

An architectural rendering of a modern, multi-story building named 'Terrazas del Marquesado'. The building features a light-colored facade with dark window frames and balconies. It has a prominent corner and a rooftop terrace with greenery. The scene is set at dusk, with a dark blue sky and some interior lights visible. In the foreground, there is a paved plaza with several cars parked, a few people walking, and a row of bicycles. A street lamp and a parking sign are also visible. The overall atmosphere is modern and urban.

TERRAZAS DEL  
MARQUESADO

TERRAZAS DEL  
MARQUESADO 

## ESTUDIOS Y LOFTS EN VILLAVERDE, MADRID

Terrazas del Marquesado es una promoción de Estudios y Lofts diseñada para garantizar la mejor calidad al mejor precio. La promoción además cuenta con gimnasio, piscina y coworking.





# 01

## UBICACIÓN



Terrazas del Marquesado se encuentra en el barrio madrileño de Villaverde Alto, localizado al sur de Madrid, a tan solo 14 minutos de Madrid centro.

Se trata de un barrio plenamente consolidado que garantiza todos los servicios, actividades de ocio y fantásticas conexiones con el centro de la capital por diferentes medios de transporte.

La promoción se ubica en la C/Laguna del Marquesado 9, muy próxima al Colegio Villamadrid y la estación de Cercanías Renfe San Cristóbal Industrial.





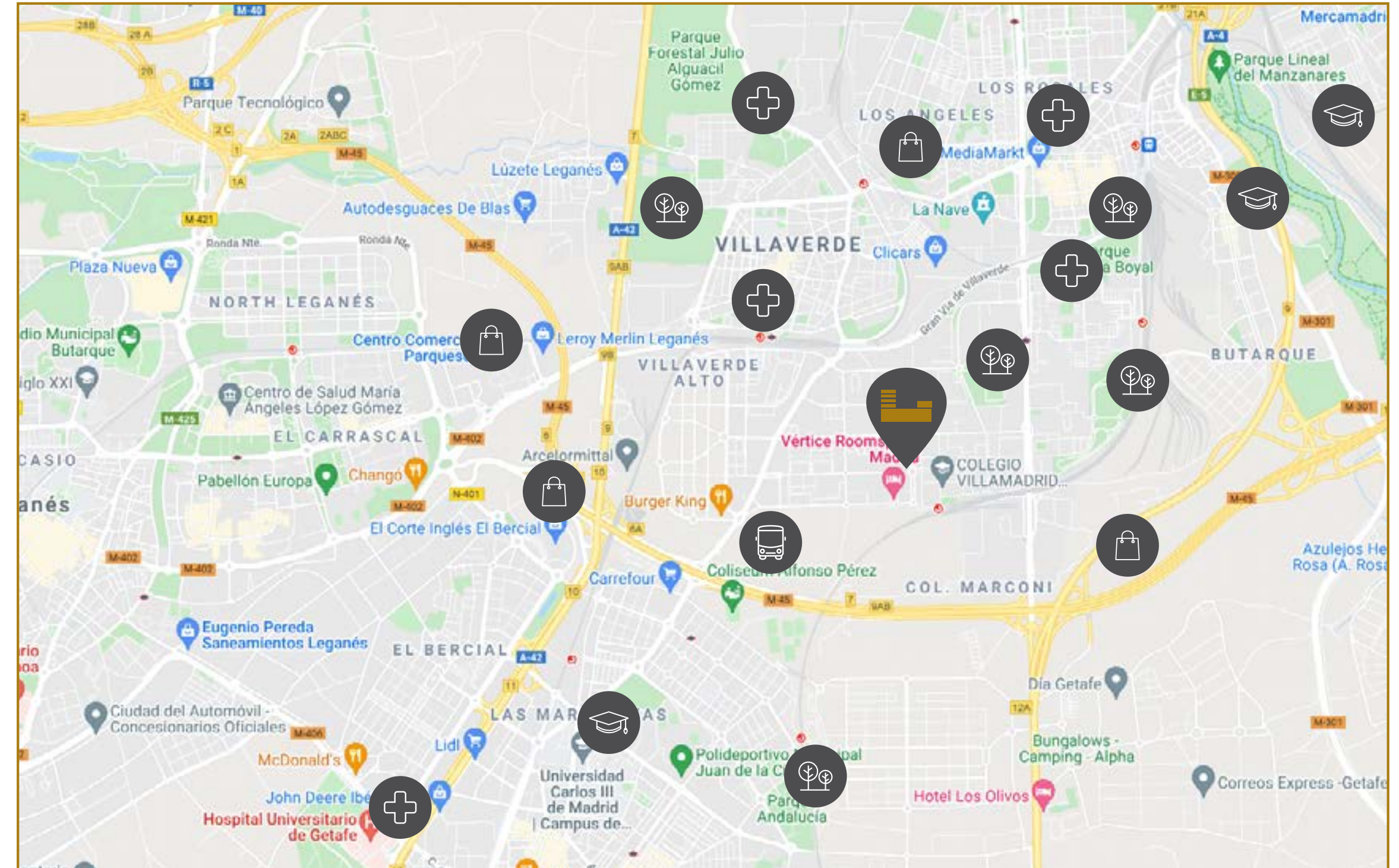
# 02

## SERVICIOS Y COMUNICACIONES

Disfruta de la tranquilidad y comodidades de Villaverde Alto, con un entorno idóneo para el descanso a solo 15 minutos del centro de Madrid.

Se encuentra perfectamente comunicada a través de la conexión con cercanías Renfe, a escasos 200 metros de la parada San Cristóbal industrial.

En sus inmediaciones podemos encontrar una amplia zona residencial que dispone de servicios como el Colegio Villamadrid, Farmacias y pequeños comercios.



### COMUNICACIONES

Gracias a la excelente ubicación, las redes de transporte público facilitan las comunicaciones entre Villaverde Alto y el centro de Madrid. Cuenta con varias paradas de cercanías en los alrededores, y diferentes conexiones de metro. Para accesos en coche cuenta con la M-45, considerada la autovía más segura de Madrid.



### CENTROS EDUCATIVOS

Cuenta con la Universidad Carlos III, además de varios colegios como el Colegio Villamadrid y escuelas infantiles a escasos minutos de la promoción.



### COMPLEJOS SANITARIOS

Rodeado de centros médicos de salud, hospitales y numerosas farmacias cercanas a la promoción.



### CENTROS COMERCIALES Y DE OCIO

Villaverde Alto cuenta con una amplia oferta de tejido comercial urbano, contando con pequeños comercios en la zona y con el centro comercial Parque Sur, a escasos 8 minutos.



### ZONAS VERDES

Con numerosos parques e inmensas zonas verdes donde poder pasear, como el Parque de Plata y castañar, a tan solo 5 minutos de la promoción.

# 03

## ESTUDIOS Y LOFTS

Terrazas del Marquesado ofrece una gran variedad de tipologías de producto, desde estudios hasta Lofts tipo Dúplex.

Todas las unidades han sido pensadas para optimizar el espacio y la orientación, creando espacios exteriores con gran luminosidad.

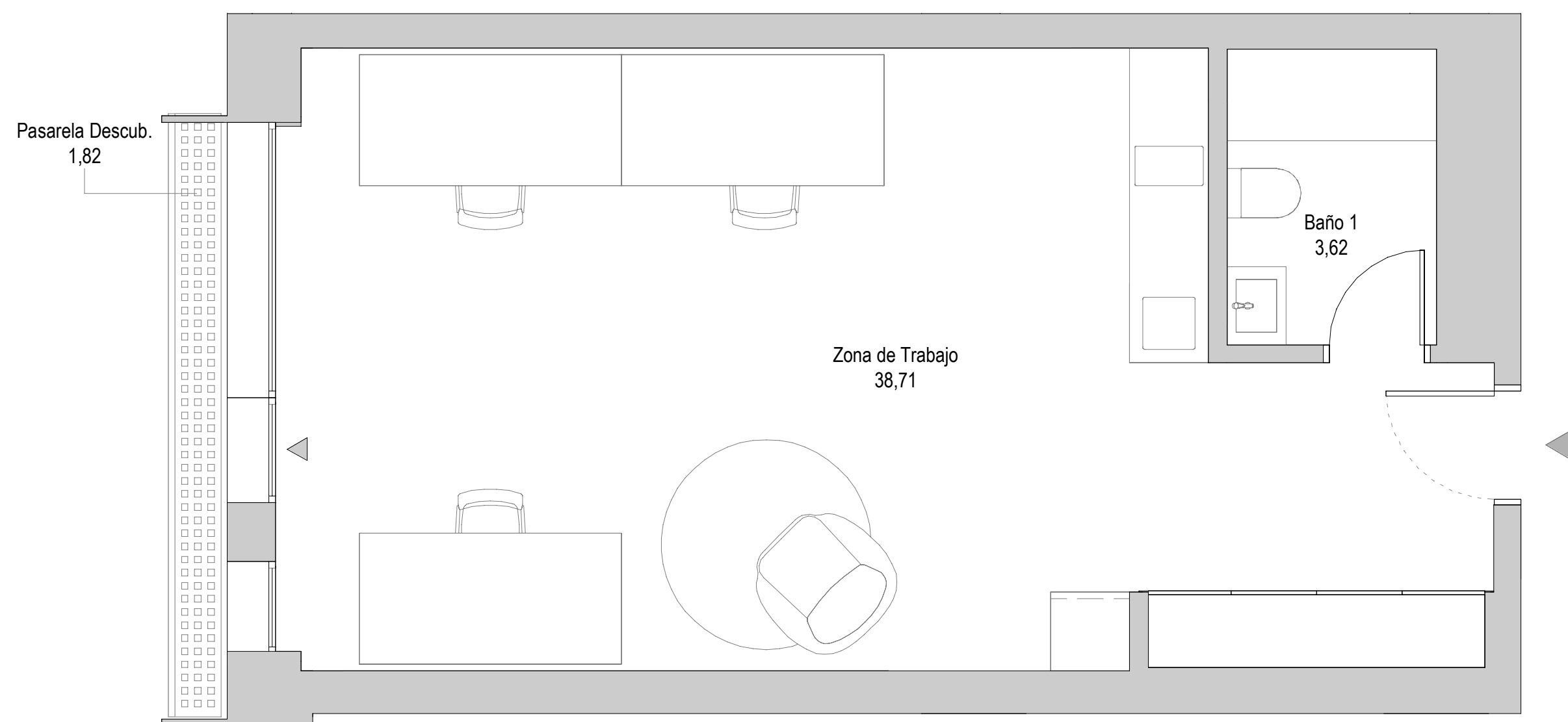
Además, nuestro compromiso con el cliente nos permite ofrecer producto de gran calidad al mejor precio, pudiendo encontrar unidades desde 65.000€ + IVA.





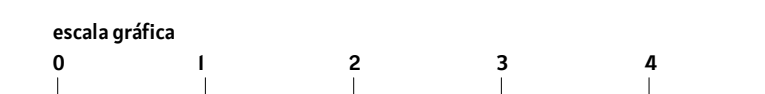
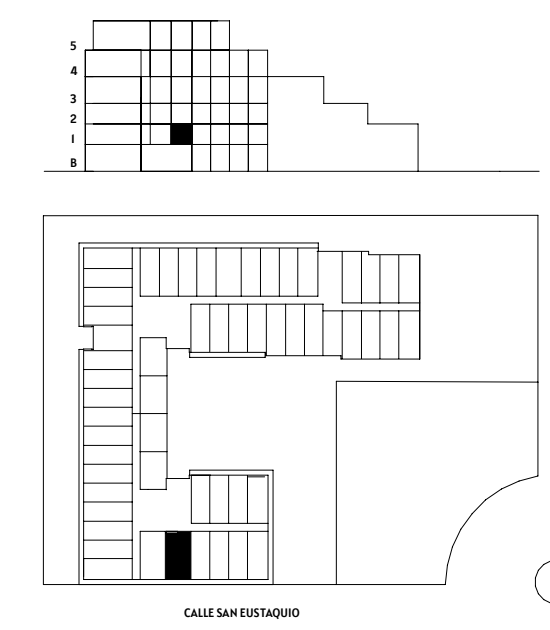


# PLANO LT-08 LOCAL 109



## LT-08 - PLANTA PRIMERA

Superficie útil interior	42,33 m <sup>2</sup>
Superficie útil exterior	1,82 m <sup>2</sup>
Superficie útil total	44,15 m <sup>2</sup>
Superficie construida con comunes	64,97 m <sup>2</sup>

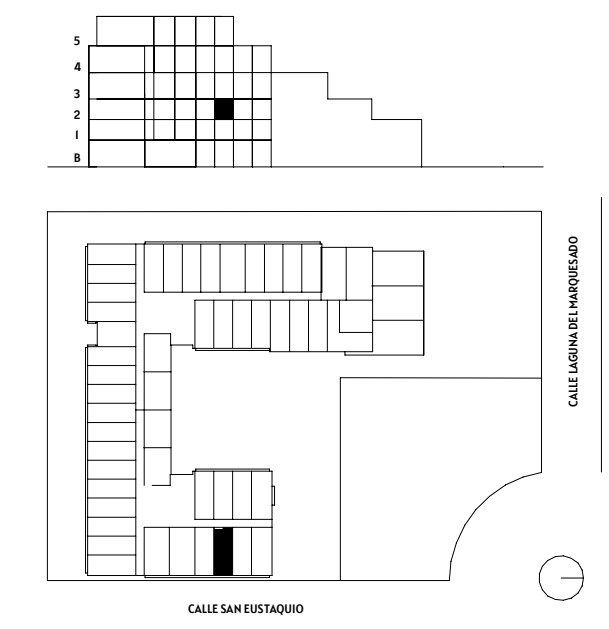
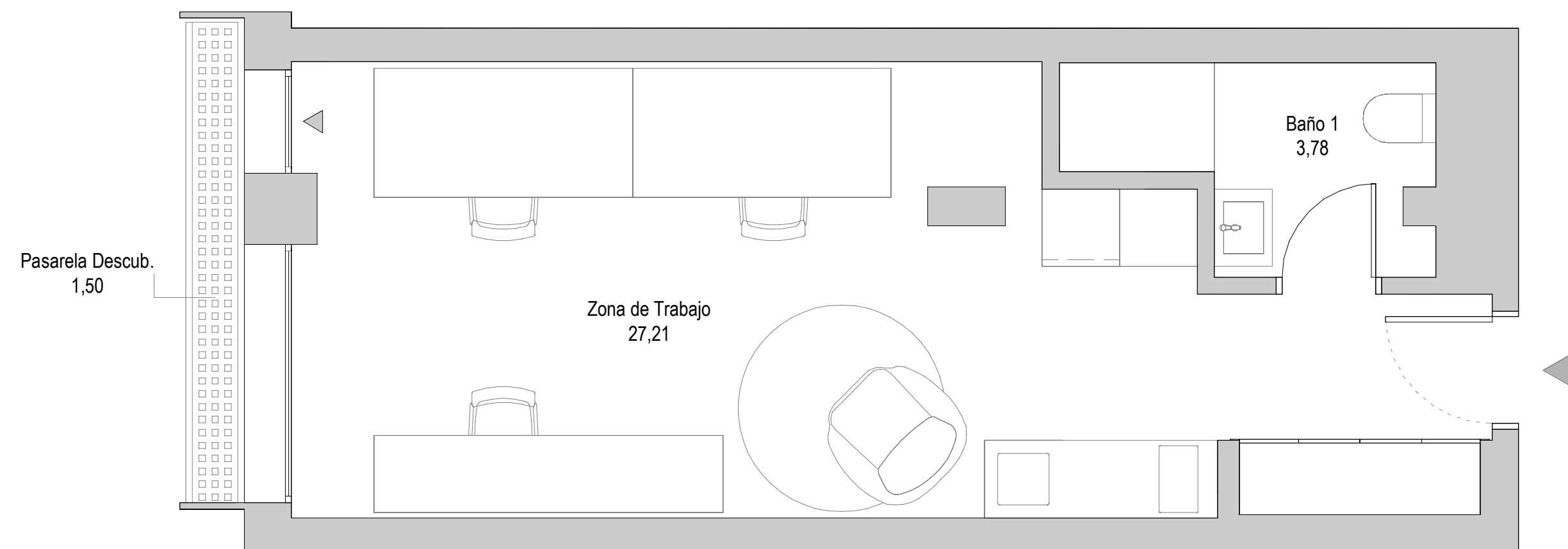


Este plano está basado en un proyecto inicial, pudiendo sufrir modificaciones por motivos técnicos o jurídicos y a criterio de la dirección facultativa. El equipamiento, mobiliario y la decoración no están incluidos en el producto. El edificio tiene un uso urbanístico Industrial y Terciario, con áreas deportivas y garajes.

# PLANO LT-07 LOCAL 207

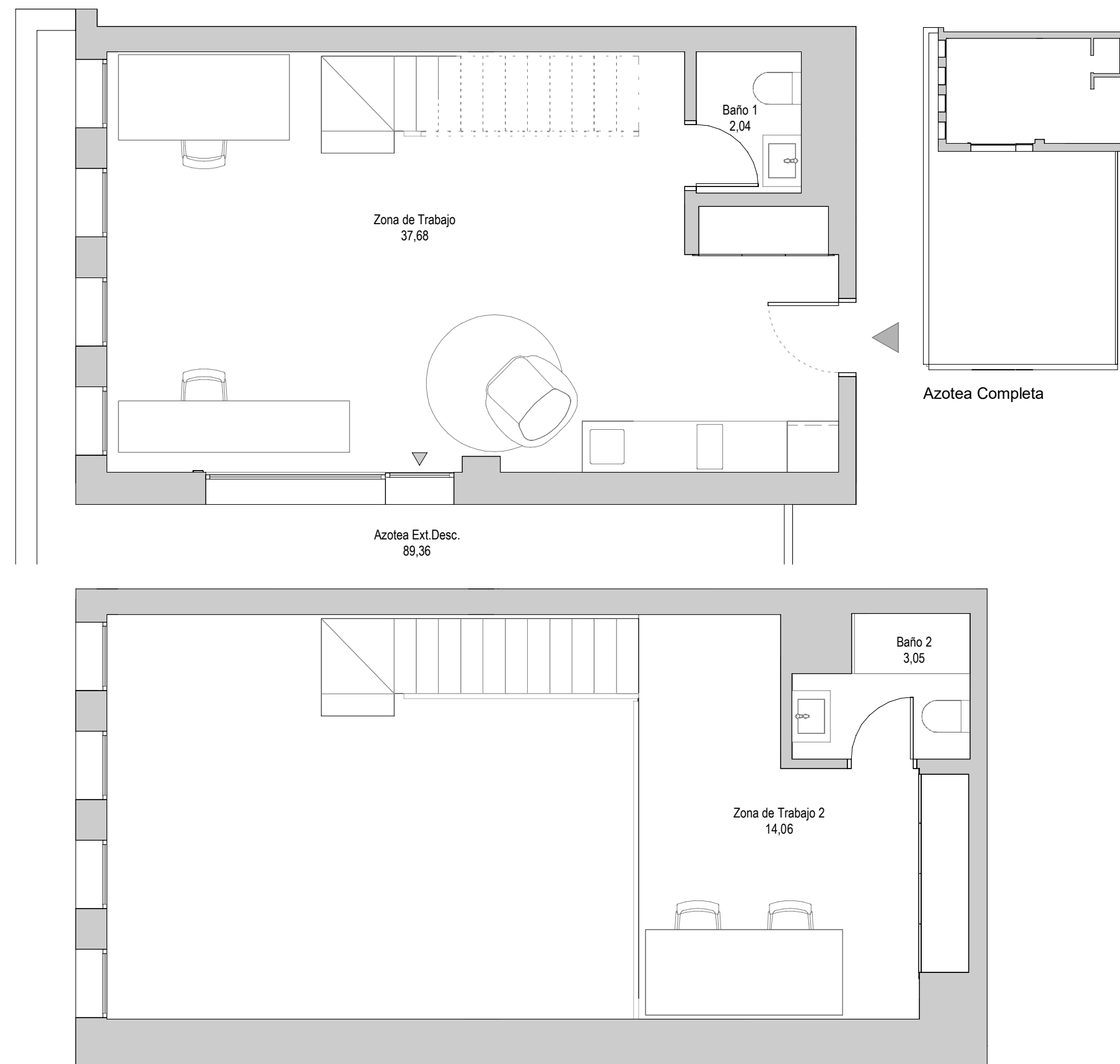
## LT-07- PLANTA SEGUNDA

Superficie útil interior	30,99m <sup>2</sup>
Superficie útil exterior	1,50 m <sup>2</sup>
Superficie útil total	32,49 m <sup>2</sup>
Superficie construida con comunes	48,42 m <sup>2</sup>



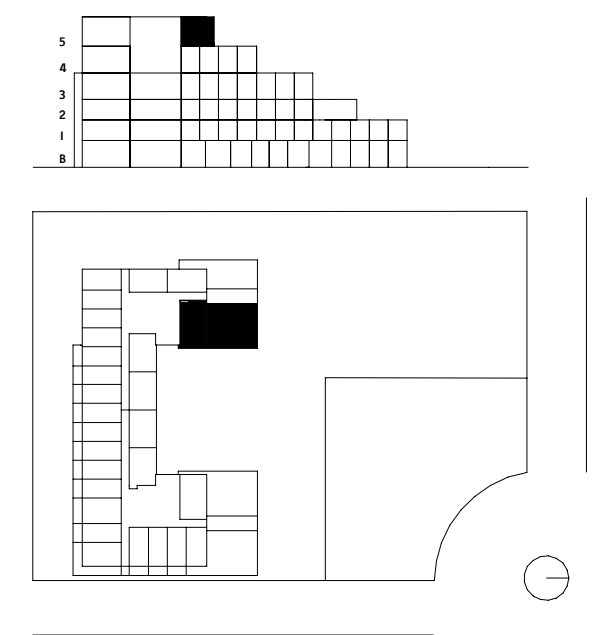
Este plano está basado en un proyecto inicial, pudiendo sufrir modificaciones por motivos técnicos o jurídicos y a criterio de la dirección facultativa. El equipamiento, mobiliario y la decoración no están incluidos en el producto. El edificio tiene un uso urbanístico Industrial y Terciario, con áreas deportivas y garajes.

# PLANO LT-29-E LOCAL 523



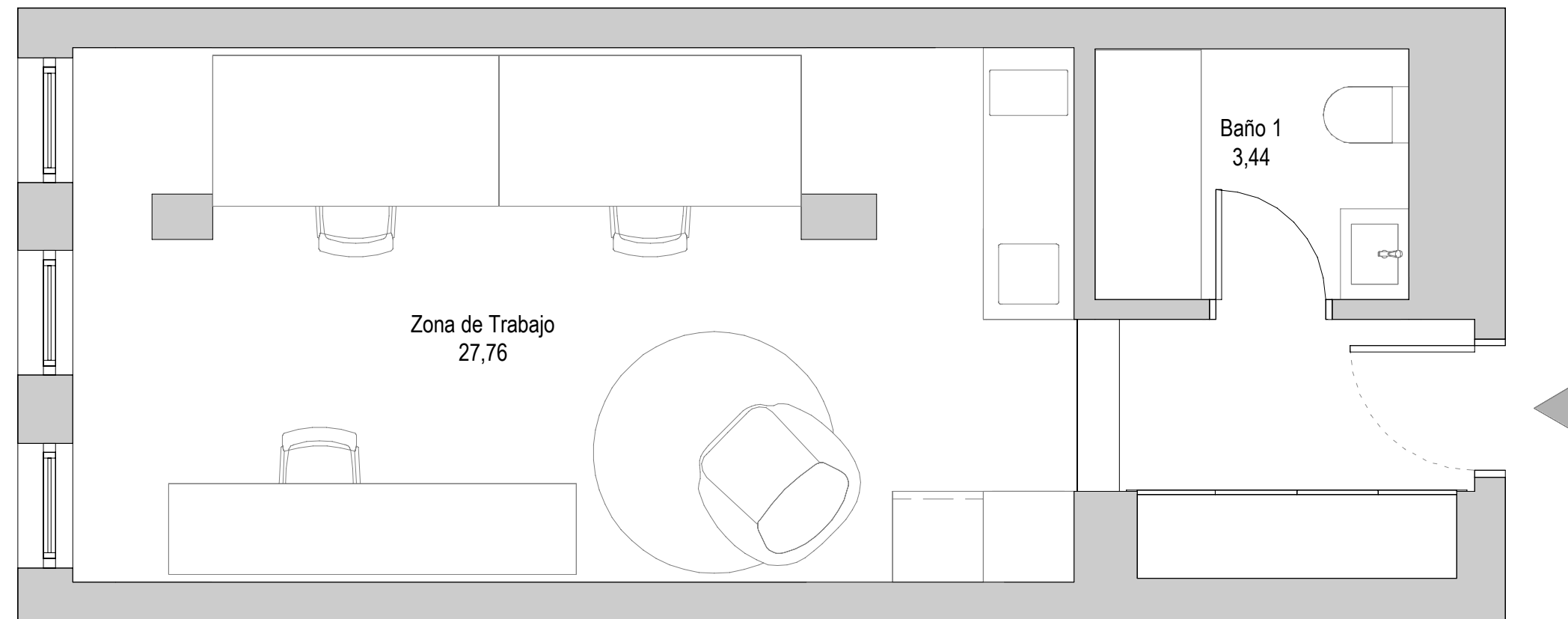
## LT-29-E - PLANTA QUINTA

Superficie útil interior	56,83 m <sup>2</sup>
Superficie útil exterior	89,36 m <sup>2</sup>
Superficie útil total	146,19 m <sup>2</sup>
Superficie construida con comunes	92,85 m <sup>2</sup>



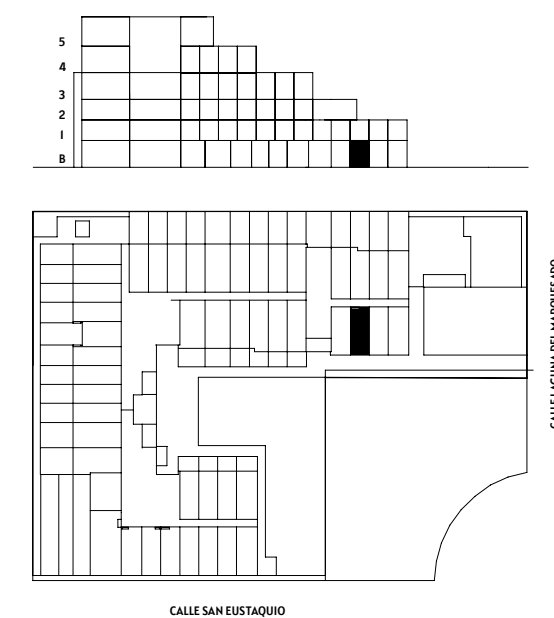
Este plano está basado en un proyecto inicial, pudiendo sufrir modificaciones por motivos técnicos o jurídicos y a criterio de la dirección facultativa. El equipamiento, mobiliario y la decoración no están incluidos en el producto. El edificio tiene un uso urbanístico Industrial y Terciario, con áreas deportivas y garajes.

# PLANO LT-33 LOCAL 035



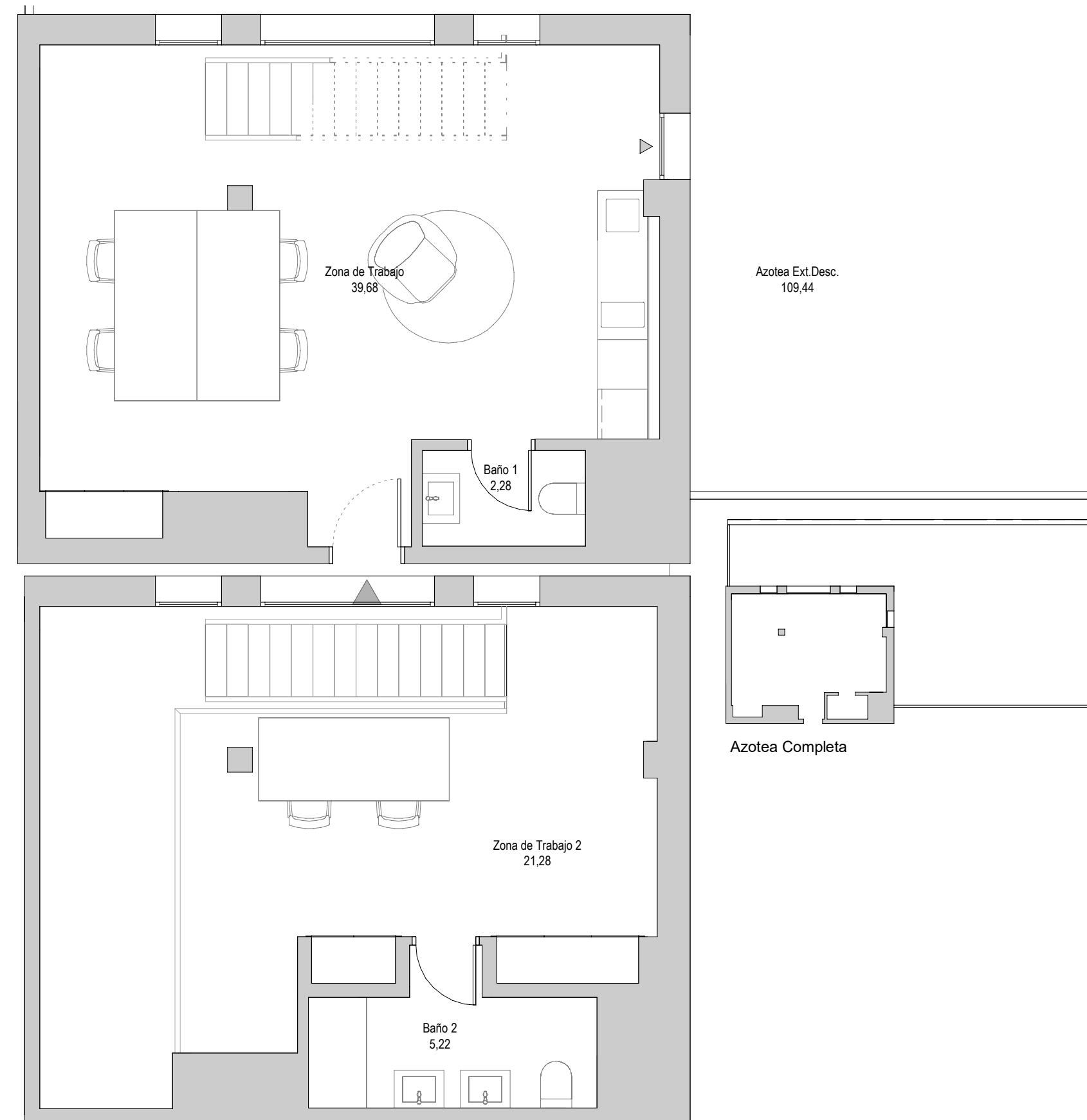
## LT-33 - PLANTA BAJA

Superficie útil interior	31,20 m <sup>2</sup>
Superficie útil exterior	0,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil total	31,20 m <sup>2</sup>
Superficie construida con comunes	48,39 m <sup>2</sup>



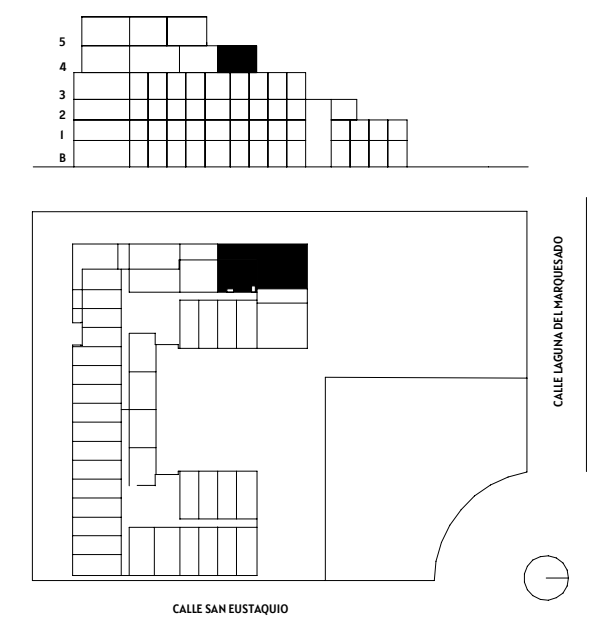
Este plano está basado en un proyecto inicial, pudiendo sufrir modificaciones por motivos técnicos o jurídicos y a criterio de la dirección facultativa. El equipamiento, mobiliario y la decoración no están incluidos en el producto. El edificio tiene un uso urbanístico Industrial y Terciario, con áreas deportivas y garajes.

# PLANO LT-23-E LOCAL 429



## LT-23-E - PLANTA CUARTA

Superficie útil interior	68,46 m2
Superficie útil exterior	109,44 m2
Superficie útil total	177,90 m2
Superficie construida con comunes	109,80 m2



Este plano está basado en un proyecto inicial, pudiendo sufrir modificaciones por motivos técnicos o jurídicos y a criterio de la dirección facultativa. El equipamiento, mobiliario y la decoración no están incluidos en el producto. El edificio tiene un uso urbanístico Industrial y Terciario, con áreas deportivas y garajes.

# 04

## MEMORIA DE CALIDADES / DUPLEX

### 01 / CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación conforme las indicaciones del Estudio Geotécnico.

Contención de tierras y muros perimetrales realizados por medio de muros de hormigón armado de acuerdo con el estudio geotécnico, respetando normativa vigente y CTE.

La Estructura principal se resuelve mediante pilares y forjados de hormigón armado con entreplantas de forjados mixtos.

### 02 / FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachada eficiente energéticamente con aislamiento térmico de alta calidad, acabado exterior con

aplacado y/o revestimiento continuo preparado para la intemperie y al interior trasdosado de yeso laminado con un alto nivel térmico y acústico.

Cubierta plana no transitable acabada en gravilla y/o losa aislante, filtrante y drenante y transitable acabada en solado cerámico antideslizante.

### 03 / CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior en ventanas/balconeras de PVC en color y sistema de ventilación según normativa de aplicación Código Técnico de la Edificación.

Persianas con cajón de PVC y lamas de aluminio lacado en color similar a carpintería, motorizadas.

El acristalamiento de todas las ventanas será doble vidrio con cámara de aire deshidratado con lunas con control solar y/o baja emisividad según fachadas, para dotar a los despachos profesionales de una mayor eficiencia energética y mejora de la envolvente térmica.

### 04 / CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada blindada, lacada al interior y provista de mirilla óptica.

Puertas de paso interiores realizadas en tablero DM, abatibles y lacadas en color blanco.

### 05 / TABIQUERÍA INTERIOR

Divisiones interiores realizadas mediante tabiques de yeso laminado.

Separación entre despachos profesionales mediante tabique de ladrillo cerámico con trasdosado de yeso laminado realizado sobre estructura metálica a ambas caras.

En divisoria con zonas comunes, pared de fábrica con aislamiento térmico-acústico con trasdosado de yeso lamiando a cara interior de taller y guarnecido a zonas comunes.

### 06 / FALSOS TECHOS Y PINTURA

Falsos techos realizados en placa de yeso laminado en baño y en zonas donde esté previsto el paso de instalaciones.

Pintura plástica blanca acabado liso en paramentos verticales y horizontales.

### 07 / PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimento laminado de alta calidad. Rodapié DM lacado en color blanco similar a acabado de carpintería interior.

Baños solados con pavimentos porcelánicos de alta calidad y alicatados con gres cerámico.

## 08 / APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos y sanitarios de porcelana vitrificada blanca con doble descarga.

Plato de ducha plano de resina con textura pizarra.  
Columna de ducha monomando.

Grifería de lavabo monomando con limitador de caudal.

Baños equipados con espejo y mueble bajo lavabo.

## 09 / FONTANERÍA Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de fontanería individualizada por taller.

Producción de ACS mediante termos eléctricos individuales con apoyo de paneles solares térmicos en cubierta.

Punto de agua en terraza de planta baja y áticos.

## 10 / CLIMATIZACIÓN

Sistema de climatización mediante unidad interior/ exterior de producción de calor/frío individualizado a cada taller.

Recuperadores de calor para la ventilación de cada taller.

## 11 / ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación completa en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente. Mecanismos eléctricos de primera calidad.

Portero automático para control de acceso a zonas comunes y taller.

Enchufe estanco en terrazas de planta baja y áticos.

## 12 / ZONAS COMUNES

Portales, vestíbulos de ascensores y distribuidores de acceso a talleres solados en gres porcelánico.

La iluminación de las zonas comunes se realiza en lámparas de bajo consumo en accesos, pasillos y zonas exteriores. Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, reduciendo así el consumo eléctrico de las zonas comunes.

Automatización de puertas de garaje comunitario mediante mando a distancia.

Ascensores con cabinas de iluminación de bajo consumo, accesibles, puertas automáticas y parada en cada planta y memoria selectiva de bajada.

Preinstalación de carga eléctrica de vehículos.

## NOTAS

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de calidad que esta Memoria define.

# 05

## MEMORIA DE CALIDADES / ESTUDIOS

### 01 / CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación conforme las indicaciones del Estudio Geotécnico.

Contención de tierras y muros perimetrales realizados por medio de muros de hormigón armado de acuerdo con el estudio geotécnico, respetando normativa vigente y CTE.

La Estructura principal se resuelve mediante pilares y forjados de hormigón armado con entreplantas de forjados mixtos.

### 02 / FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachada eficiente energéticamente con aislamiento térmico de alta calidad, acabado exterior con aplacado y/o revestimiento continuo preparado

para la intemperie y al interior trasdosado de yeso laminado con un alto nivel térmico y acústico.

Cubierta plana no transitable acabada en gravilla y/o losa aislante, filtrante y drenante y transitable acabada en solado cerámico antideslizante.

### 03 / CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior en ventanas/balconeras de PVC en color y sistema de ventilación según normativa de aplicación Código Técnico de la Edificación.

Persianas con cajón de PVC y lamas de aluminio lacado en color similar a carpintería, enrollables.

El acristalamiento de todas las ventanas será doble vidrio con cámara de aire deshidratado con lunas con control solar y/o baja emisividad según fachadas, para dotar a los lofts de una mayor eficiencia energética y mejora de la envolvente térmica.

### 04 / CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada blindada, lacada al interior y provista de mirilla óptica.

Puertas de paso interiores realizadas en tablero DM, abatibles y lacadas en color blanco.

### 05 / TABIQUERÍA INTERIOR

Divisiones interiores realizadas mediante tabiques de yeso laminado.

Separación entre talleres mediante tabique de ladrillo cerámico con trasdosado de yeso laminado realizado sobre estructura metálica a ambas caras.

En divisoria con zonas comunes, pared de fábrica con aislamiento térmico-acústico con trasdosado de yeso lamiando a cara interior de taller y guarnecido a zonas comunes.

### 06 / FALSOS TECHOS Y PINTURA

Falsos techos realizados en placa de yeso laminado en baño y en zonas donde esté previsto el paso de instalaciones.

Pintura plástica blanca acabado liso en paramentos verticales y horizontales.

### 07 / PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimento laminado de alta calidad.

Rodapié DM lacado en color blanco similar a acabado de carpintería interior.

Baños solados con pavimentos porcelánicos de alta calidad y alicatados con gres cerámico.



## 08 / APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Aparatos y sanitarios de porcelana vitrificada blanca con doble descarga.

Plato de ducha plano de resina con textura pizarra.  
Columna de ducha monomando.

Grifería de lavabo monomando con limitador de caudal.

Baños equipados con espejo y mueble bajo lavabo.

## 09 / FONTANERÍA Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Instalación de fontanería individualizada por taller.

Producción de ACS mediante termos eléctricos individuales con apoyo de paneles solares térmicos en cubierta.

Punto de agua en terraza de planta baja y áticos.

## 10 / CLIMATIZACIÓN

Sistema de climatización mediante unidad interior/ exterior de producción de calor/frío individualizado a cada taller.

Recuperadores de calor para la ventilación de cada taller.

## 11 / ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación completa en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y demás normativa vigente. Mecanismos eléctricos de primera calidad.

Portero automático para control de acceso a zonas comunes y taller.

Enchufe estanco en terrazas de planta baja y áticos.

## 12 / ZONAS COMUNES

Portales, vestíbulos de ascensores y distribuidores de acceso a talleres solados en gres porcelánico.

La iluminación de las zonas comunes se realiza en lámparas de bajo consumo en accesos, pasillos y zonas exteriores. Se instalarán detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta, reduciendo así el consumo eléctrico de las zonas comunes.

Automatización de puertas de garaje comunitario mediante mando a distancia.

Ascensores con cabinas de iluminación de bajo consumo, accesibles, puertas automáticas y parada en cada planta y memoria selectiva de bajada.

Preinstalación de carga eléctrica de vehículos.

## 13 / COCINAS

2 opciones a elegir de pavimento laminado en solado de taller (sin coste añadido).

## NOTAS

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de calidad que esta Memoria define.





# 06

## SOSTENIBILIDAD

Somos gente comprometida.  
Nuestro reto es conseguir el mayor ahorro energético posible

**B** En fase de  
proyecto



TERRAZAS DEL  
MARQUESADO 

**OFICINA DE VENTAS**

Calle Laguna del Marquesado 11,  
Villaverde, Madrid.

Tel. 911042220

[Info@argis.es](mailto:Info@argis.es)

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