

El jardín de La Moraleja





En ocasiones son pequeños detalles los que diferencian una vivienda de un verdadero hogar. Cuando lo que cuenta es lo que necesitas, y lo que vale es poder sentirte libre para decidirlo. Por eso, en esta memoria de calidades te mostramos diferentes opciones de configuraciones y acabados. Para que tu hogar sea lo que tú quieres que sea.

Índice

El edificio 5

Elementos comunes 9

Interiores 13

Instalaciones 21

Eficiencia energética 25

La presente memoria de calidades se registrá únicamente por lo indicado en el texto de la misma, siendo así como las infografías, en su caso, tienen un carácter meramente orientativas e ilustrativas y por tanto no vinculantes a nivel contractual. Amenabar se reserva la facultad de introducir aquellas modificaciones en la Memoria 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 presente memoria de calidades. Las infografías orientativas pueden incluir elementos que podrán únicamente contratarse a través del servicio de personalización, lo que supondrá un coste adicional al precio inicial de la vivienda. 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.

El edificio

Materiales eficientes.
Soluciones prácticas,
atractivas y sostenibles.

Un esfuerzo continuo por
anticipar respuestas a las
necesidades de las personas
y elevar el nivel y la calidad de
vida.



01. El edificio

Cimentación y estructura

La cimentación se ejecutará mediante muros perimetrales de contención, zapatas y se adecuará a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar.

Estructura de hormigón armado con forjados unidireccionales y/o losa de hormigón.

Fachada y cubierta

El revestimiento exterior estará compuesto por una fachada ventilada, formada por piezas de gres porcelánico, de gran formato con estructura portante de aluminio, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento, eliminando cualquier tipo de puente térmico, con acabado en imitación madera y/o blanco acabado piedra combinado con panel arquitectónico con entrecalle.

Las terrazas estarán acabadas con suelo porcelánico imitación madera en todas las viviendas y en los bajos se combinará con tepes de césped natural o césped artificial*. Las barandillas serán de vidrio y sin herrería, permitiendo una mayor sensación de ligereza y eliminando obstáculos visuales.

Los falsos techos de las terrazas estarán realizados con entarimado de madera noble y disponen de iluminación con tira LED. Además, todas las terrazas contarán con toma de agua y enchufe.

Carpintería exterior

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de PVC bicolor, oscilobatientes y doble acristalamiento, vidrios bajo emisivos y gas argón en la cámara de aire.

Para mayor ahorro, el acristalamiento se realiza con vidrio doble CLIMALIT, formado por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y cámara de aire con gas argón, mejorando la transmitancia térmica y evitando condensaciones, tipo efectos de pared fría y con un importante ahorro energético para el usuario.

La mejora de los huecos de fachada, aumenta el aislamiento en invierno y reduce la incidencia del sol sobre la vivienda en verano, garantizando una mejor sensación térmica en las viviendas.

Las persianas serán motorizadas y los cajones de persianas se colocarán en la cara exterior de la fachada e integrados en la fachada ventilada de forma oculta. Con su colocación en la cara exterior de la fachada, se elimina el puente térmico, mejora el aislamiento acústico y el confort térmico, reduciendo el consumo de la vivienda.

Las persianas de los bajos serán autoblocantes motorizadas.

Sótano Garaje

Puerta de entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

Garaje acabado en hormigón pulido. Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje. Núcleos de comunicaciones, techos y zócalos de pilares decorados con pintura.

Elementos comunes

Portal de diseño vanguardista con solado de gres porcelánico de gran formato de gran calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, madera, espejo, vegetación natural y pintura.

Escaleras y rellanos con suelo porcelánico imitación madera y pintura. Iluminación LED en elementos comunes con detectores de presencia y luminarias de LED, lo que permite un gran ahorro de energía eléctrica. Ascensores eléctricos de la marca Otis tipo GEN2LIFE, Orona, Schindler o Thyssen con acceso desde el garaje a todas las plantas de la vivienda sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable y dotados de alarma y servicio de telefonía.

La urbanización contará con videovigilancia mediante Circuito Cerrado de Televisión y local climatizado en el acceso para conserjería.

* Dependerá de la zona en la que se ubique y se determinará en cada caso:

-En caso de tener sótano de garaje debajo se utilizará césped artificial.

-En caso de no tener sótano de garaje debajo, se utilizará tepe de césped natural.

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.



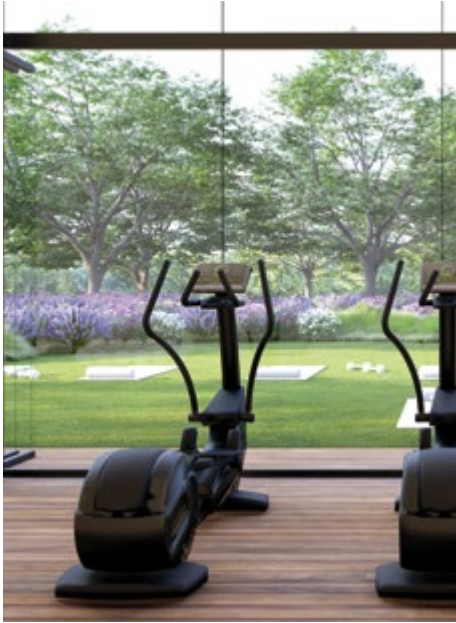
3. Deporte
Gimnasio y boxeo
Sala de baile

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

La zona de baile, de 68m², 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.

Interiores

Espacios creados para tu bienestar, materiales armoniosos, luz reconfortante entrando por las ventanas y esa sensación de calidad en cada rincón.

Todo está pensado aquí con un único fin: que te sientas muy bien.



Amenabar Plus

Sabemos que la selección de los acabados de tu casa es importante para ti. Por eso, te ofrecemos la posibilidad de un asesoramiento adicional por parte de nuestros especialistas de AMENABAR PLUS*. Te ayudaremos a personalizar tu vivienda, orientándote y ayudándote a elegir entre las diferentes opciones que te ofrecemos. **

Solados y alicatados

Los suelos no húmedos se realizarán con gres porcelánico imitación madera de KERABEN modelo ROMANCE acabado SIENA o TOSCANA de 25X150 cm de una lama o suelo laminado PERGO o QUICK STEP de 8 mm de espesor acabado en roble.

Los rodapiés serán lacados en blanco.

Los suelos de cocinas y baños se ejecutarán con gres porcelánico imitación madera de KERABEN modelo ROMANCE acabado SIENA o TOSCANA de 25X150 cm de una lama.

Los solados de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico efecto madera de KERABEN modelo ROMANCE para exteriores.

Pintura ecológica lisa en paramentos horizontales y verticales.

En baños, alicatado de gres de la marca KERABEN modelo MIXIT acabado BLANCO o BEIGE de 120X40 cm, modelo BOREAL acabado WHITE de 120X40 cm, o modelo UPTOWN acabado WHITE de 120X40 cm.

En cocinas, pintura ecológica lisa y frente de encimera de DEKTON modelo KAIROS o ZENITH.

Falsos techos de yeso laminado en toda la vivienda.

*El cliente dispone de un servicio adicional de personalización que da la posibilidad de seleccionar opciones añadidas a costa O o con coste como las que se representan en las infografías de este folleto.

**AMENABAR se reserva el derecho a sustituir las concretas marcas y modelos indicados, por otros de similares características y calidades, en caso de que motivos de falta de disponibilidad o de índole técnica lo aconsejen.

**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.

Tabiquería

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado de doble placa a cada lado para la mejora térmica y acústica. Con aislamiento térmico y acústico de fibra de vidrio o lana de roca en su interior.

Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo fonoresistente con enlucido de yeso y tradosado auto portante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de fibra de vidrio lana de roca en su interior hacia el lado de la vivienda.

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado de doble placa a cada lado con aislamiento en el interior para la mejor acústica y térmica, excepto en baños que se ejecutarán con una placa hidrófuga de yeso laminado.

Carpintería interior

Puerta de entrada ACORAZADA acabada en blanco por ambas caras con cerradura de seguridad con sistema antiganzúa.

Puertas interiores de vivienda de 2,10 m de altura y pantografiadas lacadas en blanco con manillas inoxidables.

Armarios empotrados modulares con puertas batientes en dormitorios, con puertas lisas lacadas en blanco con cierre amortiguado, con tiradores blancos, estructura e interior forrado de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar, balda maletero y cajonera.

Baños

El baño principal cuenta con inodoro marca ROCA modelo MERIDIAN suspendido, ducha extraplana de gran formato de resina de la marca ROCA modelo TERRAN o similar, con grifería termostática T500 marca ROCA, mampara de vidrio, mueble con doble lavabo sobre encimera ROCA modelo THE GAP SQUARE y grifería de lavabo monomando marca ROCA modelo L20. Bañera ROCA ARIANE y grifería de pie.

En el baño secundario inodoro marca ROCA modelo MERIDIAN suspendido, bañera de chapa de acero esmaltado marca ROCA modelo CONTESSA, grifería termostática T500 marca ROCA y lavabo sobre encimera ROCA modelo THE GAP SQUARE con sifón visto cromado y grifería monomando marca ROCA modelo L20.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.

Las bajantes de saneamiento de fecales se realizarán con conductos de PVC insonorizados.

Cocina

Opción de cocina abierta al salón (*), siempre que la distribución lo permita o cocina cerrada, con muebles altos y bajos de gran capacidad de tablero lacado acabado en blanco, con tirador tipo uñero. Encimera y frente de encimera de DEKTON modelo KAIROS o ZENITH y totalmente equipada con electrodomésticos SIEMENS.

- Horno multifunción con función pirólisis.
- Microondas con función grill.
- Placa de inducción biselada con 3 zonas de cocción.
- Frigorífico y congelador independientes integrados.
- Campana telescópica de gran potencia e iluminación LED.
- Lavadora integrada de gran capacidad. (**)
- Lavavajillas integrable

(*) En los casos que la tipología de vivienda lo permita.

(**) En los casos que la tipología de vivienda lo permita la lavadora irá en el tendedero y será de libre instalación.



04. Instalaciones

Electricidad, telefonía y tv

Vídeoportero electrónico tipo manos libres de primera calidad de la marca COMELIT, TEGUI o similar.

Mecanismos eléctricos de la marca SCHNEIDER DLIFE o similar.

Antena de televisión colectiva con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite. Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón. Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

Sistema domótico COMELIT o similar con control de calefacción, intrusión, persianas e iluminación general. Todo conectado a tu dispositivo móvil y asistente inteligente de vivienda tipo ALEXA.

Gas y calefacción

Calefacción mediante caldera de condensación centralizada de gas natural con aerotermia para apoyo de agua caliente sanitaria:

Sistema de calefacción invisible realizado mediante suelo radiante y refrescante por tubería de agua de la marca ORKLI, UPONOR, BAXI o POLYTHERM y con un cronotermostato en el salón y un termostato en cada dormitorio, proporcionando un confort total debido a la ausencia de focos demasiado calientes.

El suelo refrescante con apoyo de la climatización tipo FANCOIL por conductos en salón que permite llegar a la temperatura de confort en verano. La ausencia de radiadores supone aumento de espacio útil de la vivienda y mejoran las posibilidades de decoración interior.

Ventilación

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

Se plantea un sistema de doble flujo con recuperador de calor. Se introduce aire en cada espacio del edificio, y desde los cuartos húmedos se extrae el aire viciado, gracias a un sistema de conductos correctamente regulado.

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.



Nuestro fin es crear 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. Creamos espacios para las personas, sin olvidar el impacto y las consecuencias de nuestra actuación. Los edificios cuidan de las personas y del medioambiente.

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 nos ofrecen mejores rendimientos y valores técnicos.

**El Jardín de
La Moraleja**

