



Tu espacio y tu historia

Sabemos que la casa que buscas tiene que adaptarse a tu forma de vida, con un toque personal y original.

Por este motivo, en las Cimas de Loeches ofrecemos 10 nuevas viviendas unifamiliares, con interiores amplios y espaciosos, porche exterior con jardín privado y dos plazas de aparcamiento en superficie.

Ubicado además en un municipio con una notable riqueza cultural y patrimonial.





Entorno natural inmejorable

En esta promoción vivirás en un espacio envuelto de naturaleza y tranquilidad, con numerosas zonas verdes, amplios paseos peatonales y circuitos ciclistas.

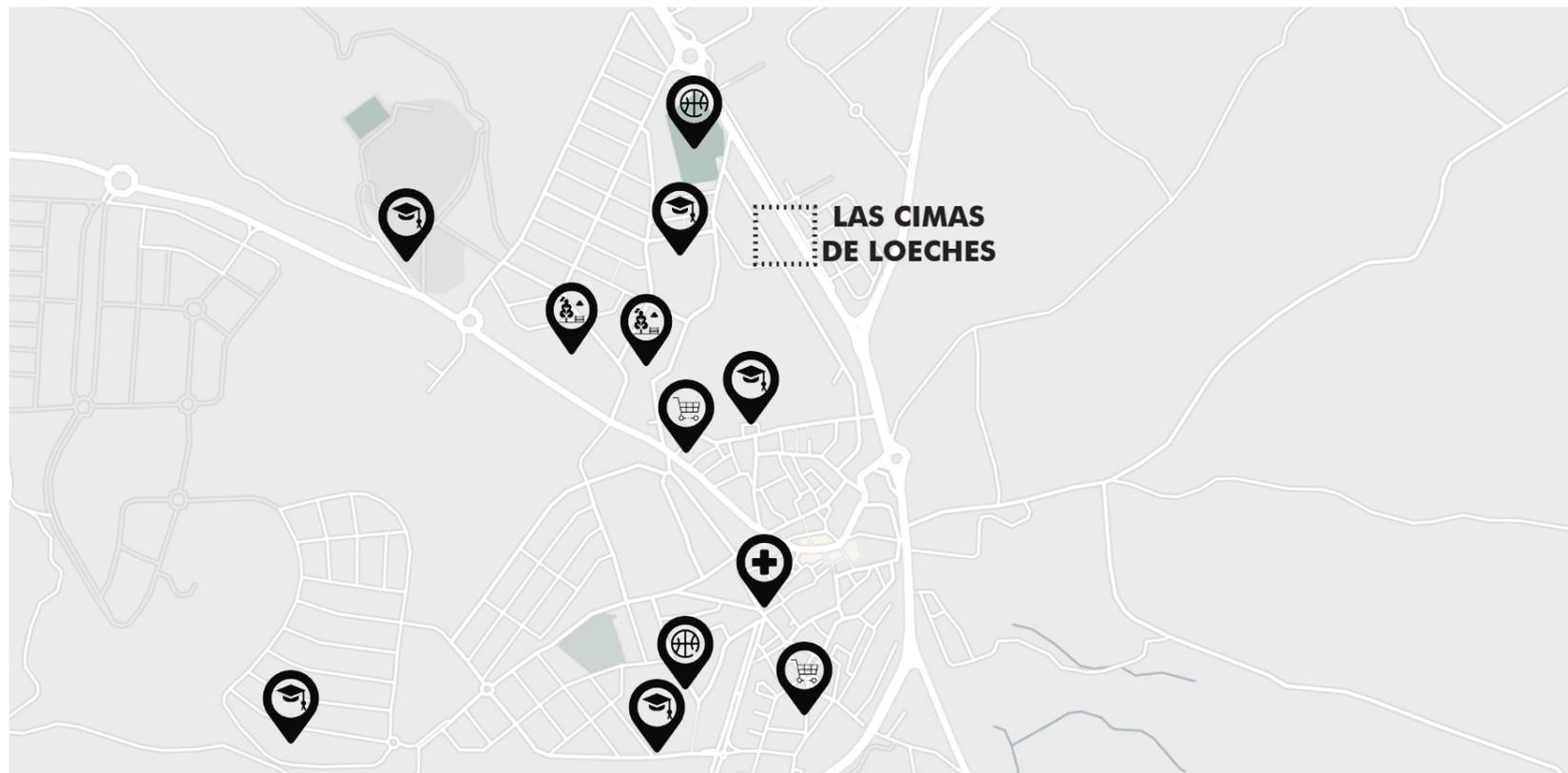
Cada una de las 10 viviendas se encuentra rodeada de espacios exteriores en los que disfrutar en familia.

Ubicación privilegiada

Las Cimas de Loeches se encuentra en el municipio de Loeches, próximo a los municipios de Torrejón de Ardoz, Mejorada del Campo y Torres de Alameda. Se trata de una localidad que posee todos los servicios necesarios: supermercados, centros educativos, de salud, deportivos, parques y una gran oferta de ocio.

La promoción se sitúa al norte de la ciudad, en un area residencial en la que prima la vivienda unifamiliar.





Supermercados:

- Supermercado Dia
- Supermercado El Tostadero



Deportivo:

- Polideportivo "José Rodríguez"
- Campo de futbol de Loeches



Sanidad:

- Centro médico de Loeches



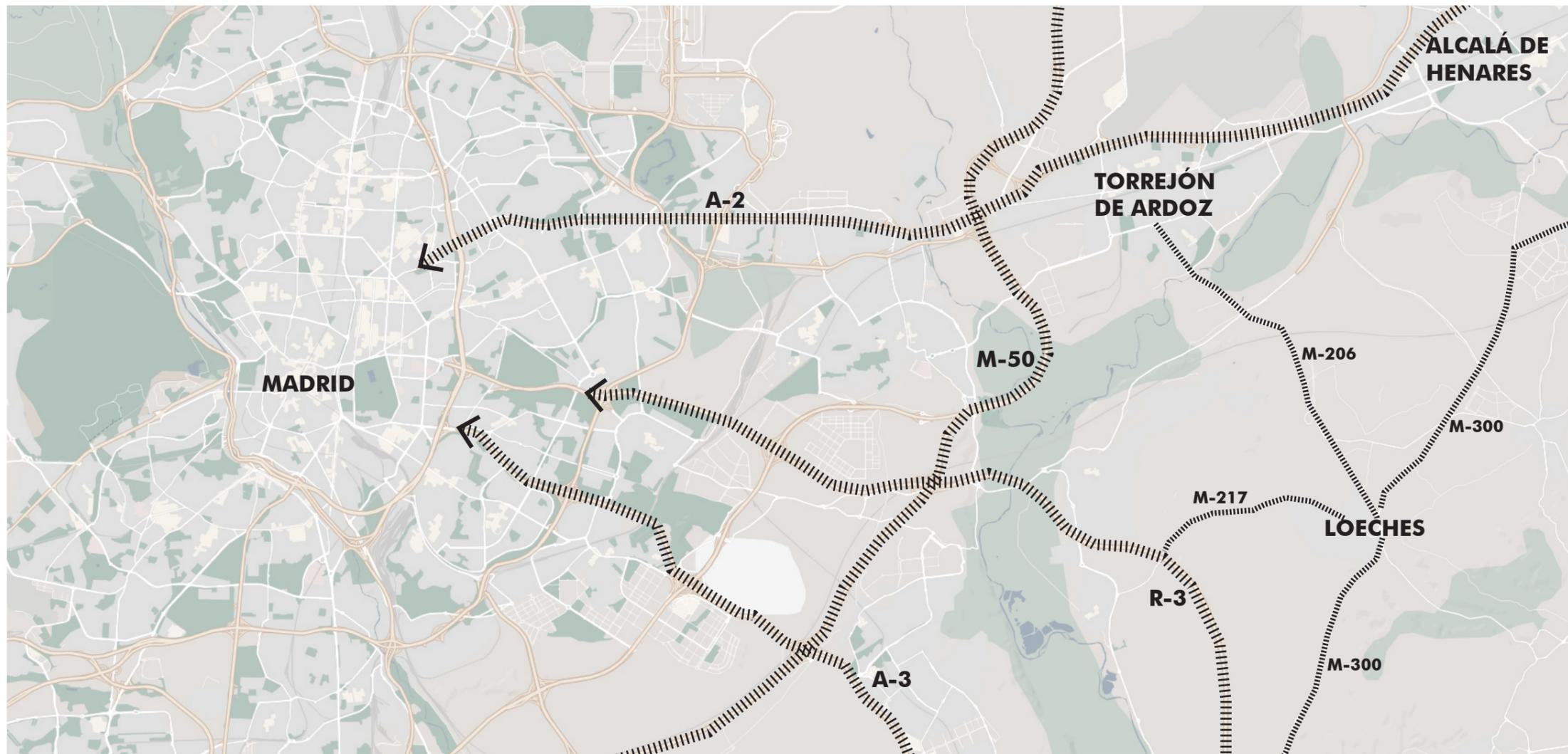
Educación:

- Colegio Público Duque de Alba
- Colegio público Conde Duque de Olivares
- Colegio Montfort
- C.E.I.P Charles Dickens
- S.I.E.S Luis de Góngora



Parques:

- Parque 2 de Mayo
- Parque Adolfo Suarez



Accesos por carretera:

M-217, M-206, M-300, M-50, R-3, A-3 y A-2

Parada de autobús:

Interurbanos 280 y 320
Avda. América-Madrid: 261 y 284
Conexión cercanías: 261



Conexión y comodidad

La excelente ubicación del municipio permite una rápida conexión con las ciudades más próximas.

Los desplazamientos en vehículo privado resultan cómodos gracias a la proximidad de la R-3, la M-50 y la A-2. La promoción cuenta con dos plazas de aparcamiento privadas por vivienda, por lo que no deberás preocuparte por buscar aparcamiento en el barrio.

Además, el municipio posee una importante red de transporte público, conectándolo tanto a la capital de Madrid como a ciudades próximas como Torrejón de Ardoz, Coslada, Arganda del Rey o Alcalá de Henares.





Un conjunto especial

Las Cimas de Loeches consta de 10 viviendas unifamiliares situadas en la Avenida del Olivar de Loeches, Madrid.

Se trata de un barrio residencial tranquilo, en la mejor zona del municipio.

Todas las viviendas cuentan con acceso peatonal y aparcamiento independiente, lo que te garantizará una absoluta intimidad y privacidad.

En el proyecto destacan los amplios jardines privados, que sólomente tu familia y tú podréis disfrutar.





Las viviendas

La arquitectura de tu nueva vivienda está cuidada al detalle, tratando de unir funcionalidad y diseño contemporáneo.

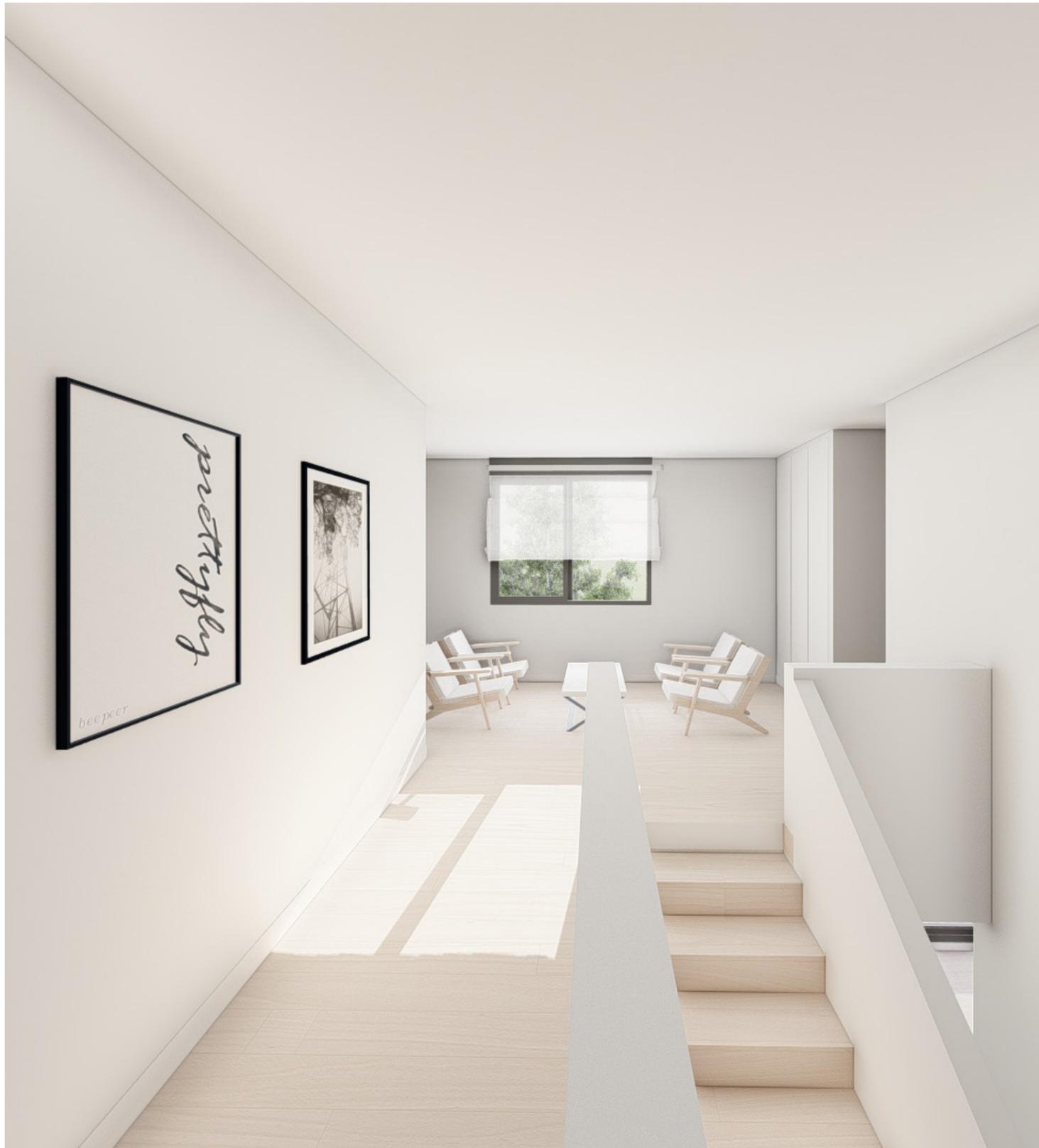
Las viviendas, de dos plantas, se adaptan al terreno, buscando una geometría sensible y un cuidado del entorno.

En el interior cobra gran protagonismo la luz, la eficacia de los espacios y la conexión directa con el jardín privado de planta baja.









Espacio, orden y funcionalidad

En Las Cimas de Loeches hemos buscado que las viviendas sean funcionales y espaciaosas. Hemos evitado los incómodos pasillos, aquí se accede a todas las estancias de la casa desde amplios vestíbulos distribuidores.

De esta forma disfrutarás de todo tu espacio.

Además, todas las viviendas cuentan con:

- Un amplio salón-comedor
- Una sala de estar aparte
- Una gran cocina
- Dormitorio principal con vestidor y baño en suite
- 3 dormitorios adicionales
- 2 baños completos además del baño en suite
- Jardín privado
- Porche delantero en la entrada a la vivienda
- Porche trasero en conexión con el salón y la cocina
- 2 plazas de aparcamiento en superficie

Interiores acogedores

Porque sabemos cuanto valoras tu comodidad y la de tu familia.

En Las Cimas de Loeches hemos cuidado hasta el último detalle en cada uno de los espacios, dotándolos de confort, buena iluminación y una gran amplitud.

Acabados y materiales inmejorables para crear una armonía plena en cada una de las estancias.





Lugares para disfrutar

Para que disfrutes del jardín de tu nuevo chalet, proyectamos grandes ventanales que permiten una conexión directa entre el interior y el exterior.

En planta baja, podrás salir a disfrutarlo desde el salón-comedor o la cocina de tu vivienda, que se encuentran en continuidad con el porche exterior solado.





Superficie aproximada de la parcela (m2)		510,00
Superficie construida vivienda - planta inferior		83,30
Superficie construida vivienda - planta superior		87,35
Superficie Construida Total - Vivienda (m2)		170,65
zonas exteriores	Aparcamiento (planta superior)	33,61
	Porche de entrada (planta superior)	12,78
	Porche salón y cocina (planta inferior)	44,36
	Escalera exterior de bajada a jardin	6,00
Escalera exterior de bajada a plataforma inferior		5,30
Superficie Contruida Total - Zonas exteriores (m2)		102,05
Superficie Construida Total (Vivienda + Zonas exteriores)		272,70
Superficie aproximada para ajardinar (m2)		300,00



Planta de jardín (nivel inferior)



Superficie aproximada de la parcela (m2)		510,00
Superficie construida vivienda - planta inferior		83,30
Superficie construida vivienda - planta superior		87,35
Superficie Construida Total - Vivienda (m2)		170,65
zonas exteriores	Aparcamiento (planta superior)	33,61
	Porche de entrada (planta superior)	12,78
	Porche salón y cocina (planta inferior)	44,36
	Escalera exterior de bajada a jardin	6,00
	Escalera exterior de bajada a plataforma inferior	5,30
Superficie Contruida Total - Zonas exteriores (m2)		102,05
Superficie Construida Total (Vivienda + Zonas exteriores)		272,70
Superficie aproximada para ajardinar (m2)		300,00



Planta de acceso (nivel superior)



Siempre teniendo en cuenta el cuidado del planeta



En Las Cimas de Loeches estamos muy comprometidos con el medio ambiente, por ello, las viviendas cuentan con la máxima calificación energética (A).

Además de estar cuidando el entorno, vas a reducir tu factura energética, ya que en tu vivienda podrás tener:

- Iluminación natural en todas las estancias vivideras mediante grandes ventanales.

- Termostatos individuales.

- Sistema de aerotermia incluido en las viviendas para suministrar agua caliente sanitaria y climatización, que alimenta el suelo radiante-refrescante con un consumo muy bajo.

- Sistema de fachada y cubierta con aislamiento térmico de altas prestaciones.



Iluminación

El proyecto busca la orientación solar más idónea, aparte de proponerse ventanales de gran dimensión para aprovechar al máximo la iluminación natural



Calidad térmica

Aislamiento térmico de altas prestaciones y carpinterías con rotura de puente térmico



Innovación

Nuevas estrategias dirigidas hacia un mayor aprovechamiento energético fomentando la sostenibilidad



Energías renovables

Sistema de aerotermia para alimentar suelo radiante y refrigerante así como el suministro de agua caliente sanitaria.



Transporte sostenible

Preinstalación de punto de carga para vehículos eléctricos



Aislamiento acústico

Hacia el exterior y entre viviendas



Memoria de calidades

1. OBRA CIVIL

1.1. Cerramiento perimetral de parcela

Cerramiento exterior de vallado ligero sobre murete de hormigón.

Divisiones interiores de parcelas en malla de simple torsión o similar.

Portón de entrada motorizado con mando a distancia.

1.2. Estructura

Cimentación a base de losas, zapatas o pilotes en función de estudio geotécnico.

Forjado unidireccional de vigueta in situ, pilares y vigas de hormigón armado.

En planta baja, se plantea un forjado cavitado, que crea una cámara de aire en el contacto con el terreno, aislando térmicamente y evitando humedades por capilaridad.

Una empresa de control externa hará un seguimiento de toda la estructura.

Los cantos de forjado y caras de pilares en contacto con cerramientos exteriores han sido tratados con un recubrimiento termo aislante para evitar los “puentes térmicos”.

Muro de contención de hormigón impermeabilizado y trasdosado interior.

1.3. Fachadas

Fachada con revestimiento de mortero de agregado mineral de primera calidad, marca Weber o similar, en diferente tonalidad, sobre ladrillo perforado tosco de dimensiones aproximadas 24x11,5x10 cm, de 1/2 pie de espesor. Trasdoso de cámaras formadas por ladrillo de gran formato de 7 cm de espesor con aislamiento térmico continuo realizado mediante espuma de poliuretano proyectada, con el espesor necesario para alcanzar la calificación energética A.

Trasdoso interior en ladrillo hueco doble tipo “gran formato”; enlucido de yeso y pintura plástica lisa en color, de 1ª calidad.

1.4. Cubierta

Cubierta plana invertida. Sobre el forjado se dispone el aislamiento térmico tipo XPS con el espesor necesario para alcanzar calificación energética A.

1.5. Tabiquería de separación de viviendas

Para optimizar el aislamiento acústico, se ha optado por instalar dos tabiques de gran formato de 11 cm de hueco triple. Entre ellos, lana de roca o mineral de 60 mm de espesor. Enlucido de yeso en ambas caras.

Se cumple con el sistema silensis. Este novedoso sistema constructivo se basa en el empleo de paredes separadoras cerámicas de una o dos hojas, de todo tipo de formatos, pequeño y gran formato, con bandas elásticas en las uniones con otros elementos constructivos, forjados, pilares, fachadas, etc., en función de la solución constructiva de que se trate.

1.6. Divisiones interiores

Tabique de ladrillo hueco doble “gran formato” sobre lámina anti-impacto.

Enlucido - maestreado de yeso y pintura plástica lisa color de 1ª calidad.

2. ACABADOS

2.1. Puerta de entrada

Puerta acorazada, con precerco y cerco de acero, acabada al exterior en tablero pantografiado en el Ral de la carpintería y al interior en tablero de melamina del mismo tipo que la carpintería interior de la vivienda.

2.2. Carpintería exterior

Ventanas y puertas de PVC lacado con rotura de puente térmico. Ventanas oscilobatientes, abatibles, correderas o fijas dependiendo de la estancia, con doble acristalamiento y sistema de microventilación. Vidrios Bajo-Emisivos.

2.3. Carpintería interior

Puertas de paso macizas con aireadores superiores para la mejora de la circulación del aire interior y, por tanto, de la calidad del mismo. Los armarios tienen su frente en el mismo acabado que las puertas de paso y su interior disponen de balda y barra de colgar.

2.4. Solados

En toda la casa se colocará una tarima de madera de suelo laminado.

En baños y cocinas, se instalará el mismo, pero con protección al agua y apto para ser instalado en dichas zonas.

Para los peldaños de la escalera se ha elegido un solado a base de piedra natural.

En zonas exteriores, el solado se hará con hormigón impreso.

2.5. Revestimientos

Sobre el enlucido de yeso se dará una pintura plástica en color a elegir por la DF, de primera calidad. En zonas húmedas de baños y cocinas, gres de pasta roja.

3. INSTALACIONES

3.1. Ventilación

Sistema de ventilación higro regulable, que permite la regulación automática de los caudales de renovación en las entradas de aire del exterior y las bocas de extracción en función del nivel de humedad en las estancias.

3.2. Fontanería y saneamiento

La instalación de fontanería incluirá las tomas de agua para cada aparato sanitario y para los electrodomésticos en la zona de cocina. Cada vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo, permitiendo aislar cada uno de los cuales sin afectar al resto de la red.

3.3. Calefacción y climatización

Para que disfrutes del máximo confort, en tu nueva casa se instalará un sistema de alta eficiencia energética mediante equipos de aerotermia para el suelo radiante-refrescante. Este novedoso método destaca por aportar calor o frío de manera uniforme, permitiendo altos ahorros energéticos a la vez que se dispone de más espacio libre en la vivienda en comparación con el tradicional sistema de radiadores. El control de la temperatura se realizará con termostatos.

3.4. Electricidad, telecomunicaciones y televisión

Todas las habitaciones, cocina y salón, disponen de instalación para telecomunicaciones y TV. Los mecanismos serán de marcas de 1ª calidad.

Esta Memoria de Calidades será susceptible de sufrir modificaciones por decisión de La Dirección Facultativa. Imágenes y planos son orientativos, no contractuales y meramente ilustrativos sujetos a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. Los giros de puertas y la ubicación de instalaciones y de sanitarios no son vinculantes. Las superficies expresadas en este documento son aproximadas y pueden experimentar modificaciones por causas de índole técnicas durante la ejecución de la obra. El arbolado de los jardines es orientativo y susceptible de variar en número y situación. El mobiliario de las infografías interiores, jardinería, amueblamiento y mobiliario urbano no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. Piscina y pérgola no están incluidos en el precio y se ofrecerán como opcional.





Las Cimas de Loeches


BONAMESIS
Promoción Inmobiliaria

C/ Zurbarán 7, 28010 Madrid
TLF. 913 408 562
info@lascimasdeloeches.com