



NIVARIA

ESCALA



La vida no siempre
es una búsqueda constante.

A veces, las cosas más importantes nos
encuentran a nosotros: un amigo, una pareja,
una mascota, una casa...

Y de pronto sin esperarlo, todo encaja
y se transforma en **un nuevo escenario donde
empezar una nueva historia: la tuya.**



CONTENIDO

- 01. DISEÑO.
Arquitectura en diálogo con la luz y la tierra
- 02. UBICACIÓN.
Nivaria, una isla de paz donde empezar tu historia
- 03. DISTRIBUCIONES.
Espacios que fluyen contigo
- 04. MEMORIA DE CALIDADES.
La primera impresión es la que emociona
- 05. COSTES, FORMAS DE PAGO Y PLAZO DE ENTREGA.
El valor real





NIVARIA
ESCALA





DISEÑO

Arquitectura en diálogo con la luz y la tierra.

Nivaria Escala nace de la armonía entre forma, función y paisaje.

Sus volúmenes se despliegan en una coreografía escalonada que se adapta con naturalidad al terreno, 146 viviendas de VPPL (Vivienda de Protección de Precio Limitado) en régimen de cooperativa y en formatos de 2, 3 y 4 dormitorios, con amplias terrazas contrapeadas que capturan la luz y multiplican las vistas.

Cada vivienda es un refugio de calma elevada: líneas puras, distribución fluida y una conexión continua entre interior y exterior.

Las terrazas —auténticas plataformas de bienestar— se abren al horizonte, flotando sobre el paisaje y amplificando la sensación de libertad.

Además, Nivaria Escala cuenta con zonas comunes pensadas para acompañarte en el día a día: espacios ajardinados que aportan frescor y armonía, una piscina para desconectar y compartir momentos en un entorno cuidado y acogedor.

Aquí, todo está diseñado con equilibrio: lo privado y lo compartido, lo funcional y lo emocional.

Cada rincón suma bienestar, cada nivel, una historia de intimidad, luz y silencio.

****NOTA: Todas las viviendas cuentan con plaza de garaje y trastero.**





NIVARIA
ESCALA







NIVARIA
ESCALA



UBICACIÓN

Nivaria, una isla de paz donde empezar tu historia

En Los Cerros, Madrid, la ciudad se transforma en paisaje. Este nuevo desarrollo urbano, sostenible y conectado, combina lo mejor de ambos mundos: la proximidad al centro y el privilegio de vivir rodeado de naturaleza.

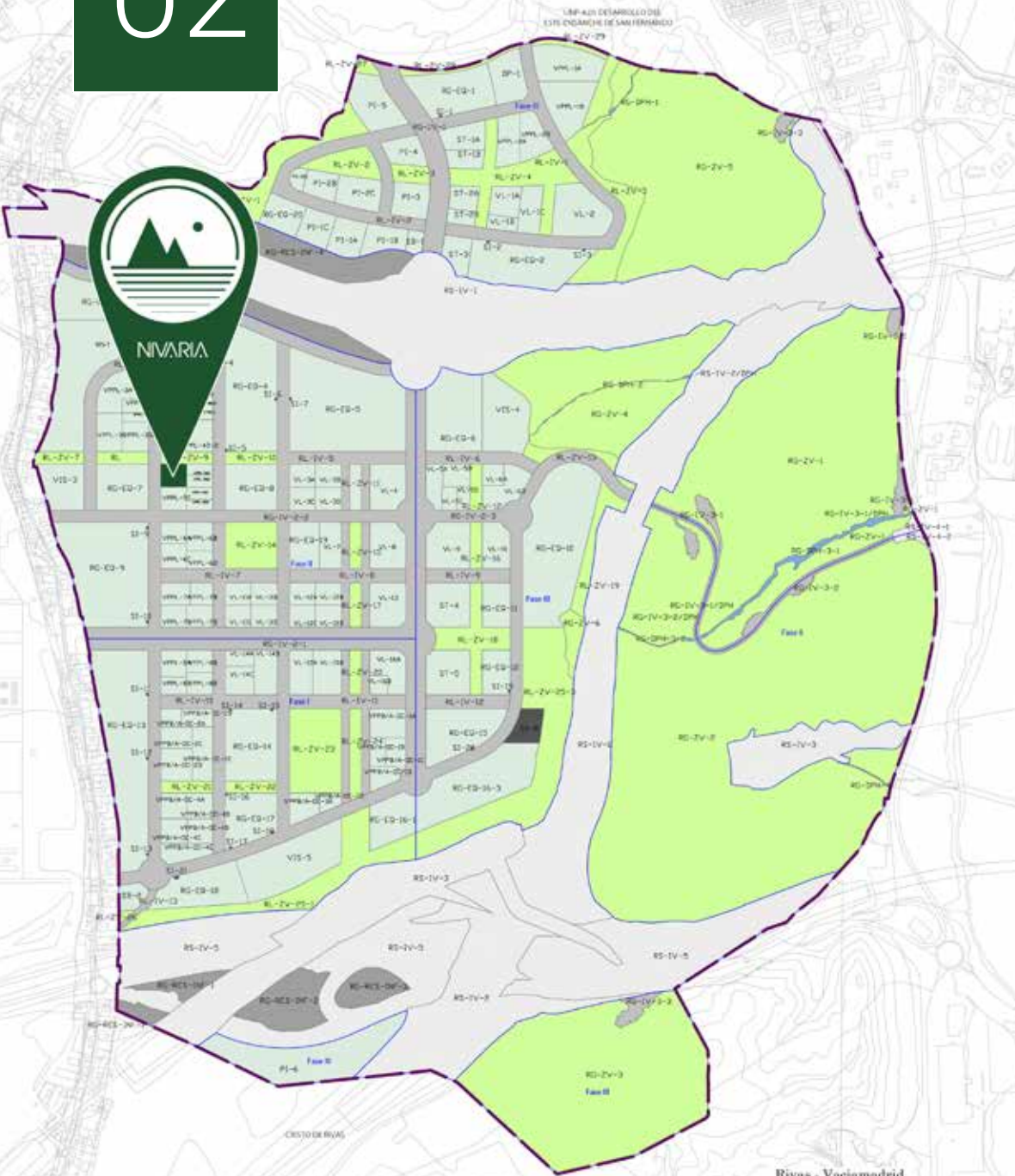
Parques, aire limpio, senderos, infraestructuras pensadas desde cero... todo diseñado para acompañar una vida más consciente, más libre, más tuya.

Nivaria Escala nace en un lugar donde el ritmo urbano se suaviza y la luz encuentra espacio.

Cerca de lo que importa, pero lejos de lo que pesa. Un enclave pensado para que vivas con intención, en calma, y con la certeza de estar donde realmente quieres estar.

Aquí, cada terraza mira hacia el futuro sin perder de vista lo esencial.

Porque elegir dónde vivir es también una forma de elegir cómo.





NIVARIA
ESCALA



DISTRIBUCIONES

Espacios que fluyen contigo

Cada vivienda en Nivaria Escala ha sido pensada como un recorrido natural: desde la luz que entra por la terraza hasta la calma que se respira en cada estancia.

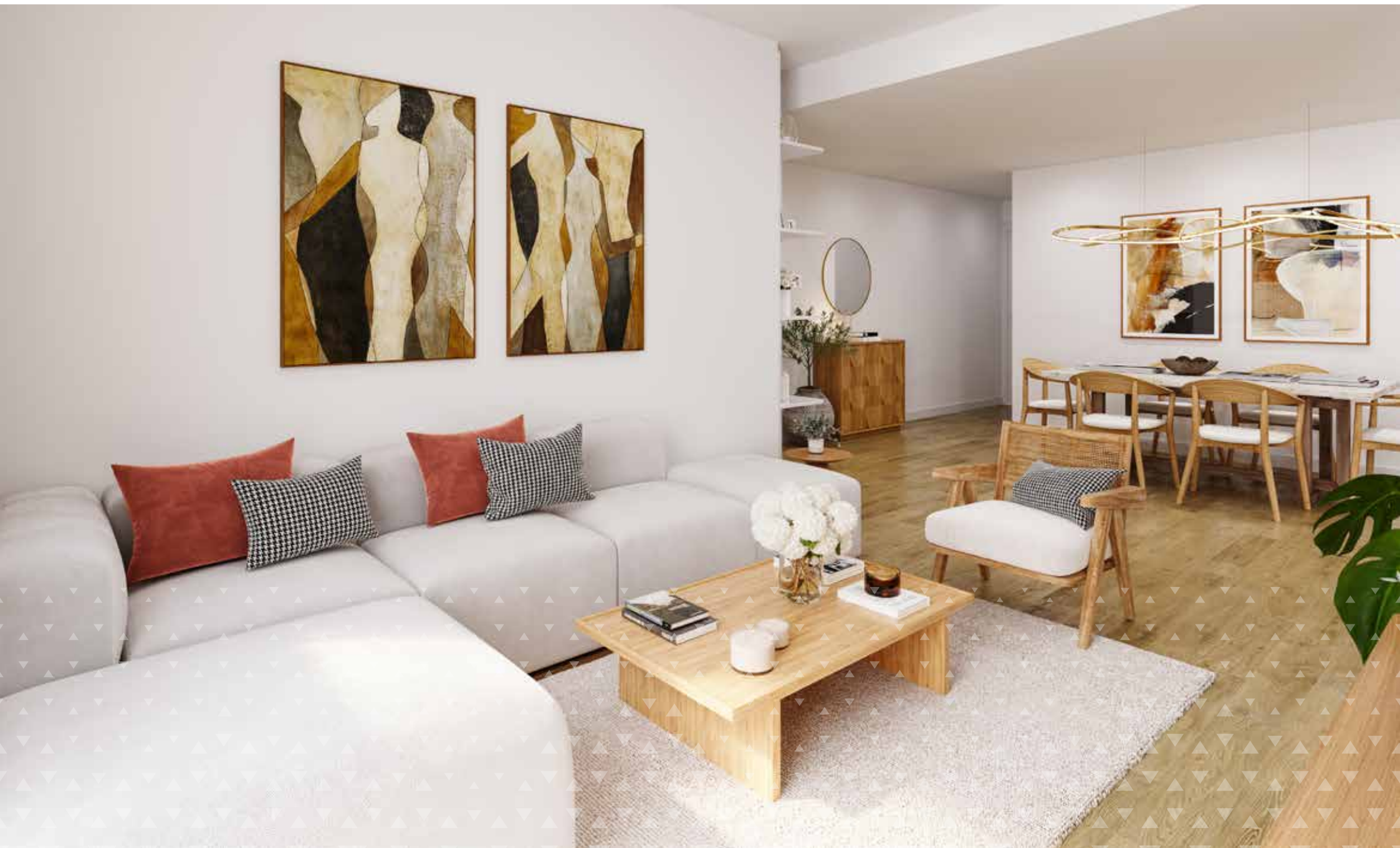
Las distribuciones están diseñadas para acompañar tu forma de vivir. Ambientes amplios, conectados, que respetan tu ritmo y priorizan la luz, la privacidad y la armonía.

Zonas de día que se abren al exterior. Zonas de noche que recogen el silencio.
Cocinas que invitan a quedarse, salones que respiran, dormitorios que acogen.

Aquí, cada metro cuenta más por lo que ofrece que por lo que mide.

Porque el verdadero lujo está en el equilibrio entre forma y sensación.









NIVARIA
ESCALA

2 DORMITORIOS

Portal: 1 Planta: 0 Puerta: A

Superficie Construida Cerrada vivienda 102.57 m²

Superficie Total Construida VPPL 111.81 m²

Superficie Útil espacios interiores:

Salón-comedor-cocina	44.84 m²
Dormitorio principal	14.27 m²
Dormitorio 2	8.86 m²
Dormitorio 3	-
Baño 1	3.43 m²
Baño 2	3.03 m²
Hall	3.04 m²
Distribuidor	1.88 m²

Superficie Útil interior a efectos VPPL 79.35 m²

Superficie Útil espacios exteriores:

Terraza	66.31 m²
Tendedero	3.00 m²

Superficie Útil exterior 69.31 m²

Superficie Útil exterior a efectos VPPL 7.94 m²

Superficie Útil Total a efectos VPPL 87.29 m²





NIVARIA
ESCALA



3 DORMITORIOS

Portal: 2 Planta: 0 Puerta: C

Superficie Construida Cerrada vivienda 107.43 m²

Superficie Total Construida VPPL 117.11 m²

Superficie Útil espacios interiores:

Salón-comedor	21.53 m²
Cocina	8.16 m²
Dormitorio principal	16.20 m²
Dormitorio 2	10.30 m²
Dormitorio 3	11.54 m²
Baño 1	3.01 m²
Baño 2	4.53 m²
Hall	4.04 m²
Distribuidor	1.71 m²

Superficie Útil interior a efectos VPPL 81.02 m²

Superficie Útil espacios exteriores:

Terraza	43.46 m²
Tendedero	-

Superficie Útil exterior 43.46 m²

Superficie Útil exterior a efectos VPPL 8.10 m²

Superficie Útil Total a efectos VPPL 89.12 m²







NIVARIA
ESCALA



2 DORMITORIOS

Portal: 2 Planta: 1 Puerta: D

Superficie Construida Cerrada vivienda 73.56 m²

Superficie Total Construida VPPL 80.19 m²

Superficie Útil espacios interiores:

Salón-comedor	21.01 m²
Cocina	7.23 m²
Dormitorio principal	12.52 m²
Dormitorio 2	8.52 m²
Dormitorio 3	3.00 m²
Baño 1	3.28 m²
Baño 2	3.20 m²
Hall	-
Distribuidor	1.46 m²

Superficie Útil interior a efectos VPPL 57.22 m²

Superficie Útil espacios exteriores:

Terraza	8.16 m²
Tendedero	3.00 m²

Superficie Útil exterior 11.16 m²

Superficie Útil exterior a efectos VPPL 5.58 m²

Superficie Útil Total a efectos VPPL 62.80 m²





NIVARIA
ESCALA



3 DORMITORIOS

Portal: 2 Planta: 1 Puerta: C

Superficie Construida Cerrada vivienda 105.21 m²

Superficie Total Construida VPPL 107.99 m²

Superficie Útil espacios interiores:

Salón-comedor	20.00 m²
Cocina	8.31 m²
Dormitorio principal	12.02 m²
Dormitorio 2	13.34 m²
Dormitorio 3	9.89 m²
Baño 1	3.01 m²
Baño 2	3.01 m²
Hall	5.07 m²
Distribuidor	3.87 m²

Superficie Útil interior a efectos VPPL 78.52 m²

Superficie Útil espacios exteriores:

Terraza	4.63 m²
Tendedero	-

Superficie Útil exterior 4.63 m²

Superficie Útil exterior a efectos VPPL 2.32 m²

Superficie Útil Total a efectos VPPL 80.84 m²







NIVARIA
ESCALA

2 DORMITORIOS

Portal: 2 Planta: 9 Puerta: E

Superficie Construida Cerrada vivienda 86.39 m²

Superficie Total Construida VPPL 94.17 m²

Superficie Útil espacios interiores:

Salón-comedor-cocina	27.76 m²
Dormitorio principal	13.02 m²
Dormitorio 2	8.33 m²
Dormitorio 3	-
Baño 1	3.25 m²
Baño 2	3.25 m²
Hall	3.89 m²
Distribuidor	4.44 m²

Superficie Útil Interior a efectos VPPL 63.94 m²

Superficie Útil espacios exteriores:

Terraza	81.00 m²
Tendedero	-

Superficie Útil exterior 81.00 m²

Superficie Útil exterior a efectos VPPL 6.39 m²

Superficie Útil Total a efectos VPPL 70.33 m²





NIVARIA
ESCALA

3 DORMITORIOS

Portal: 1 Planta: 9 Puerta: C

Superficie Construida Cerrada vivienda 114.64 m²

Superficie Total Construida VPPL 124.96 m²

Superficie Útil espacios interiores:

Salón-comedor	28.52 m²
Cocina	7.33 m²
Dormitorio principal	15.17 m²
Dormitorio 2	10.75 m²
Dormitorio 3	10.38 m²
Baño 1	3.40 m²
Baño 2	3.84 m²
Hall	4.62 m²
Distribuidor	2.48 m²

Superficie Útil interior a efectos VPPL 86.49 m²

Superficie Útil espacios exteriores:

Terraza	32.58 m²
Tendedero	-

Superficie Útil exterior 32.58 m²

Superficie Útil exterior a efectos VPPL 8.65 m²

Superficie Útil Total a efectos VPPL 95.14 m²





NIVARIA
ESCALA





NIVARIA
ESCALA

*La primera impresión
es la que emociona*





MEMORIA DE CALIDADES

La primera impresión es la que emociona.

FACHADA

Líneas limpias, texturas honestas y volúmenes que se integran con el paisaje.

Una piel arquitectónica que habla de serenidad, proporción y equilibrio visual.

Fachada de fábrica de ladrillo con aislamiento interior, acabado en pladur por el interior y revestimiento en dos tonos por el exterior.

Una envolvente pensada no solo para proteger, sino para abrazar.

Tratada técnica y acústicamente para garantizar confort térmico y bienestar sonoro, cumpliendo con los exigentes coeficientes del Código Técnico de la Edificación.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas que no solo abren al exterior, sino que lo traen dentro.

Acristalamientos que protegen, que enmarcan la luz y el horizonte con elegancia y silencio térmico.

Se instalarán ventanas de PVC o aluminio oscilobatientes, en salidas a terrazas hojas abatibles, que incorporarán doble acristalamiento con cámara de aire, garantizando el aislamiento térmico y acústico necesario para vivir sin interrupciones, en calma, dentro y fuera.

TERRAZAS

El alma abierta de cada vivienda.

Espacios para respirar, contemplar y estar. Diseñadas para convertirse en refugio de luz, calma y cielo.

Los solados de balcones y terrazas se realizarán en gres antideslizante, garantizando seguridad y durabilidad sin renunciar a la calidez de un exterior pensado para ser vivido cada día.





NIVARIA
ESCALA





NIVARIA
ESCALA





NIVARIA ESCALA

*Una casa
que se conoce
desde el **corazon***

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado diseñada para ofrecer seguridad, durabilidad y confianza, para que cada día empiece con la tranquilidad de estar bien asentado.

Cimentación de hormigón armado, diseñada y dimensionada de acuerdo a las exigencias del Estudio Geotécnico. La estructura de hormigón se ha proyectado y calculado conforme a la normativa vigente del Código Técnico de la Edificación (CTE) y el Código Estructural, con control de ejecución en obra realizado por un Laboratorio de Control de Calidad homologado.

Porque la solidez no se ve, pero se siente.

DIVISIONES INTERIORES

Los límites también pueden ser amables.

Tabiques que no solo separan, sino que cuidan la intimidad, el confort acústico y la continuidad de los espacios.

Espacios que conectan sin invadir, que protegen sin encerrar.

La tabiquería de separación entre viviendas y zonas comunes se ejecutará en ladrillo con trasdosado interior en placas de yeso laminado y aislamiento termoacústico.

Dentro de cada vivienda, las particiones se realizarán con sistemas de tabiquería seca de yeso laminado y aislamiento termoacústico, ofreciendo una solución técnica eficaz sin renunciar a la ligereza visual y sensorial de cada estancia. El acabado interior será en pintura lisa, aportando

continuidad, luminosidad y una estética serena en todos los espacios.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas y pasos que acompañan, no interrumpen. Cada elemento ha sido pensado para sumar claridad, fluidez y cuidado en los detalles cotidianos.

Líneas limpias, acabados suaves, y soluciones que aportan comodidad sin protagonismo.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, con chapa de acero interior y tres puntos de anclaje, acabada en blanco y equipada con mirilla gran angular para sumar seguridad y estética.

Las puertas de paso, lacadas en blanco, incluirán sistemas de condensa en los baños y en el dormitorio principal, y estarán rematadas con manivelas y herrajes en acabado cromado.

Los armarios empotrados serán modulares, con puertas abatibles o correderas según el espacio, lacadas en blanco, e incluirán barra de colgar y balda interior, ofreciendo funcionalidad sin renunciar a la armonía visual del conjunto.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Caminar por casa como quién recorre un paisaje sereno.

Cada superficie invita al paso, a la pausa, al encuentro. Materiales seleccionados no sólo por su calidad, sino por lo que transmiten: calidez, confort y continuidad.

Suelo de Gres cerámico efecto madera en toda la casa, cocina, salón, baños y dormitorios con continuidad de pavimento. Podrás elegir entre varias tonalidades para adaptar Nivaria Escala a tu gusto.

Alicatado cerámico en zonas de ducha y bañera, con pintura en el resto del baño para lograr una estética más cálida y continua.

Paredes y techos en pintura lisa en tono blanco, que suman luz, amplitud y calma.





NIVARIA
ESCALA





NIVARIA
ESCALA

*El confort como
forma de vida*



INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE (ACS)

El calor que envuelve sin agobiar. Sistema eficiente y silencioso que proporciona una temperatura agradable en cada estancia y agua caliente siempre disponible, para que cada gesto cotidiano sea sinónimo de confort.

Hemos dotado a tu casa de un sistema de calefacción por suelo radiante con control por termostato digital, para garantizarte el máximo ahorro energético y una sensación térmica uniforme y placentera. La producción tanto de calefacción como de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de aerotermia, una tecnología limpia, renovable y altamente eficiente que cuida de ti y del entorno.

SUELO REFRESCANTE

Ligereza térmica en cualquier estación. El suelo refrescante suaviza los días más cálidos desde abajo, regulando el ambiente con precisión y serenidad para ofrecer una sensación constante de frescor en verano. Todo está pensado para que estés bien, sin tener que pensarlo. Impulsado por el sistema de aerotermia, es una solución eficiente y casi imperceptible que transforma cada espacio en un lugar donde moverse con ligereza y sentirse a gusto, incluso en los días más calurosos.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y BAÑOS

Fluidez, eficiencia y confianza.

Una red diseñada para acompañar tu día a día con caudales constantes y funcionamiento silencioso. En los baños, el confort está en todos los acabados: Los aparatos sanitarios serán de primeras marcas, en color blanco y con un diseño moderno, que equilibra funcionalidad y estética para sumar belleza a los espacios más íntimos del hogar, platos de ducha de resina o acrílicos y bañeras de chapa lacada, según tipología de vivienda. La grifería monomando cromada completa un

conjunto funcional, elegante y preparado para durar, con aireador que reduce el consumo de agua. En las duchas y bañeras, la grifería será termostática, permitiendo seleccionar directamente la temperatura en grados deseada, aportando comodidad, seguridad y eficiencia en el uso diario.

Las cocinas estarán preparadas con toma de agua bitérmica, para entrada de agua fría y caliente, tanto en la lavadora como en el lavavajillas, facilitando un uso eficiente y cómodo en tu rutina diaria.

INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Preparada para lo que eres hoy, conectada a lo que vendrá.

Cada estancia ha sido pensada para acompañar tu día a día y anticiparse a él. Una instalación moderna, funcional y ordenada.

Todas las estancias, excepto los baños, disponen de tomas de TV, teléfono e internet mediante conexiones RJ45, conectando tu hogar al presente... y al futuro. Además, contarás con mecanismos eléctricos de primera calidad, con diseño actual y funcionamiento fiable, para que cada detalle también sume bienestar.

La vivienda contará con videoportero automático para tu tranquilidad y control de accesos.

DONDE COMPARTIR ES TAMBIEN BIENESTAR

Porque lo común no es impersonal.

En Nivaria Escala, los espacios compartidos han sido pensados para aportar calma, seguridad y confort más allá de tu propia vivienda. Porque cuando el entorno se cuida, se siente. Los jardines, han sido diseñados con esmero para aportar frescor visual, suavizar los recorridos peatonales y ofrecer pequeños

rincones donde simplemente estar.

La piscina, integrada con naturalidad en la zona común, es un espacio pensado para refrescarte, desconectar y alargar las tardes de verano sin salir de casa.

Y el salón social se convierte en ese lugar donde celebrar, encontrarse o trabajar en calma: un espacio versátil donde la comunidad cobra vida.

Los espacios comunes interiores han sido concebidos para transmitir calma y coherencia desde el primer paso.

Los suelos de gres, los peldaños de terrazo y las paredes acabadas en pintura plástica lisa se combinan para crear un entorno sereno, duradero y estéticamente equilibrado.

La iluminación de portales y zonas comunes será LED, con detectores de presencia en pasillos y escaleras que optimizan el consumo energético sin comprometer la comodidad.

Nivara contará con ascensores y accesos plenamente adaptados, creando un entorno cómodo, accesible y respetuoso con todas las formas de habitar.

En el garaje, se ha previsto todo lo necesario para tu tranquilidad: detección y protección contra incendios, ventilación forzada, y pavimento de hormigón pulido tanto en plazas como en trasteros, combinando funcionalidad y durabilidad.

La puerta de acceso de vehículos, equipada con célula fotoeléctrica y apertura mediante mando a distancia y llave, hace más sencillo tu día a día desde el primer momento.

Además, se contempla la preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos, apostando por una movilidad más consciente y por una comunidad que avanza hacia un estilo de vida más eficiente y sostenible.



NIVARIA
ESCALA





NIVARIA

ESCALA



05

2 Dormitorios

231.032,62 €+IVA

3 Dormitorios

280.949,08 €+IVA

NIVARIA
ESCALA

COSTES. FORMAS DE PAGO Y PLAZOS DE ENTREGA

El valor real

CONCEPTO	CANTIDAD	FECHA
Reserva	5.000 €	Inmediatamente
Ampliación reserva	15.000 €	A los 15 días de la reserva.
Cuotas mensuales fijas	700€ + IVA	Desde Enero de 2026 hasta Abril de 2027.
Aplazado 1		Mayo 2026
Aplazado 2		Abril 2027
Inicio de obra		Año 2027
Entrega de llaves		2º semestre 2029.

▲
RESERVA▲
AMPLIACIÓN
DE RESERVA▲
CUOTAS
MENSUALES▲
APLAZADO 1▲
APLAZADO 2▲
ENTREGA
DE LLAVES

COMPRA SUELO

INICIO DE OBRA

El IVA aplicado es el 10%. En caso de que los tipos de IVA fuesen modificados, serán aplicados los tipos vigentes en cada vencimiento de cada pago, rectificando, por tanto, el importe que deberá ser satisfecho por el socio a entrega de llaves. Los costes y/o precios reflejados en el presente dossier tendrán carácter de estimativo provisional, sin perjuicio de que la incorporación a la cooperativa será a precio de coste, y de las obligaciones que se deriven de su condición de socio, desde que se incorpore a la Cooperativa. En el momento de la firma de la adhesión de la Cooperativa el interesado deberá ingresar 450,00€ en Concepto de Título de Socio de la Cooperativa. Cantidad reintegrable cuando se liquide la promoción. Los anejos complementarios a la vivienda (plaza/s de garaje y trastero) vinculados están asignados para cada una de las viviendas no pudiendo alterarse.

REQUISITOS DE ACCESO

Te explicamos que es una vivienda protegida y que requisitos debes cumplir para poder acceder a Nivaria Escala.

Es aquella vivienda con una superficie construida máxima de 150 m², que cumple las condiciones de destino, uso, precio y calidad establecidas reglamentariamente y que ha sido calificada como tal. Estas viviendas pueden ser objeto de compra o alquiler.

Requisitos de acceso

Los requisitos de acceso que se detallan a continuación deben cumplirse en el momento de la adjudicación de la vivienda. Cuando se trate de promociones individuales, deberán cumplirse a la fecha de solicitud de la calificación provisional.

Las viviendas calificadas al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero, podrán adjudicarse a las personas físicas que cumplan los siguientes requisitos:

Requisitos para acceder a una Vivienda de Protección de Precio Limitado (VPPL):

Ser mayor de edad o menor emancipado y no encontrarse incapacitado para obligarse contractualmente.

Ser español o residente en España.

Tener unos ingresos familiares que no excedan de 7,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) para las viviendas de precio limitado (VPPL) y de 7,5 el IPREM para las viviendas de precio limitado (VPPL).

- ▶ Para dos miembros de la unidad familiar el salario bruto en conjunto no debe superar actualmente los 78.750 €
- ▶ Para tres miembros de la unidad familiar (matrimonio y un hijo) 81.185 €
- ▶ Para cuatro miembros (matrimonio y dos hijos) 84.677 €
- ▶ Para cinco miembros (matrimonio y tres hijos) 89.488 €
- ▶ Para seis miembros o mas... 90.000 €

Ostentar la condición de discapacitado o de familia numerosa, si se pretende acceder a una vivienda reservada a dicho colectivo.

El adquirente no podrá ser titular del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda protegida en todo el territorio nacional, ni de una vivienda libre en la Comunidad de Madrid si su valor conforme al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales supera el 40 % del precio máximo total de venta de la vivienda protegida que se quiere adquirir (el 60 % en caso de familias numerosas), salvo la excepción contemplada en la norma.

**** Las presentes condiciones de acceso podrán variar conforme a la normativa vigente**





NIVARIA
ESCALA





NIVARIA

ESCALA

Datos de contacto:

Gestiona:

Avenida de la Albufera, 321,
5º puerta 7. 28031 Madrid

Comercializa:



635 659 479

[www. nivariaescalaloscerrros.es](http://www.nivariaescalaloscerrros.es)



Aviso legal conforme a la Ley 2/2023, de 24 de febrero, de Cooperativas de la Comunidad de Madrid y los estatutos sociales:

El presente documento describe el proyecto Nivaria Escala en régimen de autopromoción para la cooperativa denominada Viviendas en Cooperativa Los Cerros, S. Coop. Mad, el cual se encuentra en fase de comercialización para identificación de potenciales cooperativistas. En el marco de la promoción en régimen de cooperativa, y siempre en cumplimiento de la normativa legal vigente y de los estatutos sociales de la entidad, se informa que la Asamblea General de Socios y los demás órganos de gobierno de la cooperativa, en ejercicio de sus competencias y facultades, podrán acordar modificaciones en el proyecto, calidades, equipamientos o costes. Dichas variaciones se realizarán en todo caso conforme a los estatutos y al reglamento de régimen interno de la cooperativa, así como a las normas básicas de la promoción, garantizando siempre la legalidad y el cumplimiento de los derechos de los socios cooperativistas. Igualmente, el Arquitecto autor del proyecto y en el futuro la Dirección Facultativa de la obra podrán introducir cambios o modificaciones por exigencias técnicas, legales y/o administrativas para garantizar el buen fin de las obras. La información contenida en este dossier tiene base documental según RD 515/1989, de 21 de abril, sobre protección de los consumidores en cuanto a la información contenida en el mismo, los planos, memoria de calidades y demás documentación a la que hace referencia el anterior RD, está disposición en las oficinas de Avda. de la Albufera, 321, planta 5ª oficina 7. El mobiliario y la decoración contenido en las infográficas no está incluido en el precio. Todos los derechos de imagen del presente dossier son propiedad de Vía Serena Gestión y Desarrollos S.L.