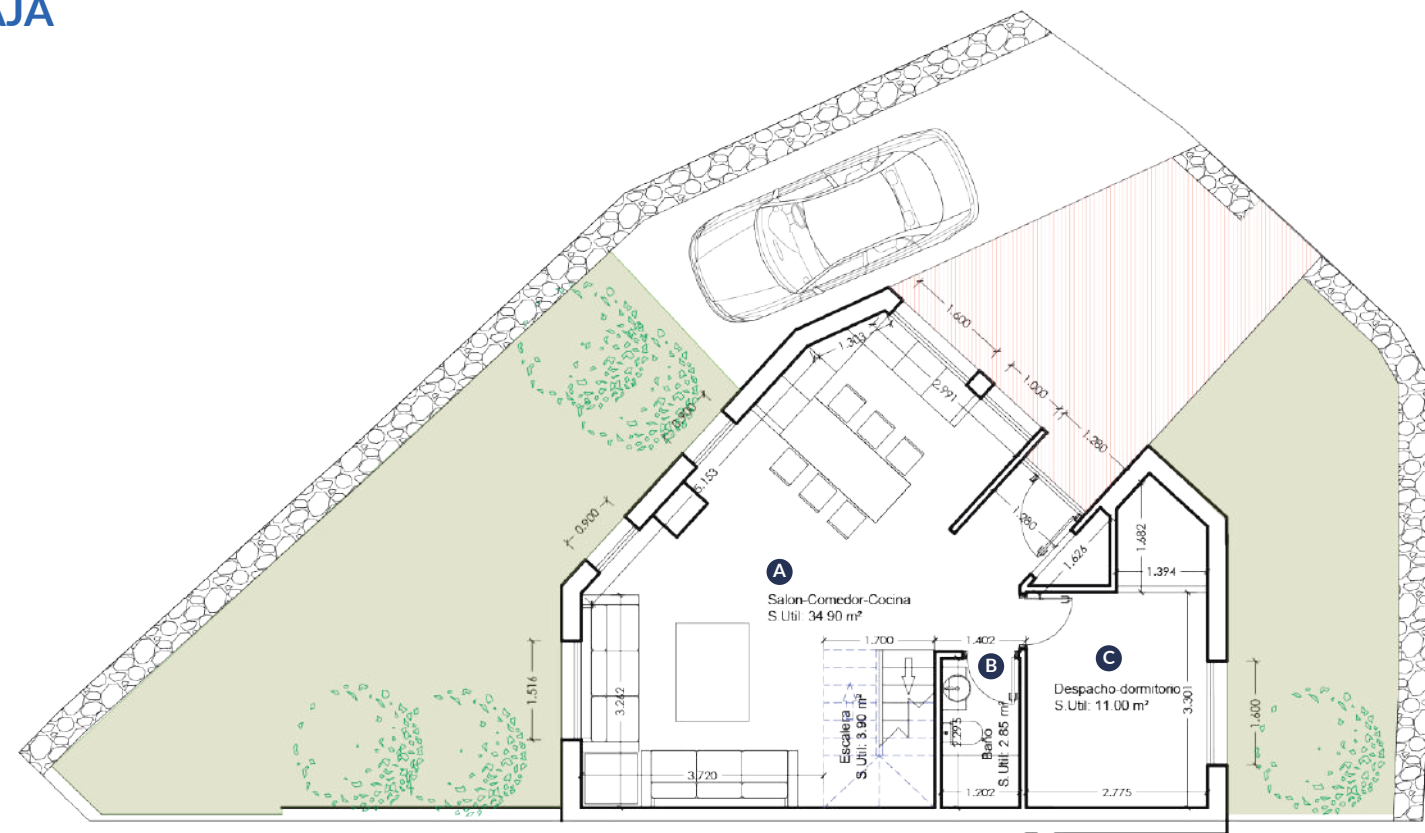
- A** Dormitorio 1: **12.60 m²**
- B** Baño 1: **2.85 m²**
- C** Dormitorio 2: **11.90 m²**
- D** Baño 2: **2.70 m²**
- E** Dormitorio 3: **11.30 m²**

ESPACIOS EXTERIORES

- Total superficie construida: **58.90 m²**
- Garaje: **20.30 m²**
- Terraza: **6.00 m²**

TIPOLOGÍA 5

VIVIENDA V10
PLANTA BAJA



ESPACIOS INTERIORES

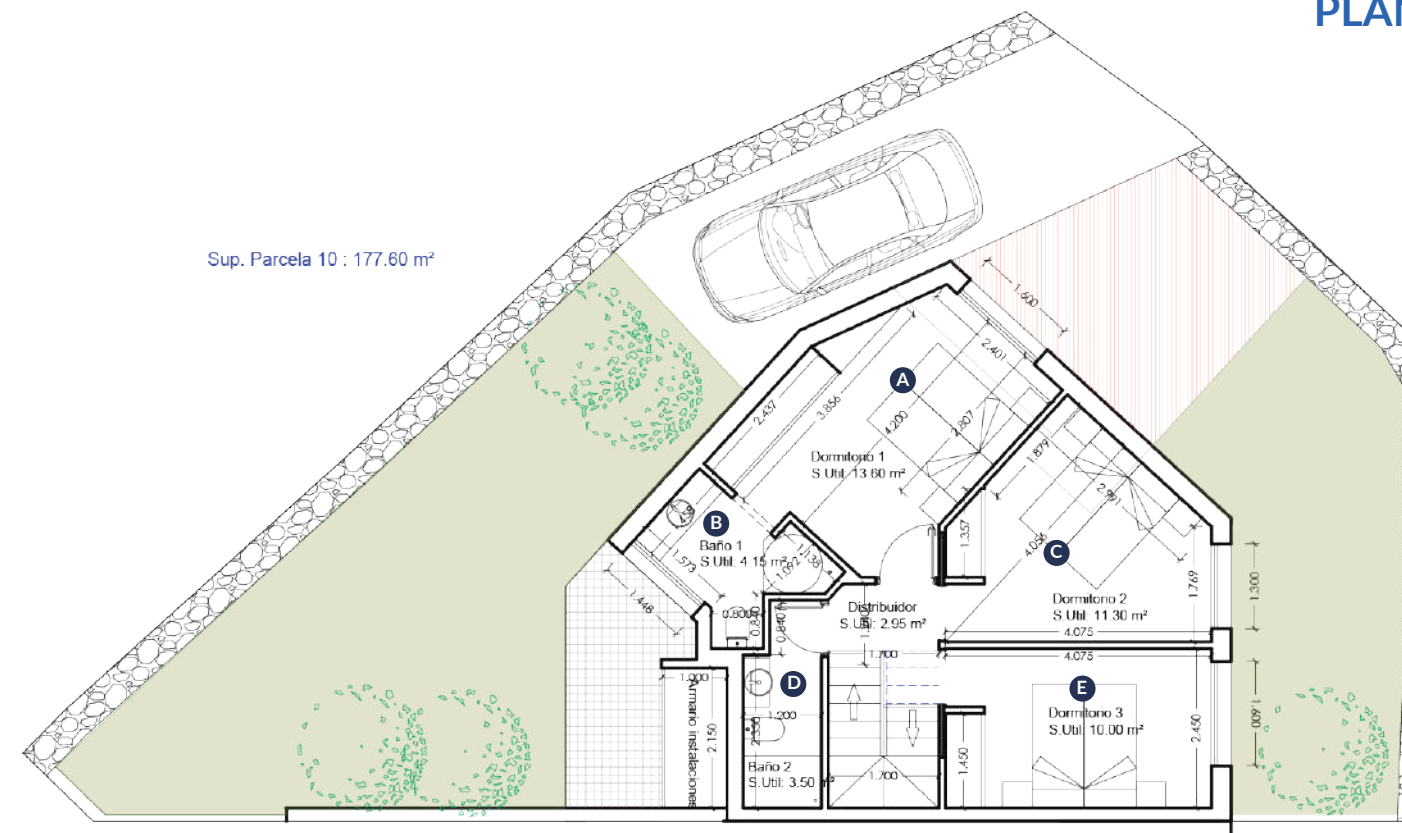
- A** Salón-Comedor-Cocina: **34.90 m²**
- B** Baño: **2.85 m²**
- C** Despacho-Dormitorio: **11.00 m²**

ESPACIOS EXTERIORES

- Total superficie construida: **62.60 m²**
- Total superficie jardín: **109.50 m²**

TIPOLOGÍA 5

VIVIENDA V10
PLANTA PRIMERA



ESPACIOS INTERIORES

- A** Dormitorio 1: **13.60 m²**
- B** Baño 1: **4.15 m²**
- C** Dormitorio 2: **11.30 m²**
- D** Baño 2: **3.50 m²**
- E** Dormitorio 3: **10.00 m²**

ESPACIOS EXTERIORES

- Total superficie construida: **60.80 m²**
- Garaje: **20.30 m²**
- Terraza: **5.90 m²**

A 15 MIN DE LA SIERRA DE MADRID

A 40 MIN DE MADRID

A 5 MIN A PIE DE LAS MACHOTAS

Villa Los Claveles está situada en la Sierra de Guadarrama de Madrid, un entorno natural que ofrece la posibilidad de realizar todo tipo de actividades al aire libre, desde rutas de senderismo a paseos en bicicleta o caballo, además de poder disfrutar de la gastronomía y la cultura de Zarzalejo, una localidad muy acogedora y con un gran encanto.

UBICACIÓN

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA

La estructura se construirá con zapatas corridas y aisladas de cimentación, muros de fábrica, pilares metálicos, vigas y forjados de hormigón armado, unidireccional y losas.

Los faldones de la cubierta se ejecutarán con una losa maciza de hormigón armado.

En la cimentación se instalará una red de toma tierra.

Los muros en contacto con el terreno estarán impermeabilizados y protegidos a la entrada de gas radón por su cara exterior, mediante una lámina de betún modificado. Se completará el sistema con una lámina drenante y filtrante de estructura modular de polietileno y un tubo de drenaje ranurado.

FACHADA

Los cerramientos de fachada se ejecutarán con una hoja de ladrillo tosco, completada exteriormente con un sistema SATE de aislamiento térmico por el exterior, acabado con mortero acrílico de alta resistencia a los agentes atmosféricos o piedra según zonas.

FORJADOS SANITARIOS

En la planta baja que coincide sobre el terreno se ejecutará forjado sanitario de hormigón armado, ventilado de forma natural.

Dispondrá de una lámina de protección frente al gas radón.

CUBIERTA

La cubierta será inclinada a dos aguas con acabado de teja cerámica curva de color rojo, colocada en faldones sobre cubierta de estructura ligera.

La terraza exterior se impermeabilizará mediante un sistema de bicapa adherida al soporte.

ESCALERAS

Escalera de comunicación

La escalera se ejecutará con losas de hormigón y formación de peldaños revestidos con material cerámico porcelánico de primera calidad con pasamanos de pino o haya 70x45mm barnizados.

DISTRIBUCIÓN EXTERIOR

Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán mediante tabiquería de yeso laminado tipo Pladur o similar con doble capa y aislamiento acústico, apoyada en bandas elásticas perimetrales para minimizar la transmisión de ruidos entre las diferentes estancias de la vivienda.

Falso techo continuo de yeso laminado tipo Pladur, pintado con pintura plástica lisa color blanco mate, en cuartos húmedos, vestíbulos y pasillos.

Pintura plástica lisa y lavable de 1º calidad en color a elegir por la D.F. en paramentos verticales y horizontales.

En baños y cocinas se combinarán alicatados con revestimientos cerámicos de 1º calidad y pintura plástica color a definir.

SOLADOS DE VIVIENDAS

Pavimentos interiores de gres porcelánico de primera calidad.

Pavimentos exteriores: Solados exteriores de hormigón impreso con diseño a elegir por la dirección facultativa.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio o PVC según criterio de la D.F. lacado en color en el exterior con rotura de puente térmico, doble acristalamiento SGG CLIMALIT PLUS PLANITHERM XN F2 4/10 aire/44.2 "SAINT GOBAIN".

Garantizará su función como cerramiento y asegurará un adecuado aislamiento acústico a ruido aéreo e higrotérmico.

La apertura será corredera o abatible según las estancias.

Todas las ventanas de viviendas, dispondrán de persiana enrollable con lamas de aluminio y cumplirán su función de oscurecimiento y tamizado de la luz, con automatización de persianas opcional.

Puerta de acceso peatonal a parcela en cerrajería color gris oscuro.

El acristalamiento será mediante vidrios de baja emisividad y de seguridad.

Puerta de acceso a la vivienda blindada, con cerradura de seguridad y mirilla gran angular. Terminación en pintura lacada para el exterior, al interior será de tablero lacado en el mismo color que el resto de la carpintería de la vivienda.

Barandillas metálicas de lamas horizontales con protección interior para cumplimiento CTE DB SUA.

CARPINTERÍA INTERIOR

Todas las puertas interiores de paso serán de elementos prefabricados de madera y llevarán al menos tres puntos de herrajes de bisagra por cada hoja.

El chapado final será en madera lacado en blanco. Llevarán tapajuntas de madera en todo el recercado y en ambas caras lacadas en blanco.

Los armarios empotrados serán de puertas correderas con el mismo acabado de la carpintería interior, revestidos interiormente con maletero y barra de ropa, sin distribución.

PARAMETROS DE VIVIENDAS

Las paredes se acabarán con pintura plástica lisa. Las cocinas, baños y resto de cuartos húmedos se acabarán con pintura especial anti-moho.

La cocina y baños se acabarán con alicatado cerámico rectificado de gran formato.

Se colocará un falso techo continuo suspendido con estructura metálica, formado por una placa de yeso laminado, hidrófuga en cuartos húmedos, se acabarán con pintura plástica lisa.

Donde no exista falso techo, se aplicará un guarnecido de yeso proyectado acabado igualmente con una pintura plástica lisa.

SANITARIOS, GRIFERÍA Y COMPLEMENTOS

Aparatos sanitarios de primera marca de porcelana vitrificada.

Lavabo sobre mueble con cajón y espejo, en opción se podrá instalar un segundo lavabo.

Grifería monomando.

Plato de ducha antideslizante.

COCINA (OPCIONAL)

Las cocinas se entregan sin muebles y sin electrodomésticos. Se dejarán equipadas con todas las tomas de fontanería, saneamiento y electricidad.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

La vivienda estará dotada con un sistema de producción centralizado de calefacción de suelo radiante y agua caliente sanitaria de alta eficiencia energética (A++), respetuosa con el medio ambiente y silenciosa, mediante la instalación de una bomba de calor con sistema de calentamiento en aerotermia, capaz de provechar de forma gratuita hasta el 80 % de la energía térmica presente en el aire, disminuyendo el consumo de energía y contribuyendo así a reducir las emisiones de CO2.

VENTILACIÓN Y RENOVACIÓN DEL AIRE

Toda la vivienda contará sistemas de ventilación que garantizaran la renovación del aire interior según las especificaciones del CTE DB HS3 cumpliendo además con las especificaciones del CTE DB HE0 y HE1 relativos al consumo y demanda energético.

Opcionalmente se podrá instalar un sistema de intercambiador de calor para extraer el aire interior viciado y contaminado e introducir aire exterior más limpio y fresco, controlando a su vez el exceso de vapor de agua contenido en el ambiente, consiguiendo además un ahorro energético extra.

Se conseguirá con ello, un ambiente más saludable para los ocupantes y minimizando también el riesgo de aparición de condensaciones en el interior de la vivienda.

Toda la vivienda dispondrá de Instalación de conductos de evacuación de humos de combustión de campana extractora de cocina.

DOMÓTICA Y SEGURIDAD (OPCIONAL)

Preinstalación de domótica.

Preinstalación de sistema de vigilancia y seguridad.

PISCINA (OPCIONAL)

Previa realización de proyecto de ejecución de piscina y obtención de licencia municipal, formada por muros y solera de hormigón armado, revestida interiormente con mosaico de gres esmaltado (gresite) y remate perimetral de coronación con albardilla de hormigón prefabricado, provista de instalación de depuración de agua.

URBANIZACIÓN Y CERRAMIENTO DE FINCA

En el exterior, las aceras, escaleras y resto de zonas peatonales se ejecutarán con una solera de hormigón impreso pigmentado.

El área destinada al aparcamiento de vehículo se acabará con piezas prefabricadas de hormigón en masa, en forma de celosía, para el crecimiento del césped a su través.

El cierre frontal en la zona de acceso rodado y peatonal, se ejecutará con una fabrica de bloques de hormigón acabado con revestimiento de monocapa iguales a los empleados en la fachada de la vivienda.

Las puertas de acceso estarán formadas por perfiles y paneles metálicos en el mismo color que la carpintería exterior de la vivienda.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Distribución de agua fría y caliente realizadas en tubería de polietileno reticulado con llaves de corte en cada cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato.

Desagües de aparatos realizados en tubería de PVC y bajantes realizadas con tubería de PVC de doble pared, para mejorar el aislamiento acústico. Se instalará un punto de agua en cada jardín de uso privado.

ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

Instalación según reglamento electrotécnico de baja tensión vigente. Mecanismos JUNG o SIMON O NIESSEN de color blanco.

Luminarias tecnología LED.

Iluminación mediante focos para empotrar color blanco y Downlights con lámparas tipo LED. Se entregarán instalados en cuartos de baño y cocina.

COCINA PORCELANOSA (OPCIONAL)

Hemos llegado a un acuerdo comercial con la empresa PORCELANOSA, para que los clientes os podáis beneficiar de los descuentos que tenemos como promotores, tanto en cocinas como en la cerámica de suelos y paredes.

TELECOMUNICACIONES

Instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación vigente.

Se dispondrá de instalación receptora de televisión analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

Vídeo portero automático con pantalla a color. (Opcional)

INSTALACIÓN Y PANELES SOLARES

Hemos llegado a un acuerdo comercial con la empresa GALP para su instalación y la tramitación de la subvención sobre el precio de instalación:

Alcanzan el 30% del presupuesto total.

Ayudas: la desgravación sobre el IBI es del 30% durante 3 años. La competencia sobre el IBI es municipal.

Bonificaciones sobre el impuesto ICIO: hasta un 95%.

OPCIONAL

Los precios de las opciones están todavía por determinar, en función del número de ellas elegidas, pueden variar sustancialmente.

ABAD
abadpromociones.es

PROMUEVE

ABAD
abadpromociones.es

COMERCIALIZA

AM
GESTIÓN

📞 659 32 42 00

✉️ egonzalez@amgestionmadrid.es