

# THE GARDEN

- La Moraleja -

Memoria de calidades

 AMENABAR





# Índice

El edificio

Elementos comunes

Interiores

Instalaciones

Eficiencia energética



## 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 Mixit Beige o similar en todas las viviendas y en los bajos se combinará con terreno 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 lamas de aluminio color gris antracita 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 y pintura.

Escaleras y rellanos con suelo porcelánico imitación madera o piedra 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, 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 estará dotada de un acceso peatonal principal donde se ubicará el control de acceso y dos accesos secundarios.

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



# Un complejo único

The Garden se compone de 188 viviendas integradas en edificios que a su vez se organizan en torno a dos grandes jardines, potenciando la sensación de conexión con la naturaleza. En Eden Garden se proyectan 6 edificios y en Botanic Garden 4 edificios, que se adaptan a los límites de la parcela.

Los bloques son de baja densidad, insertados en jardines con abundante vegetación, creando así un ambiente sereno y relajado. Cada bloque cuenta con viviendas de doble y triple orientación en cuatro alturas: plantas bajas, dos plantas intermedias y terceras plantas - áticos.

El proyecto se ha diseñado mediante un nuevo concepto de vivienda plurifamiliar de una elegante atemporalidad, dotada de los espacios exteriores con las ventajas de modernos equipamientos comunes.

La propuesta incluye tipologías versátiles de 3, 4 y 5 dormitorios más habitación de servicio ubicadas en planta baja, viviendas en plantas intermedia y áticos, con doble o triple orientación y amplias terrazas.

Las plantas bajas cuentan amplios jardines de hasta 315 m2 que se convierten en una extensión de las zonas verdes comunes, mientras que las plantas superiores cuentan con grandes terrazas de hasta 70 m2 y tipologías con distribuciones cuidadas de áticos con excepcionales terrazas privadas de hasta 188 m2.



## 1. Piscinas

Cada uno de los jardines contará con su zona de piscina acotada con barandilla con amplios solarium alrededor con vegetación. Eden Garden contará con una piscina de 195m2 con cloración salina e iluminación nocturna. Además, Botanic Garden dispondrá de una piscina con cloración salina e iluminación nocturna de de 95m2 y 24 metros de largo para poder nadar.



## 2. Chill out

Espacio equipado con sofás rodeados de vegetación mediterránea para compartir con la familia y amigos o para disfrutar con tranquilidad de la armonía del entorno y la comodidad. Además, esta zona cuenta con una pérgola donde se podrá disfrutar de la sombra los días más calurosos.



## 3. Spa climatizado y sauna

La zona de spa consiste en un espacio climatizado de 31 m<sup>2</sup> dotado de una sauna interior de 8 m<sup>2</sup> y una spa de 6 m<sup>2</sup> con cerramiento perimetral de vidrio para contemplar la naturaleza del jardín exterior. Este espacio estará totalmente comunicado con los jardines para que la sensación de descanso y relax sea completa.



## 4. Sala de fitness

El gimnasio de 45 m<sup>2</sup>, estará equipado con 2 cintas de correr, 2 bicicletas estáticas, 2 elípticas, 1 banco de pesas y 2 TRX. El gimnasio estará comunicado con el exterior pudiendo trasladar la actividad al exterior. El conjunto estará dotado de una zona de aseos.



## 5. Lobby y Kids Club con zona exterior

El espacio del ocio se ha concebido como un conjunto conectado con el exterior formado por un lobby gastronómico y un Kids Club. El lobby de 80m2 cuenta con una zona barra y mesas con un diseño elegante y un agradable. El Kids Club de 25m2 será la zona de diversión de los más pequeños.



## 6. Zona de juegos infantiles exterior

La zona de juegos de niños ubicada en el punto más alto del complejo estará equipada con una tirolina de 15 m de longitud, juegos de equilibrio y un parque infantil para que los niños puedan disfrutar.



# 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 NAVARTI modelo BOLZANO acabado HAYA de 20X120 cm de una lama o suelo laminado PERGO o QUICK STEP de 8 mm de espesor acabado en roble o similar.

Los rodapiés serán lacados en blanco.

Los suelos de cocinas y baños se ejecutarán con gres porcelánico imitación madera de NAVARTI modelo BOLZANO acabado HAYA de 20X120 cm de una lama o similar.

Los solados de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico MIXIT BEIGE o similar para exteriores.

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 o similar.

En cocinas, pintura plástica lisa y frente de encimera de DEKTON modelo KAIROS o ALBARIUM.

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 autoportante 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 autoportante 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.

Los armarios empotrados modulares en dormitorios serán con puertas batientes lisas y 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 una cajonera. El resto de los armarios de la viviendas serán con puertas batientes lisas y lacadas en blanco con cierre amortiguado, con tiradores blancos, estructura e interior forrado de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar y balda maletero. Los armarios de habitación de servicio no incluirán cajonera.

(\*\*\*) En los casos que la tipología de vivienda la permita y los módulos se definirán en el programa de personalización.

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

## 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 conjunto de ducha termostática modelo CABEL KUBIC THER de la marca CABEL, mampara de vidrio, mueble con doble lavabo sobre encimera ROCA modelo THE GAP SQUARE y grifería de lavabo monomando marca ROCA modelo L20.

Los baños secundarios cuenta con inodoro marca ROCA modelo MERIDIAN suspendido, bañera de chapa de acero esmaltado marca ROCA modelo CONTESA o ducha extraplana de gran formato de resina de la marca ROCA modelo TERRAN o similar (según represente el plano de venta), grifería monomando y lavabo con mueble ROCA modelo THE GAP y grifería monomando marca ROCA modelo L20

Los aseos contarán con inodoro suspendido modelo MERIDIAN de la marca ROCA y lavabo en mural modelo THE GAP de la marca ROCA.

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 o cerrada al salón (\*\*\*), siempre que la distribución lo permita 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 ALBARIUM 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



# Instalaciones

Con el fin de conseguir una óptima eficiencia energética, apostamos por la máxima calidad en las instalaciones y tenemos en cuenta factores imprescindibles como la mejora del aislamiento térmico de la envolvente del edificio, el aumento de la eficiencia del sistema de ventilación y la reducción de las pérdidas de calor y minimización del uso de energías no renovables.



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

Se utilizarán paneles fotovoltaicos de generación de energía eléctrica para autoconsumo en los elementos comunes.

## Calefacción y ACS

Calefacción y producción de ACS mediante sistema de AEROTERMIA centralizada.

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.

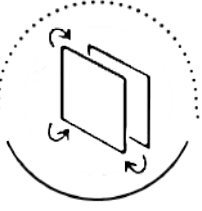


# Eficiencia energética



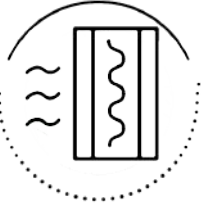
Envoltente

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.



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.



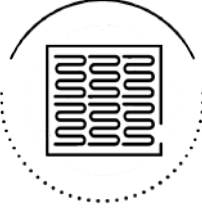
Aislamiento térmico

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.



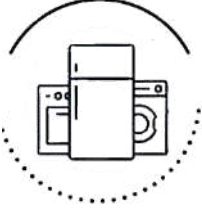
Recuperador de calor con sistema de doble flujo

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.



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.



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.



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, para consumo eléctrico y generar energía para la bomba de calor de la aerotermia.



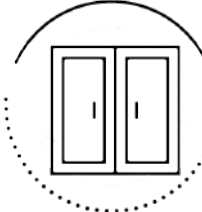
Sistema de aerotermia

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



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.



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 CO<sub>2</sub>. 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.



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.



NIVEL BUENO





La presente memoria de calidades se registrará 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.



# THE GARDEN

- La Moraleja -

Oficina comercial central de Amenabar

C/ Diego de León 12 - 28.006 Madrid  
L-V 08:00 - 20:00h S 10:00 - 14:00h  
T. 91 435 55 52  
[www.thegardenlamoraleja.com](http://www.thegardenlamoraleja.com)



Punto de venta de Amenabar en La Moraleja

C/ del Camino anejo 3 - 28.109 Alcobendas  
L-V 10:00 - 14:00h / 15:00 - 19:00h  
T. 681 09 77 51  
[Info@thegardenlamoraleja.com](mailto:Info@thegardenlamoraleja.com)