

El jardín de La Moraleja





01 Un lugar incomparable

02 Un jardín por descubrir

03 Diseño sostenible

04 Viviendas que se adaptan a ti

05 Espacios creados para conectar con la naturaleza

El presente documento, así como las infografías, tienen un carácter meramente orientativo y por tanto no vinculantes a nivel contractual, Amenabar se reserva la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de la autoridad competente, en caso de que tales cambios afecten a materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de calidad equivalente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son igualmente orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario elementos de iluminación y cualesquier otros elementos mobiliarios o de decoración de las infografías no está incluido, salvo que literalmente se exprese así en la correspondiente memoria de calidades. Cualquier variación respecto de la memoria de calidades indicada anteriormente que la promotora ofrezca, en su caso, en el correspondiente servicio de personalización (opcional para el cliente) implicará un pago adicional por dicha variación de calidades conforme a las tarifas de personalización ofrecidas por la promotora, salvo que expresamente se indique lo contrario en el proceso de personalización.



01 Un lugar incomparable



- 1 Colegio Base
- 2 Colegio Escandinavo
- 3 Club de Golf La Moraleja
- 4 Hípica La Moraleja



Un entorno exclusivo

El Jardín se sitúa en la Moraleja, una urbanización residencial en el Norte de Madrid de alrededor de 950 hectáreas. En la actualidad es una urbanización completamente consolidada, considerada arquetipo español de urbanización residencial de lujo.

Su situación estratégica, al Norte del área metropolitana de Madrid, da acceso inmediato a los cinturones de circunvalación M40 y M50, conectándolo de manera sencilla con la capital.

También cuenta con unas conexiones excepcionales con las autovías radiales A1, R2



y próxima R1. Además se sitúa muy próximo al Aeropuerto de Adolfo Suárez Madrid – Barajas para cualquier desplazamiento aéreo. En el entorno más cercano, se encuentran los dos campos de 18 hoyos de Golf de La Moraleja, así como la Escuela de Hípica. Se podrá disfrutar en el entorno más cercano con los dos centros comerciales de Plaza de La Moraleja y El Bulevar. La zona cuenta con una espléndida oferta educativa con el Colegio Base, el Colegio Escandinavo y el Colegio Highlands.

Asimismo, el complejo de La Moraleja cuenta con su propio departamento de Seguridad. Se basa en un amplio equipo de profesionales, dotados con medios patrulla y desplazamiento, así como medios de seguimiento e identificación digital.



02 Un jardín por descubrir



El paisajismo de Fernando Martos

En el Jardín de La Moraleja se ha prestado especial atención a la vegetación y a los espacios que se generan entre los bloques. El jardín es el gran protagonista, alrededor del cual crecen los edificios. Se ha contado con Fernando Martos, paisajista español con gran experiencia a nivel nacional e internacional.

“Los distintos estratos vegetales, herbáceos, arbustivos y arbóreos se combinan para potenciar la sensación de que la exuberante vegetación envuelve al espectador generando gran diversidad espacial y de texturas.”



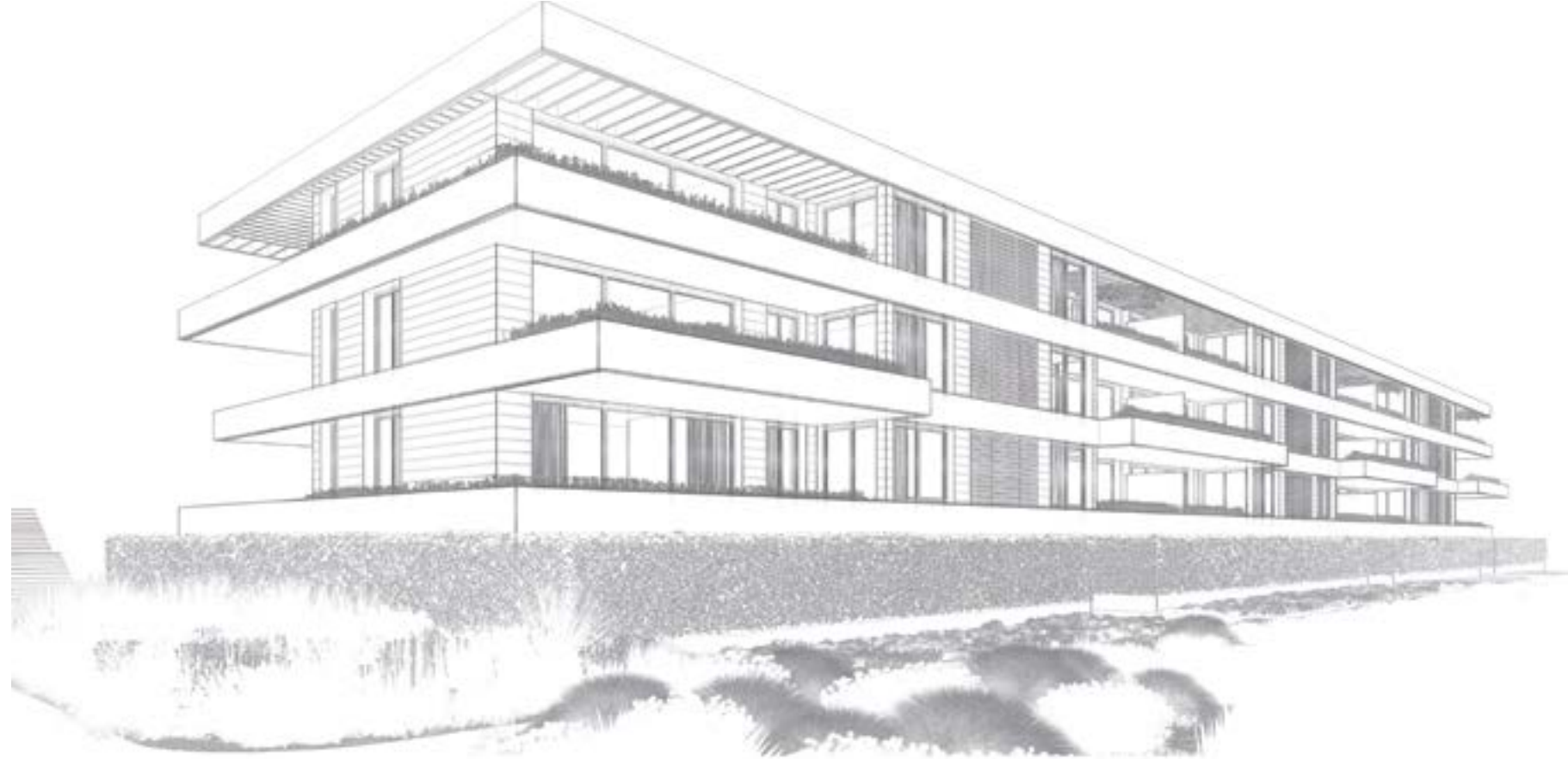
39.250 m² de jardines y espacios verdes

Paseando entre robles y cerezos se descubren espacios verdes con vivaces, gramíneas y topiarias que componen el maravilloso jardín de La Moraleja. La vegetación mediterránea, combinada con los setos arbustivos ubicados en torno al estanque, generan esa sensación de relajación en torno a la piscina.

Las glicinias son las encargadas de decorar los cenadores, para hacer de esas noches de verano una experiencia única. Los amplios espacios de praderas son el escenario perfecto para la práctica al aire libre de actividades como el yoga.



03 Diseño sostenible



Edificios diseñados por F&G Arquitectos

La elegancia y el cuidadoso diseño de los edificios es el resultado de una estrecha colaboración entre el prestigioso estudio de arquitectura F&G arquitectos y la firma Amenabar. La experiencia y el saber hacer son sello de este estudio de arquitectura.

“Se plantea la necesidad de construir con la naturaleza, por ello, se han considerado edificaciones de baja densidad, distribuidas de tal forma que los espacios naturales que nacen entre ellas generen excelentes espacios de recreo.”

Un complejo único

El jardín de La Moraleja se compone de 262 viviendas, todas ellas se ordenan en torno a tres grandes espacios verdes, para conseguir esa sensación de conexión con la naturaleza.

En el jardín Sur, el más amplio de los tres, se proyectan 5 bloques con un total de 94 viviendas. El jardín Noroeste, de forma ortogonal, se compone de 4 bloques con 80 viviendas y el Noreste, de cuatro bloques y 88 viviendas.

La baja volumetría de la edificación y la exuberante vegetación de las zonas verdes generan esa sensación de relajación. Todos los bloques cuentan con planta baja dos plantas altas y planta de ático. Las plantas bajas están dotadas de grandes terrazas y jardines de hasta 330m2, que son una continuación de los espacios ajardinados. Las dos plantas altas y áticos de la edificación cuentan con espaciosa terrazas, de hasta 82 m2, que se convierten en continuación del interior de vivienda.

Existen dos tipologías de vivienda, de 4 y 5 dormitorios, todas ellas con doble orientación y una cuidada distribución.

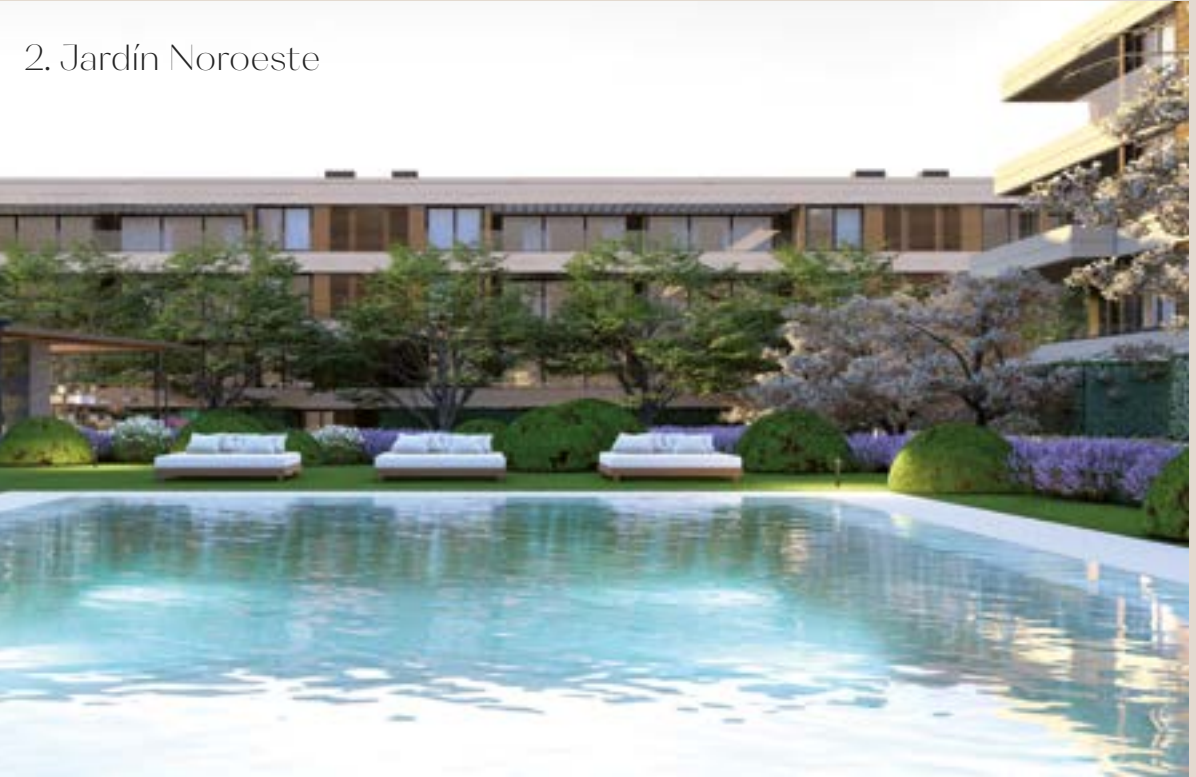
El revestimiento exterior está compuesto por una fachada ventilada formada por piezas de gres porcelánico combinado con panel arquitectónico. Las barandillas de las terrazas serán de vidrio, para potenciar la relación con la vegetación del exterior. Los falsos techos de las terrazas serán de madera noble en consonancia con el diseño sostenible.



1. Jardín Sur



2. Jardín Noroeste



3. Jardín Noreste



Máxima eficiencia energética



1. Fachada ventilada

Consiste en la separación entre los ambientes del interior y del exterior de una edificación, por la que discurre una corriente de aire que reduce la humedad, evitando la formación de condensaciones sobre la cara interna de la pared manteniendo unas condiciones óptimas del aislante.



2. Aislamiento térmico

Se obtiene con la optimización de la envolvente térmica, aumentando el aislamiento de fachada y mejorando la impermeabilización de la cubierta y solera. La carpintería exterior se ejecuta con vidrios bajo emisivos y gas argón, lo que produce que las pérdidas térmicas sean mínimas.



3. Recuperador de calor con sistema de doble flujo

Este sistema aprovecha las propiedades del aire (temperatura y humedad) que extraemos de las viviendas e intercambia y renueva ese aire interior con el aire de ventilación que impulsamos desde el exterior, consiguiendo así, precalentar o preenfriar el aire exterior de manera más económica.



4. Suelo radiante-refrescante

Consigue una climatización optimizada, a base de calor o frío estable y homogéneo, eliminando corrientes de aire. Programable con termostato independiente en diferentes zonas y conectado a la domótica de la vivienda, con un ahorro estimado de un 30% sobre una climatización estándar.



5. Electrodomésticos de bajo consumo

Tienen una capacidad para realizar su función con un consumo de energía menor, teniendo una incidencia directa sobre el ahorro en el consumo de agua y energía.



6. Paneles fotovoltaicos

Se sitúan en la cubierta y están diseñados para aprovechar la luz solar, convirtiéndola en energía utilizada en alimentar la demanda de las zonas comunes, y generar energía para la bomba de calor.



7. Sistema de aerotermia

La bomba de calor aerotérmica absorbe y recupera la energía del entorno del aire y transfiere el calor al circuito para apoyo de la producción de ACS sin emitir humos ni producir combustión.

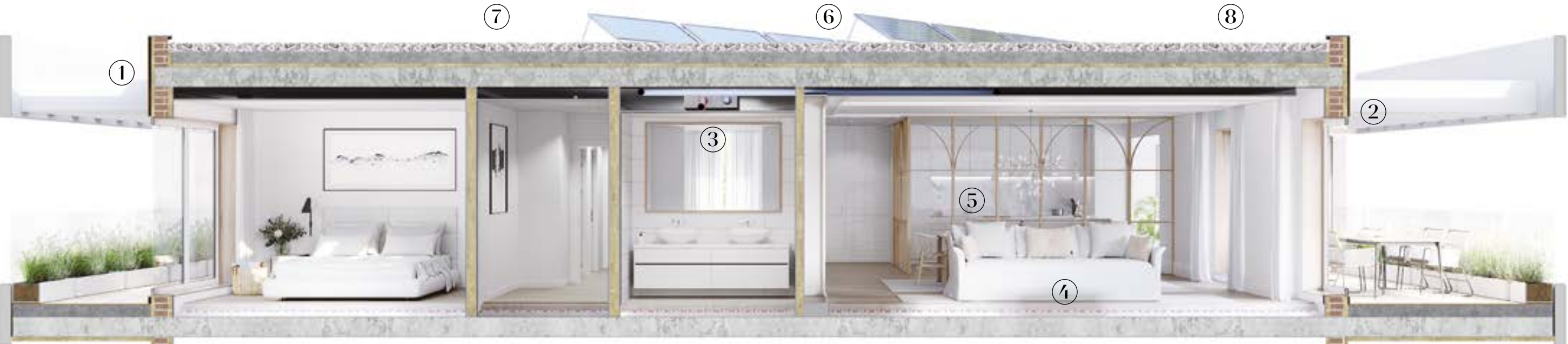


8. Recogida de aguas pluviales

La urbanización contará con un sistema innovador que permite la recogida de agua de lluvia para su uso en estanques y almacenamiento en aljibes subterráneos para su uso en el riego de las zonas verdes.



NIVEL BUENO



“Creamos espacios para las personas, sin olvidar el impacto y las consecuencias de nuestra actuación. Los edificios cuidan de las personas y del medioambiente.”

En el jardín de La Moraleja se proyectará un entorno y unas viviendas más sostenibles en lo que a salud, eficiencia energética y economía se refiere. La intención es insertar cada edificio en un entorno boscoso en el que predomine la vegetación sobre la construcción.

Los edificios se han diseñado buscando la máxima eficiencia en el uso de la energía y la reducción de emisiones de CO₂. Focalizando el diseño hacia la sostenibilidad y la eficiencia energética, sustituyendo materiales más contaminantes por otros sostenibles que ofrecen mejores rendimientos y valores técnicos.

Reducción del 32% del consumo energético



Cajón de persiana exterior

Con su colocación en la cara exterior de la fachada, de forma oculta, se elimina el puente térmico, mejora el aislamiento acústico y el confort térmico, reduciendo el consumo de la vivienda, lo cual se traduce en aumento de la eficiencia energética. Los cajones de persianas tradicionales colocados en la cara interior de la fachada, son un punto débil de la envolvente térmica del edificio, que comunican el ambiente exterior e interior, lo cual provoca pérdidas energéticas y disminución de la eficiencia energética del conjunto del hueco.



Carpinterías

La utilización de carpinterías de PVC nos ofrece un mejor aislamiento térmico y acústico y es, además, una solución respetuosa con el medio ambiente porque su fabricación genera menos CO₂. Los doubles vidrios bajo emisivos son tratados para reducir la transmisión de calor y frío en el interior de la cámara que conforman.

La cámara de gas argón aporta aislamiento al vidrio y aporta mayor eficiencia térmica que el aire.



Reducción del 40% de emisión de CO₂



Pinturas ecológicas

Todas las viviendas se revestirán con pinturas ecológicas. Son pinturas que no contienen metales pesados ni componentes nocivos para la salud.



Caldera de condensación

Colocación de calderas de alta eficiencia que recuperan el calor proveniente de la condensación de los vapores de agua.



Falso techo de entarimado de madera

Todas las viviendas contarán con falso techo con entarimado de madera en las terrazas, lo cual proporcionará un mayor confort térmico y acústico.



Envolvente

Aumento de aislamiento en fachadas, cubiertas y forjado de planta baja. El aumento del aislamiento, reduce la pérdida de calor disminuyendo el consumo del edificio y garantizando que la vivienda mantiene estable su temperatura interior independiente de la temperatura exterior tanto en invierno como en verano.



04 Viviendas que se adaptan
a ti



El interiorismo de María Santos

El estudio de María Santos ha sido el encargado de diseñar distintas alternativas de distribución en las viviendas de El Jardín de la Moraleja.

“El proyecto realizado está enfocado en lograr una atmósfera tranquila, con espacios cálidos cuidando mucho los detalles que caracterizan el trabajo del Estudio. Se ha elegido una distribución muy versátil, así como unos acabados, colores y texturas que inviten a habitarlos. Los tonos elegidos en la vivienda de exposición son neutros, gamas de blancos y crudos, combinados con maderas y piedras, todo rematado con una iluminación muy cuidada.”



Acabados generales

Armarios empotrados con puertas batientes lacadas y cajoneras.

Solado porcelánico imitación madera

Persianas motorizadas y en plantas bajas autoblocantes

Pintura ecológica



Terrazas de plantas altas y áticos

Las terrazas se convierten en una extensión de la vivienda, cobrando gran protagonismo debido a su doble orientación. Contarán con suelo porcelánico para exteriores y barandillas de vidrio. Incluirán también toma de agua y enchufe.

El diseño de las terrazas permitirá disfrutar del jardín y la vegetación de la urbanización desde la propia vivienda, adentrándose en él desde una perspectiva distinta, y pudiendo así apreciar las diversas especies arbóreas y arbustivas.



Terrazas y jardines de planta baja

Los jardines de las plantas bajas combinarán solado porcelánico imitación madera para exteriores y zonas de césped natural. En ellos se tendrá la oportunidad de disfrutar de un rincón privado de naturaleza al aire libre.

En el periodo de personalización, se podrá seleccionar incorporar a las plantas bajas una piscina privada. Las características serán definidas en el proyecto de edificación.



Acabados de cocina

Muebles altos y bajos lacados en blanco mate

Encimera de DEKTON KAIROS o ZENITH.

Frente de Encimera DEKTON KAIROS o ZENITH.

Solado porcelánico imitación madera rectificado

Grifería en acabado cromo

Iluminación mediante tira LED en el frente

Electrodomésticos de alta gama SIEMENS panelados

Pintura ecológica



Acabados de baño

Muebles de baño y espejo retroiluminado

Ducha extraplana con grifería termostática

Bañera exenta ROCA ARIANE

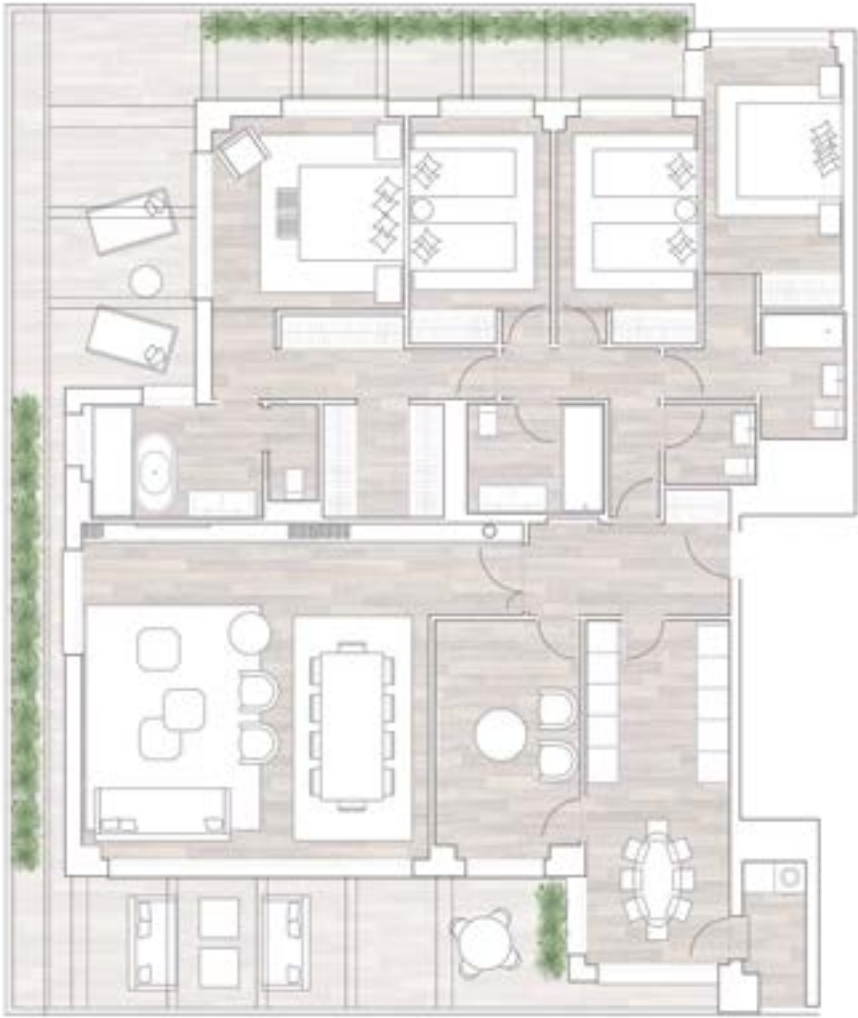
Mampara de vidrio

Alicatados gran formato KERABEN

Suelo porcelánico de gran formato KERABEN

Tipologías

Vivienda en esquina de 5 habitaciones



CUADRO DE SUPERFICIES

Total construida vivienda*	226,48 m²
Construida terraza	85,74 m²

Vivienda central de 4 habitaciones



CUADRO DE SUPERFICIES

Total construida vivienda*	202,23 m²
Construida terraza	32,76 m²

Planos diseñados por María Santos

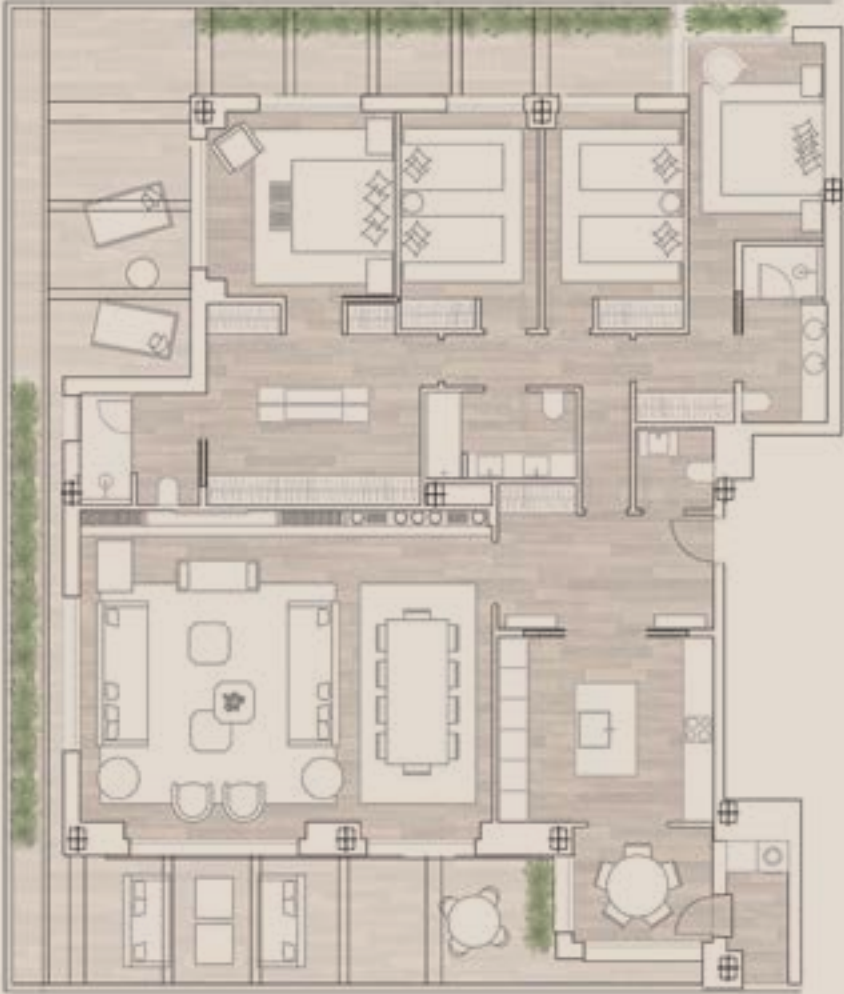
Vivienda en esquina de 4 habitaciones con baño en suite



CUADRO DE SUPERFICIES

Total construida vivienda*	226,48 m²
Construida terraza	85,74m²

Vivienda en esquina de 4 habitaciones con nuevo concepto de vestidor



CUADRO DE SUPERFICIES

Total construida vivienda*	226,48 m²
Construida terraza	85,74m²

Personalización en la vivienda.*

Se ofrece la posibilidad de un asesoramiento adicional por parte de especialistas de Aménabar, y tendrán a disposición herramientas para facilitar la personalización del nuevo hogar.

Showroom en El Jardín de La Moraleja.

En El jardín de la Moraleja se podrá visitar el showroom para ver y tocar las opciones de materiales, componentes y acabados disponibles. A su vez, será visitable una vivienda de exposición, diseñada y decorada por María Santos.

Plataforma digital propia.

Se trata de una aplicación web propia en la que se puede diseñar, de forma rápida e intuitiva, la vivienda en tres sencillas fases. Así, se podrá definir tanto la distribución, las instalaciones y los acabados del hogar, así como todo lo relacionado con el mobiliario.

Fase 1

Distribución e instalaciones

Personalización

Opción de cocina abierta, semiabierta o cerrada

Acabados de mobiliario de cocina

Distintos acabados de encimeras

Opciones de electrodomésticos inteligentes

Distintos acabados y formatos de solados

Opciones de distribución del baño principal

Opciones de mobiliario en baños

Opciones de bañera exenta en baño principal

Opciones de grifería en baños

Distintos solados y alicatados para baños

Molduras en pared y techos

Embocaduras en ventanas

Foseado y opciones de iluminación

Opciones en pared: pintura, papel decorativo

Cortineros integrados

Fase 2

Acabados

Fase 3

Mobiliario

*Cualquier variación respecto de la memoria de calidades que la promotora ofrezca, en su caso, en el correspondiente servicio de personalización (opcional para el cliente) implicará un pago adicional por dicha variación de calidades conforme a las tarifas de personalización ofrecidas por la promotora. En el referido servicio de personalización adicional, se mostrarán las opciones de serie a coste cero y las opciones con sobre-coste. Se analizará cada tipología y se podrá elegir entre las opciones ofrecidas por el programa propio de personalización de viviendas.



05 Espacios creados para
conectar con la naturaleza

1. Trabajo
Sala de lectura
Coworking

El espacio destinado a **trabajo**, es un volumen liviano totalmente acristalado con iluminación natural y vistas hacia la urbanización.

Está compuesto por una sala de lectura de 20 m² y una zona de coworking de 15 m². Las dos estancias están dotadas de una zona de café y chimenea de bioetanol con revestimiento de piedra y madera que sirven de separación para las dos zonas, creando un espacio agradable para la lectura y teletrabajo.



2. Bienestar
Spa climatizado
Sauna

El área del **bienestar**, consiste en un espacio climatizado de 100 m² dotado de una sauna interior de 25 m² y una piscina de 75m2 con cerramiento perimetral de vidrio para contemplar la naturaleza del jardín exterior.

El interior del techo estará revestido de entarimado de madera acorde al diseño global de la estancia. A su vez las dos estancias se dividirán por una zona de aseos.



3. Deporte
Gimnasio y boxeo
Sala de baile

El gimnasio de 90 m², estará equipado con 5 cintas de correr, 5 bicicletas estáticas, 5 elípticas, 2 bancos de pesas, 2 bancos de remo y 2 TRX.

La sala de boxeo de 40 m² dispondrá de sacos de boxeo y zona de pesas.

La zona de baile, de 68 m², consistirá en una zona con espejos, suelo de madera y barra de ballet.

El conjunto estará dotado de una zona de aseos.



4. Ocio
Lobby
Kids Club

El espacio del **ocio** se ha concebido como un conjunto abierto formado por un lobby gastronómico de 115 m² y un Kids Club de 115 m².

El lobby estará equipado con barra y botellero suspendido con un diseño elegante y un agradable comedor.

El Kids Club contará con una zona de juegos para los más pequeños. Ambas zonas estarán separadas con una zona de aseos.



5. Zona de juegos
Toboganes
Tirolina

La **zona de juegos** ubicada en el punto más alto del complejo estará equipada con una tirolina de 30 m de longitud, 3 toboganes y un parque infantil para que los niños puedan disfrutar, sin salir de la urbanización del jardín de La Moraleja.

A su vez, los niños podrán volar las cometas junto a los toboganes y el parque infantil.



Espacios únicos por recorrer

En el jardín de La Moraleja se diseñan cinco espacios únicos, donde se podrá disfrutar del entorno natural y todo tipo de actividades. Se proyectan cuatro cubos transparentes y livianos que alojan los distintos equipamientos rodeados por la naturaleza.

Además, la urbanización está formada por tres piscinas de adultos al aire libre, una piscina de niños, estanques y diferentes pérgolas donde protegerse de los días más calurosos y disfrutar de los atardeceres.

Los senderos que estructuran la urbanización comunican los cinco jardines ofreciendo un recorrido hasta un mirador que permite contemplar las puestas de sol.



1. Sala de lectura y espacio de coworking



2. Sauna y spa





3. Gimnasio, sala de baile y yoga



4. Lobby gastronómico



4. Kids club



5. Zona de juegos infantiles



Piscina NORESTE de 105,76 m²



Piscina NOROESTE de 105,76 m² y piscina infantil de 30,50 m²

Piscinas exteriores

En cada uno de los jardines se ubica una piscina exterior adaptada a su topografía, con una zona de solárium rodeada de vegetación. Todas las piscinas serán desbordantes, de cloración salina y tendrán iluminación nocturna.



Piscina SUR de 415 m² con efecto cascada.

**El jardín de
La Moraleja**

