

LADERAS *del* ENCINAR



MEMORIA DE CALIDADES.

Laderas del Encinar es una promoción para un conjunto residencial de 28 viviendas de 3, 4 y 5 dormitorios, con grandes terrazas, áticos-dúplex, y bajos con jardín, garajes y trasteros, con zonas comunes ajardinadas, piscina y juegos infantiles.

El conjunto residencial está diseñado con una densidad apropiada, habiéndose potenciado los espacios de zonas verdes, los jardines y la amplitud de las terrazas, y en la edificación se han primado las orientaciones sureste y suroeste.

Este diseño descrito que potencia la apertura de espacios y la iluminación natural, así como la toma de decisiones bioclimáticas encaminadas a mejorar la eficiencia, como por ejemplo la instalación de aerotermia como sistema de calefacción y de suelo refrescante, dan como resultado un conjunto residencial de alta eficiencia energética.

La calificación energética de esta promoción es A, es decir, es una construcción verde, dado que minimiza el consumo energético anual, contribuye a la reducción de emisiones y se potencia la energía renovable a través de la aerotermia, todo lo cual conlleva ventajas ecológicas y de ahorro.

Dispone también de un buen aislamiento térmico que evita la entrada de calor y frío, y de un buen aislamiento acústico.

Hay una zona común que puede estar destinada a gimnasio o, en su caso, como espacio coworking; es una promoción de autogestión cómoda, amplia y con alta calidad medioambiental.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación de zanjas y zapatas aisladas de hormigón armado para apoyo de muros y pilares.
- Estructura de pilares y forjados de hormigón armado con sistemas de forjado unidireccional, bidireccional o losa según zonas.

FACHADAS

- Ladrillo cerámico de primera calidad “cara vista” recibido con mortero de cemento o SATE.

AISLAMIENTOS Y DIVISIONES INTERIORES

- El cierre de fachada acabado con sellado interior de cámara con mortero, así como aislamiento térmico de 6 cm de lana mineral y tabique en trasdós de cartón yeso con aislamiento térmico de lana mineral de 4,5 cm.
- Entre viviendas, separación compuesta de medio pie de ladrillo macizo tomado con mortero de cemento y tabique trasdosado de cartón yeso con aislamiento de lana mineral a ambas caras.
- Tabiquería interior de placa simple de cartón yeso con aislamiento de lana mineral.

CUBIERTAS / TERRAZAS

- Acabado de grava en cubiertas planas no transitables y solado de gres antideslizante en terrazas. Protección con petos de vidrio de seguridad con estructura metálica y fábrica de ladrillo según zonas.
- Toma de agua y enchufe de intemperie en terrazas.

PAVIMENTOS

- Pavimento gres porcelánico formato tarima en salón.
- Pavimento gres porcelánico formato tarima en dormitorios y pasillos.
- Escalera interior de dúplex (pisa y tabica) acabada con peldaños de madera tratada o piedra artificial.
- Baños y aseos con solado de gres porcelánico.
- Cocinas con baldosa cerámica de gres.
- Terrazas exteriores con pavimento antideslizante en gres.
- Zonas comunes exteriores de adoquín tipo gres.

PARAMENTOS VERTICALES / TECHOS

- Baños y aseos con paramentos alicatados en gres a juego con pavimentos.
- Cocina en alicatado cerámico combinado con pavimentos.
- Pintura plástica lisa en paredes.
- Pintura plástica lisa en techos de vivienda.
- Falsos techos suspendidos de cartón yeso o desmontables de lamas metálicas en algunas estancias.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de puertas y ventanas en aluminio lacado o anodizado.
- Acristalamiento doble con cámara tipo Climalit o similar.
- Persianas enrollables de aluminio lacado o anodizado, a juego con carpinterías, con aislante térmico.
- Persianas motorizadas en salón y dormitorios.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda acorazada con cerradura de seguridad.
- Puertas de paso lacadas en blanco y puertas vidrieras lacadas en blanco en salón.
- Armarios empotrados compactos modulares lacados en blanco y forrados. Maletero independiente y barra de colgar.

SANITARIOS

- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada blanca, de diseño actual.
- Cuartos de baño y aseos con grifería monomando.

COCINAS

- Cocinas amuebladas con muebles bajos y altos de gran capacidad de 1ª firma nacional, fregadero, placa de inducción encastrada, horno eléctrico y campana extractora.

- La placa de inducción es más segura que otros sistemas tradicionales, es más rápida tanto a nivel de calentamiento como enfriamiento y tiene mayor potencia, todo lo cual redundará en un menor consumo energético.

- Instalación y toma de agua para electrodomésticos.

- Grifería monomando.

CALEFACCION Y AGUA CALIENTE

- Calefacción y producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia individual constituido por una unidad exterior (bomba de calor) y un hidrokít con depósito de agua caliente sanitaria, instalados en el tendedero de cada vivienda.

- Sistema de suelo radiante, consistente en impulsar agua caliente, por los circuitos de tuberías de poliestileno reticulado, instaladas bajo el pavimento del suelo, de tal forma que éste absorbe el calor desprendido del circuito, y desde el suelo la energía calórica se transmite a las paredes y techos, en general, a la estancia mediante la radiación y convección natural. Este sistema reduce el consumo energético y es óptimo en la generación de un ambiente saludable en la estancia, sin crear la sequedad de otros sistemas más tradicionales. Asimismo al no causar impacto físico en la vivienda, al no ser necesaria la instalación de radiadores, se dota al amueblamiento de mayor libertad de posibilidades.

- Control de la temperatura en la vivienda a través de termostatos ambiente en dormitorios y salón, lo que permite una individualización del confort de temperatura en esas estancias.

CLIMATIZACIÓN

- Climatización mediante aerotermia individual con suelo refrescante y fancoil para salón.

- Además del confort que proporciona el sistema, supone eficiencia energética y ahorro.

COMUNICACIONES

- Vídeo portero automático. Apertura desde plantas baja y primera en viviendas dúplex.

- Toma de TV y voz-datos en dormitorios, salón y cocina.

- Preinstalación para otras plataformas digitales y TV por internet.

INSTALACIONES ELÉCTRICAS

- Instalación eléctrica según Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Cuadro general eléctrico con elementos de protección.
- Mecanismos e interruptores de primera calidad.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en sótano-garaje.
- Instalación domótica básica:
 - Detector de humos en cocina,
 - Detector de inundación en cocina y baños, conectado con electroválvula de corte.
- Preinstalación de sistema de seguridad y alarma.

GARAJE

- Puertas de apertura automática individual con mando a distancia.
- Rampa de garaje de hormigón impreso.

VARIOS

- Juegos infantiles. Elementos homologados de alta calidad sobre zona de juegos de solado de caucho, que concilia seguridad y diversión de los más pequeños.
- Ascensores con parada en todas las plantas incluso sótano.
- Ajardinamiento comunitario.
- Piscina comunitaria incluso sus instalaciones de servicio (aseos, depuración, etc.)
- Cerramiento entre parcelas de los jardines de los bajos de malla de simple torsión.
- Las parcelas de las viviendas en planta baja poseen su toma de agua y luz individual.

PARTICULARIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

- Se ofrecerá por la promotora la posibilidad de realizar ciertos cambios para ajustar la vivienda a sus necesidades; teniendo en cuenta, en todo caso, el estado de avance de las obras.

CONTROL DE CALIDAD

- Todos los materiales durante el proceso de ejecución de la construcción han de superar los controles legales que se llevan a cabo por laboratorio independiente homologado, encargado de supervisar tanto control de construcción como de materiales. El laboratorio independiente realiza un control periódico, analiza de forma exhaustiva la ejecución de la estructura de la edificación, y posteriormente lleva a cabo los ensayos de materiales, ladrillos, solados, alicatados, etc. que son objeto de instalación en la obra.
- Seguimiento de la buena realización de la obra por la Dirección Facultativa y Técnicos intervinientes y asistencia postventa.

MEDIO AMBIENTE Y SOSTENIBILIDAD

Consideramos imprescindible el uso racional de los recursos naturales y nuestro compromiso con esta premisa es completo. Esto nos lleva a poner en práctica la sostenibilidad tanto en el proceso constructivo como en el diseño de nuestras viviendas. Y esto redundará en el confort y la mejora de la calidad de vida de sus usuarios.

La toma de decisiones bioclimáticas encaminadas a mejorar la eficiencia del edificio y la mejora de las condiciones de confort interior y ahorro energético conllevan un esfuerzo extra de diseño, lo que permiten que la sostenibilidad no afecte económicamente a la vivienda.

Aprovechamos las condiciones ambientales buscando la orientación adecuada para conseguir el mayor número de horas de soleamiento y la máxima eficacia energética, diseñando ventanas y terrazas para favorecer la iluminación natural e incluyendo protecciones solares pasivas. Primamos las orientaciones sureste y suroeste. A ellas abrimos las principales estancias de las viviendas.

Hacemos especial hincapié en protegernos de los aspectos adversos del entorno con sistemas de aislamiento térmico y acústico de última generación.

Ponemos la tecnología a nuestro servicio con electrodomésticos eficientes, sanitarios y griferías de bajo consumo e instalaciones punteras y novedosas, pero plenamente testadas y funcionales (como la calefacción por suelo radiante, óptima para el equilibrio temperatura-humedad). Acabados exteriores coherentes con estas premisas con texturas y colores que generan líneas de sombra y equilibran la absorción de radiación solar y el reflejo lumínico.

Consideramos que el entorno es de una calidad medioambiental excelente en perfecto diálogo con la naturaleza. Nuestra misión ha sido facilitar y promover la relación tanto de la edificación como de sus usuarios con este privilegiado entorno. Relación directa garantizando la accesibilidad universal y evitando los vientos dominantes, pero favoreciendo la ventilación directa y cruzada aprovechando la excelente calidad del aire

de la zona (con viviendas pasantes a dos orientaciones) y relación indirecta buscando las mejores vistas y sonidos naturales desde amplias terrazas. El lujo de ver la Sierra de Madrid desde la vivienda.

Por otra parte, hemos introducido ese excelente entorno natural en las zonas comunes. Zonas ajardinadas con especies autóctonas de hoja caduca (para aprovechar el sol de invierno) y con varios niveles de vegetación (arbolado de medio y gran porte, arbustos y rastreras) y amplias zonas de césped con especies con menos necesidad de agua. Zonas comunes para disfrute de todos (niños y adultos) todos los días del año (zonas exteriores abiertas o cubiertas y zonas interiores).

Nos hemos adaptado al terreno natural original favoreciendo la mejor y más óptima posición de la edificación.

ENTORNO

El entorno privilegiado favorece el disfrute de la naturaleza. Respirar aire fresco y puro y escuchar la tranquilidad de la zona desde tu terraza. Una carrera a primera hora de la mañana o un paseo con el perro en el parque anexo. Una tarde al aire libre con la familia y amigos en la piscina rodeada de verde, ... Disfrutar, en suma, de un municipio con grandes espacios abiertos y miles de metros cuadrados de zonas verdes, parques y jardines.

Si te gustan los espacios abiertos los podrás disfrutar desde tu terraza. Concebida como una extensión más del espacioso salón y que seguro se convertirá en el lugar favorito para cenar con amigos, desayunar los fines de semana, o simplemente para relajarte y disfrutar del atardecer.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Calificación energética A.

La etiqueta A es la que representa a los edificios más eficientes en términos de energía.

Este edificio cuenta con la calificación A lo que supone un ahorro energético, una disminución de emisiones de CO2 y una reducción de la demanda de energía (calefacción, climatización y agua caliente sanitaria).

Nota: Esta memoria es meramente informativa y no constituye documento contractual.

