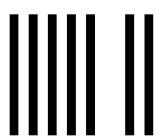




 CIMA VILLAS



# ELGUESA

Con una clara vocación transformadora, Elguesa nace como promotora inmobiliaria comprometida con una nueva forma de concebir el desarrollo residencial. Elguesa trabaja de la mano de un sólido grupo empresarial con más de 20 años de experiencia en el desarrollo de proyectos residenciales de calidad, lo que garantiza un profundo conocimiento del mercado y una trayectoria consolidada. Se emplean todos los conocimientos adquiridos para dar respuesta a las necesidades actuales.

Nuestra misión es dar respuesta a la creciente necesidad de viviendas, ofreciendo soluciones residenciales que combinan diseño, funcionalidad y sostenibilidad. Apostamos por una nueva forma de promover, más cercana, eficiente y comprometida con las personas y su bienestar.

Apostamos firmemente por una construcción sostenible, integrando soluciones que reducen el impacto ambiental y mejoran la eficiencia energética del edificio.

Cada uno de nuestros proyectos se basa en el rigor técnico, la calidad en la ejecución y el respeto por el entorno. Contamos con un equipo multidisciplinar altamente cualificado y con un fuerte compromiso hacia la excelencia y la transparencia en cada fase del proceso, desde la concepción hasta la entrega final.

Con cada nueva promoción, damos un paso más hacia nuestro objetivo: redefinir el estándar de la vivienda contemporánea, y contribuir activamente a construir ciudad, futuro y comunidad.

EXCLUSIVIDAD,  
CONFORT,  
SOSTENIBILIDAD,  
CALIDAD

## ÍNDICE

Ubicación y entorno	6
Proyecto	10
Villas	14
Personalización	26
Eficiencia Energética	28

---

## **NATURALEZA A UN PASO, COMODIDAD EN CADA DETALLE**

Muy **próximo** al Monte del Pilar, este enclave privilegiado permite disfrutar de un **estilo de vida activo y saludable** en contacto con la **naturaleza**, ideal para paseos, deporte al aire libre o momentos de desconexión. A todo ello se suma una excelente oferta de servicios en el entorno: colegios, comercios, centros deportivos y restauración que facilitan un día a día cómodo y funcional.

Su ubicación estratégica garantiza una **conexión inmejorable con el resto de Madrid** gracias al rápido acceso a las vías M-40, M-30 y M-503, así como líneas de autobuses, Cercanías Renfe y Metro Ligero. **Un lugar donde la calidad de vida se une a la practicidad, el bienestar y la movilidad.**





# VIVIR EN **PERFECTO** **EQUILIBRIO** ENTRE NATURALEZA Y CIUDAD

Esta exclusiva promoción se alza **en lo más alto de Pozuelo de Alarcón**, en su **zona más privilegiada y tranquila**, ofreciendo un entorno único que combina privacidad, naturaleza y vistas inigualables. Ubicada **junto al Parque Bellas Artes**, todas las villas han sido diseñadas para volcarse hacia este pulmón verde, garantizando una **conexión directa con el paisaje** y una **orientación que maximiza la luz natural y las vistas despejadas**.

Desde su posición elevada, las viviendas disfrutan de una panorámica espectacular que **alcanza el skyline de Madrid en el horizonte**, fusionando la serenidad de la naturaleza con la energía de la ciudad. En esta ubicación excepcional, se respira un estilo de vida pausado, familiar y saludable, donde el bienestar cotidiano se convierte en una forma de vida. Un entorno que invita a disfrutar del aire libre, los paseos, el deporte y la tranquilidad sin renunciar a la cercanía de todos los servicios y la vibrante vida urbana.

Una propuesta residencial que **no solo aporta belleza y calidad de vida, sino también valor añadido**, en uno de los municipios más exclusivos y demandados de la Comunidad de Madrid.



CIMA VILLAS

UBICACIÓN Y ENTORNO

Calle Pintura

**VILLA 01**

**VILLA 02**

**VILLA 03**

**VILLA 04**

**VILLA 05**



Calle de la Música



## 5 VILLAS ÚNICAS EN UN ENCLAVE PRIVILEGIADO DE POZUELO

### Villas independientes, funcionales, sostenibles y eficientes.

Estas cinco exclusivas villas independientes han sido diseñadas para ofrecer espacios amplios, luminosos y funcionales, con una orientación cuidada que potencia las vistas y la conexión con el entorno. Cada vivienda dispone de **terrazas privadas**, **piscina individual** y aparcamiento con capacidad para tres o más vehículos, garantizando comodidad y privacidad.

La seguridad es un pilar fundamental, incorporando sistemas que protegen y ofrecen tranquilidad a sus residentes. En cuanto a sostenibilidad, todas las villas cuentan con la **máxima calificación energética**, gracias a una envolvente térmica y acústica de alta calidad y a **sistemas ecoeficientes** como suelo radiante y refrescante, climatización por aerotermia, persianas motorizadas y doble acristalamiento bajo emisivo.

Un proyecto que combina **tecnología avanzada, calidad y bienestar para brindar un hogar confortable, eficiente y seguro**.



# BAK ARQUITECTOS + ZUMARRAGA ORTIZ ARQUITECTOS

El desarrollo de este proyecto ha contado con la colaboración de un equipo interdisciplinar formado por **BAK Arquitectos** y **Zumarraga Ortiz Arquitectos**, profesionales con amplia experiencia en el diseño y ejecución de proyectos residenciales de diversas escalas.

Ambos estudios comparten una profunda **sensibilidad por el diseño, combinada con una constante búsqueda de las soluciones más innovadoras en términos de eficiencia constructiva y sostenibilidad**.

Su enfoque va más allá de la arquitectura tradicional: se trata de crear espacios que definen un estilo de vida único, funcional y confortable.

Desde los primeros bocetos hasta la entrega final de la obra, el equipo trabaja con meticulosidad, cuidando cada detalle para garantizar que el proyecto no solo sea una promoción más, sino un **referente en calidad, confort y respeto por el entorno**. Además, estarán presentes durante todo el proceso de personalización, colaborando de manera directa con cada cliente para adaptar y perfeccionar cada detalle según sus necesidades y deseos.





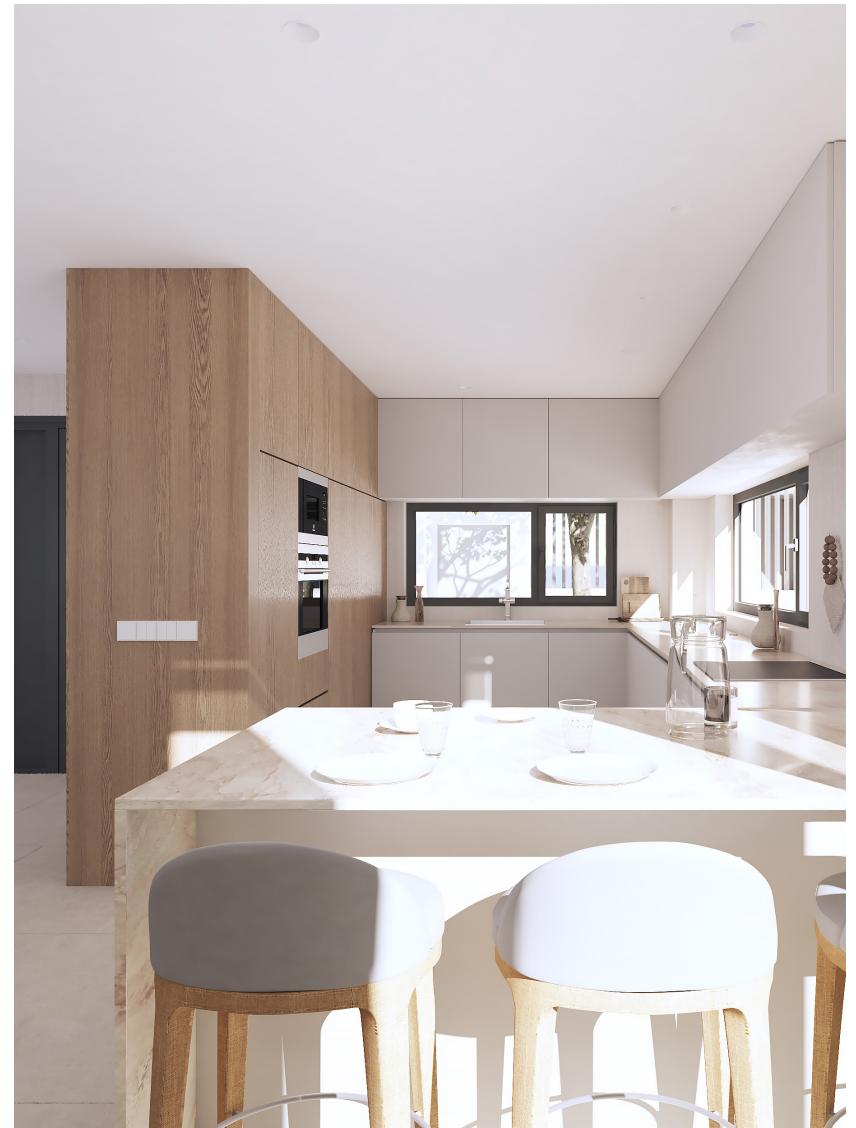
## VIVIENDAS CON ESPACIOS PARA EL **DISFRUTE** Y LA **CONVIVENCIA**

Estas villas han sido diseñadas pensando en un estilo de vida que combina **comodidad, versatilidad y bienestar**, ofreciendo un amplio abanico de espacios para todo tipo de necesidades y momentos. Más allá de las generosas terrazas que conectan el interior con el entorno natural, **el interior de cada vivienda se distribuye en múltiples áreas de recogimiento y convivencia**, pensadas para ofrecer **privacidad y libertad al mismo tiempo**.

Los espacios interiores permiten tanto la reunión de familiares y amigos como el disfrute de momentos de tranquilidad y recogimiento. **Salas amplias y abiertas, zonas íntimas y acogedoras, conexiones visuales y espaciales** cuidadas que crean ambientes fluidos y armoniosos, pensados para facilitar la vida diaria con total confort.

Cada **espacio** ha sido concebido con **flexibilidad**, para que pueda **adaptarse al gusto y necesidades de cada propietario**, transformando la vivienda en un **hogar único y personal**. Así, se garantiza un equilibrio perfecto entre la vida en común y los espacios privados, para disfrutar plenamente de cada instante en un entorno diseñado para el **máximo confort y funcionalidad**.









## UN PROGRAMA DE ESPACIOS DISEÑADO PARA TU MEJOR VIDA

Estas exclusivas villas ofrecen un programa interior amplio y flexible, pensado para adaptarse a las necesidades de familias modernas que buscan confort y funcionalidad en cada rincón de su hogar. Cada vivienda cuenta con **cinco o más dormitorios**, ideales para garantizar privacidad y espacio para todos los miembros de la familia o invitados.

Además, disponen de **cinco baños completos y dos aseos**, facilitando la comodidad y la fluidez en el día a día, incluso en las situaciones de mayor actividad. La **cocina está completamente equipada**, diseñada para ser el corazón funcional y social del hogar, con acabados y tecnología de alta calidad.

Pensando en la versatilidad, el proyecto incorpora **tomas para una segunda cocina en la planta sótano**, así como las **conexiones necesarias para instalar un baño completo en esta misma planta**, ofreciendo la posibilidad de crear un espacio independiente o de ocio, según las preferencias del propietario.

Este programa de espacios refleja el **compromiso del proyecto por ofrecer viviendas completas, flexibles y adaptadas a un estilo de vida cómodo y exigente**.





## ESPACIOS EXTERIORES, **PISCINA** Y SOLARIUM

Las villas disponen de **generosos espacios exteriores privados**, diseñados para vivir el exterior con la misma comodidad y calidad que el interior. Todo el entorno ajardinado se **ordena en dos niveles**, cuidadosamente conectados y concebidos para ofrecer diferentes usos y ambientes.

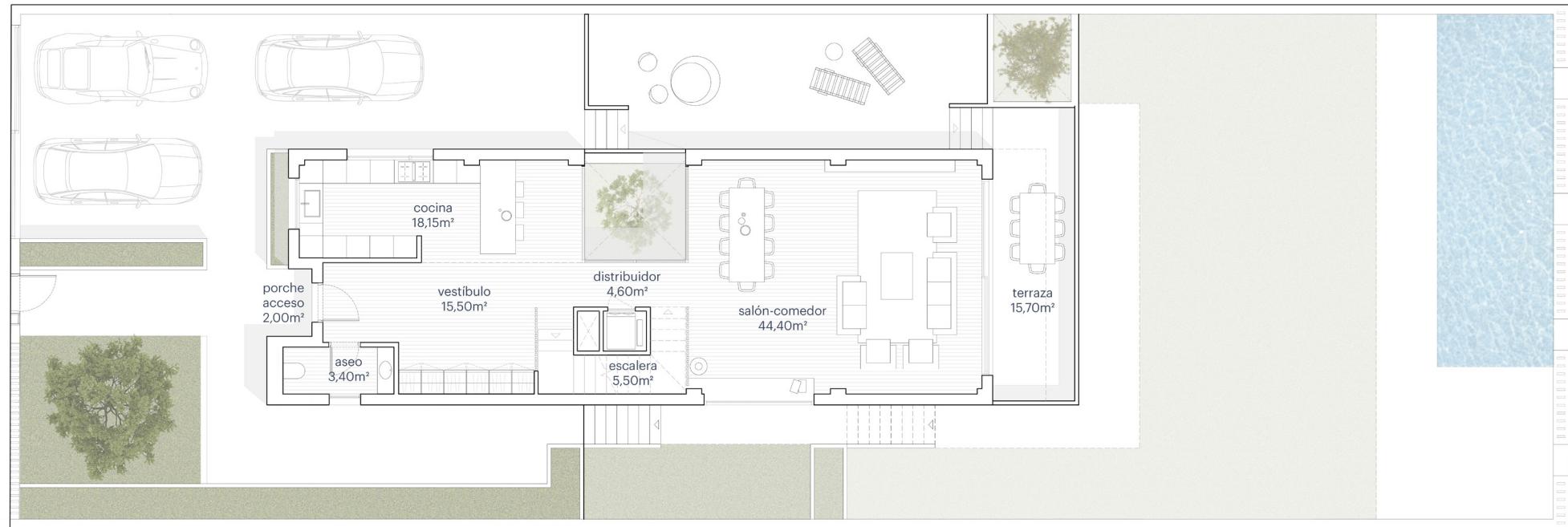
En el **nivel 0**, la zona de acceso a la vivienda se abre a **terrazas amplias y ajardinadas**, ideales para crear ambientes de estar al aire libre, zonas chill out o comedores exteriores desde los que disfrutar de las vistas y de la tranquilidad del entorno.

En el **nivel -1**, más íntimo y resguardado, se encuentra la **piscina privada**, rodeada de una gran zona de **esparcimiento y descanso**. Un espacio perfecto para relajarse, tomar el sol o compartir momentos en familia y con amigos, con la posibilidad de instalar una **zona de barbacoa** o crear un entorno paisajístico personalizado.

Un conjunto de **espacios exteriores versátiles y bien integrados**, que refuerzan la conexión con la naturaleza y elevan la experiencia de vivir cada día en un entorno privilegiado.



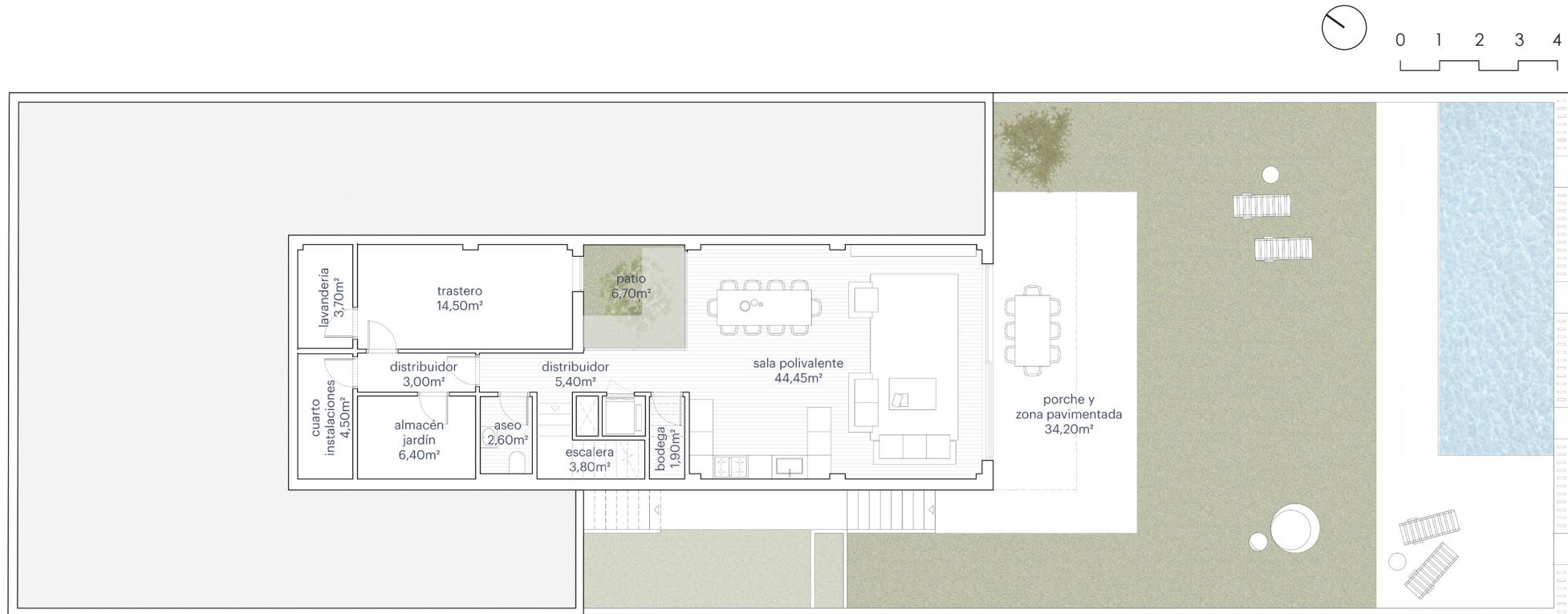


**VILLA TIPO\_**

SUPERFICIE ÚTIL	306,70m <sup>2</sup>
TERRAZAS	63,30m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	370,00m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>384,50m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	<b>520,65m<sup>2</sup></b>

**Planta Baja**

Vestíbulo	15,50 m <sup>2</sup>	Acceso Peatonal	34,40 m <sup>2</sup>
Cocina	18,15 m <sup>2</sup>	Porche Acceso	2,00 m <sup>2</sup>
Aseo	3,40 m <sup>2</sup>	Terraza	15,70 m <sup>2</sup>
Distribuidor	4,60 m <sup>2</sup>	Aparcamiento	63,30 m <sup>2</sup>
Salón-Comedor	44,40 m <sup>2</sup>	Zona ajardinada	18,35 m <sup>2</sup>
Escalera	5,50 m <sup>2</sup>	Zona Chill-Out	33,85 m <sup>2</sup>

**VILLA TIPO\_**

SUPERFICIE ÚTIL	306,70m <sup>2</sup>
TERRAZAS	63,30m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	370,00m <sup>2</sup>
<b>SUPERFICIE CONSTRUIDA</b>	<b>384,50m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE PARCELA</b>	<b>520,65m<sup>2</sup></b>

**Planta -1**

Distribuidor	5,40 m <sup>2</sup>	Porche	34,20 m <sup>2</sup>
Sala Polivalente	44,45 m <sup>2</sup>	Patio	6,70 m <sup>2</sup>
Bodega	1,90 m <sup>2</sup>	Jardín Principal	95,30 m <sup>2</sup>
Aseo	2,60 m <sup>2</sup>	Piscina	26,20 m <sup>2</sup>
Escalera	3,80 m <sup>2</sup>	Playa Piscina	35,20 m <sup>2</sup>
Distribuidor (Zona Inst.)	3,00 m <sup>2</sup>	Escalera y Zona Ajardinada	20,10 m <sup>2</sup>
Almacén Jardín	6,40 m <sup>2</sup>		
Cuarto Instalaciones	4,50 m <sup>2</sup>		
Lavandería	3,70 m <sup>2</sup>		
Trastero	14,50 m <sup>2</sup>		

**VILLA TIPO\_**

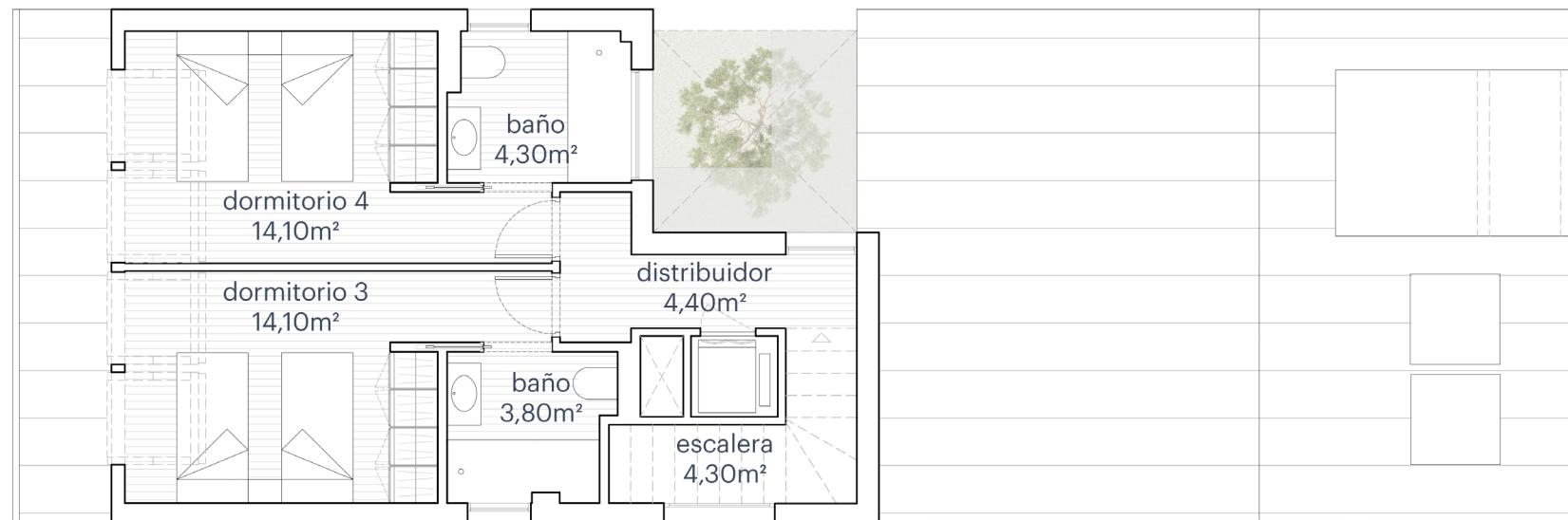
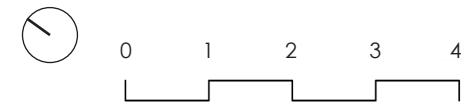
SUPERFICIE ÚTIL	306,70m <sup>2</sup>
TERRAZAS	63,30m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	370,00m <sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUIDA** 384,50m<sup>2</sup>

**SUPERFICIE PARCELA** 520,65m<sup>2</sup>

**Planta 1**

Distribuidor	5,00 m <sup>2</sup>	Terraza Principal	6,10 m <sup>2</sup>
Aseo	1,60 m <sup>2</sup>	Terraza	5,30 m <sup>2</sup>
Dormitorio 1	12,65 m <sup>2</sup>		
Dormitorio 2	12,65 m <sup>2</sup>		
Zona de Baño 1	2,65 m <sup>2</sup>		
Zona de Baño 2	2,65 m <sup>2</sup>		
Dormitorio Principal	17,60 m <sup>2</sup>		
Vestidor	7,80 m <sup>2</sup>		
Zona de Baño	10,00 m <sup>2</sup>		
Aseo	2,10 m <sup>2</sup>		

**VILLA TIPO\_**

SUPERFICIE ÚTIL	306,70m <sup>2</sup>
TERRAZAS	63,30m <sup>2</sup>
SUPERFICIE ÚTIL TOTAL	370,00m <sup>2</sup>

**SUPERFICIE CONSTRUIDA** **384,50m<sup>2</sup>**

**SUPERFICIE PARCELA** **520,65m<sup>2</sup>**

**Planta Bajocubierta**

Distribuidor	4,40 m <sup>2</sup>
Dormitorio 3	14,10 m <sup>2</sup>
Baño	3,80 m <sup>2</sup>
Dormitorio 4	14,10 m <sup>2</sup>
Baño	4,30 m <sup>2</sup>
Escalera	4,30 m <sup>2</sup>

## TU VILLA A LA CARTA

Cada villa de esta exclusiva promoción ha sido diseñada con un alto estándar de calidad desde su concepción. El proyecto incluye, de serie, una cuidada selección de acabados y equipamientos que definen el carácter sofisticado de las viviendas: pavimentos, revestimientos verticales, puertas interiores, armarios empotrados, baños completamente equipados, cocina de diseño y un sistema de domótica avanzada, todo dentro de una gama estética y funcional especialmente seleccionada para este desarrollo.

Dentro de esta propuesta base, el cliente podrá elegir entre distintas opciones de acabados y configuraciones, manteniendo siempre la coherencia y el nivel de excelencia del conjunto. Todas estas opciones están detalladas en la memoria de calidades del proyecto, que actúa como guía y referencia durante el proceso de selección.

Además, para quienes deseen llevar la personalización un paso más allá, se ofrece la posibilidad de adaptar la vivienda hasta el más mínimo detalle, con el acompañamiento de un equipo técnico especializado. Entre las opciones adicionales de personalización se incluyen las siguientes...



### 01

#### ACABADOS PLUS

Más allá de las opciones incluidas en el proyecto, el cliente podrá personalizar acabados como pavimentos, revestimientos, pintura interior y mecanismos eléctricos, eligiendo entre una amplia gama de materiales y estilos para adaptar cada espacio a su gusto.

### 04

#### CARPINTERÍA INTERIOR PLUS

Las puertas interiores pueden adaptarse en altura, incluyendo opciones de suelo a techo, para integrarse plenamente en el diseño de cada vivienda. Los armarios empotrados son completamente personalizables en distribución interior, acabados y accesorios, ofreciendo soluciones funcionales y estéticas a medida.

### 07

#### BAÑOS Y ASEOS PLUS

Los baños y aseos pueden personalizarse en su totalidad, incluyendo la elección de sanitarios, griferías, mobiliario, acabados y accesorios. La posible modificación en la distribución de los elementos sanitarios podrá ser estudiada por la dirección facultativa, en función de la viabilidad técnica de cada caso.

### 10

#### COCINAS PLUS

Las cocinas pueden personalizarse por completo, incluyendo mobiliario, electrodomésticos, acabados y, previa valoración de la dirección facultativa, la distribución del espacio. Además, la cocina prevista en planta -1 puede ser amueblada, ya que el proyecto incluye las tomas necesarias para su instalación.

### 02

#### DOMÓTICA PLUS

La vivienda incluye un sistema de domótica que permite controlar persianas, climatización, iluminación y otros elementos. Este sistema puede ampliarse y personalizarse según las necesidades del cliente, con soluciones a medida desarrolladas por empresas especializadas.

### 05

#### ILUMINACIÓN

Se ofrece un pack opcional de personalización de iluminación para adaptar cada ambiente al estilo del cliente. Además, es posible desarrollar un proyecto lumínico exclusivo con empresas especializadas, creando espacios únicos y funcionales.

### 08

#### ASCENSOR

El proyecto incluye el hueco previsto para la instalación de un ascensor privado. Su incorporación es opcional y puede ejecutarse durante la obra, adaptándose a las necesidades del cliente.

### 11

#### PÉRGOLA

El proyecto incluye la preinstalación necesaria para la futura colocación de una pérgola en la entrada de la vivienda, pensada para proteger los vehículos en la zona de aparcamiento exterior.

### 03

#### CESPED ARTIFICIAL

Se ofrece la posibilidad de personalizar el césped artificial en las zonas ajardinadas, adaptando su instalación a las preferencias del cliente y al diseño paisajístico de cada parcela, siempre en coherencia con la estética del conjunto residencial.

### 06

#### SEGURIDAD

Las viviendas pueden incorporar sistemas de alarma avanzados, así como persianas de seguridad en todas las ventanas accesibles. Estas soluciones pueden integrarse con el sistema de domótica, ofreciendo una protección adaptada a las necesidades de cada cliente.

### 09

#### CHIMENEA DE GAS

Se ofrece la posibilidad de instalar una chimenea de gas en la zona de estar principal, aportando calor y un punto focal elegante al espacio. Su diseño e integración se adaptarán a las preferencias del cliente y a las características de cada vivienda.

### 12

#### MOSQUITERAS

Opción de instalación de mosquiteras integradas en las carpinterías exteriores, para mayor confort y protección frente a insectos, sin renunciar a la ventilación natural.

## **INNOVACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA EN TODA TU VIVIENDA**

La nueva promoción de villas combina diseño exclusivo con tecnologías avanzadas de eficiencia energética. Cada vivienda cuenta con aislamiento térmico superior, aerotermia y sistemas domóticos que optimizan el consumo eléctrico. Esto garantiza un hogar confortable y sostenible, reduciendo costes y el impacto ambiental. Así, ofrecemos un estilo de vida de alta calidad, responsable y alineado con las tendencias actuales en sostenibilidad.



### MÁXIMA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Las villas han sido proyectadas para alcanzar el máximo grado de eficiencia energética, lo que se traduce en un consumo mínimo, menores emisiones y un confort térmico excepcional durante todo el año.



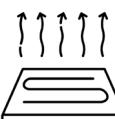
### GRIFERÍAS THERMOSTÁTICAS DE BAJO CONSUMO

Las villas incorporan grifería de bajo consumo, diseñada para optimizar el uso del agua sin renunciar al confort, contribuyendo a una vivienda más eficiente y sostenible.



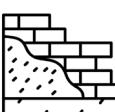
### AEROTERMIA

Las villas incorporan sistemas de aerotermia de última generación para la producción de agua caliente sanitaria y climatización. Esta tecnología sostenible aprovecha la energía del aire exterior, reduciendo el consumo eléctrico y mejorando la eficiencia energética del hogar.



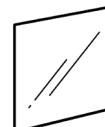
### SUELO RADIANTE Y REFRESCANTE

Las villas están equipadas con un sistema de suelo radiante y refrescante, que garantiza una climatización uniforme y eficiente durante todo el año, aportando un alto nivel de confort térmico sin necesidad de elementos visibles.



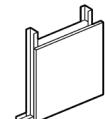
### ENVOLVENTE DE ALTAS PRESTACIONES

La fachada de cada villa ha sido diseñada con criterios de alta eficiencia, incorporando materiales y sistemas que mejoran el aislamiento térmico y acústico, reducen las pérdidas energéticas y garantizan el máximo confort interior durante todo el año.



### VIDRIO BAJO EMISIVO

Las villas incorporan acristalamientos con vidrio bajo emisivo, que mejoran el aislamiento térmico, reducen las pérdidas de calor en invierno y minimizan la entrada de calor en verano, contribuyendo a un mayor confort interior y una mayor eficiencia energética.



### TABIQUERÍAS DE PLACA DE YESO

La tabiquería interior se resuelve con sistemas de placa de yeso laminado, que permiten una ejecución precisa, mayor aislamiento acústico y térmico, y una mejor calidad de acabado, favoreciendo además la sostenibilidad del conjunto.



### DISEÑO ECOEFICIENTE

El diseño de cada villa, junto con el estudio cuidadoso de sus orientaciones, favorece la entrada de luz natural y la ventilación cruzada, lo que contribuye a una vivienda ecoeficiente, confortable y con menor demanda energética.



### VENTILACIÓN MECÁNICA

Las viviendas cuentan con un sistema de ventilación mecánica de doble flujo, que asegura una renovación continua del aire interior, mejorando la calidad del ambiente, optimizando el confort y reduciendo las pérdidas energéticas.