



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 en una gran parcela 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:**

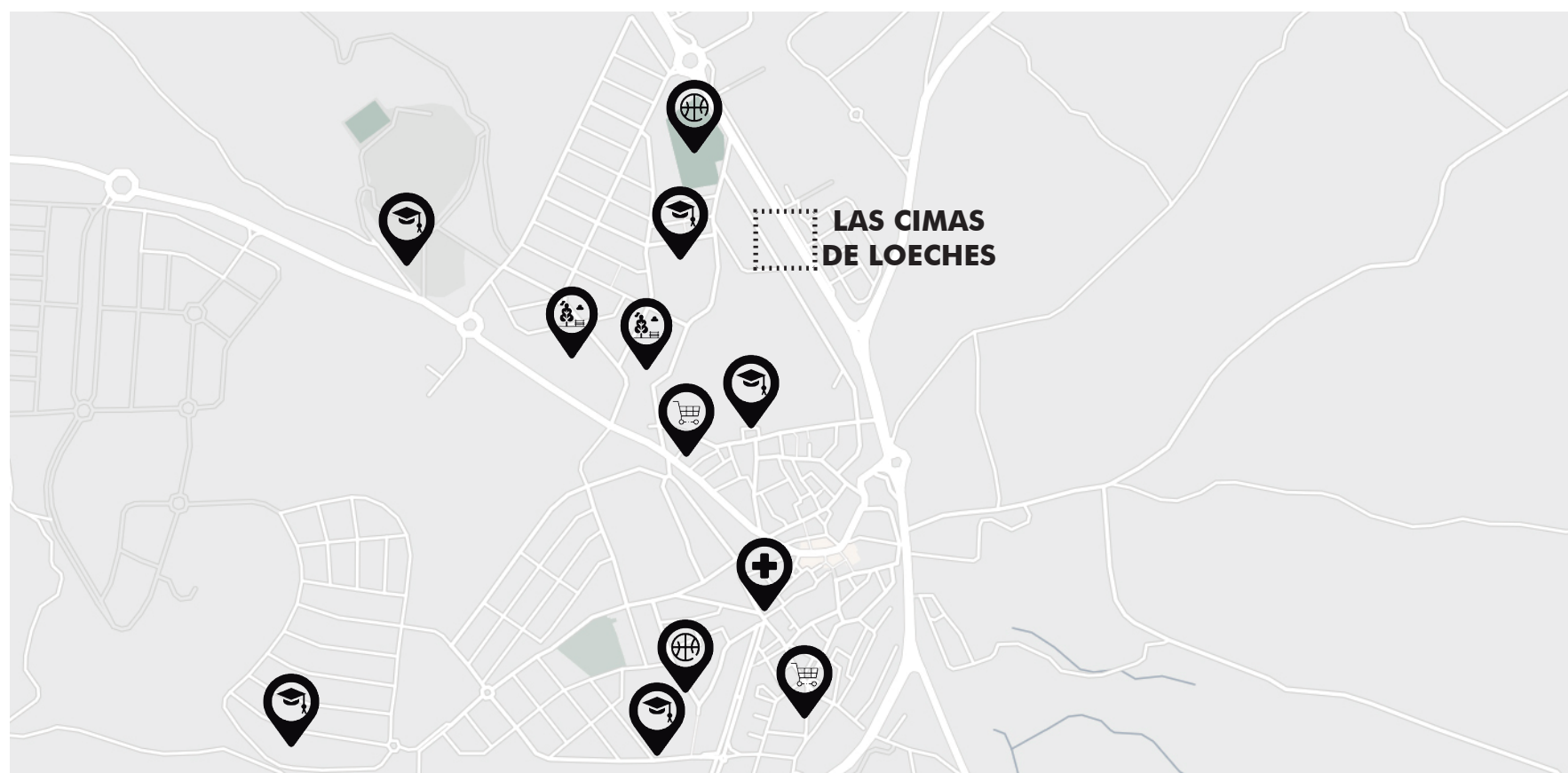
- Centro médico de Loeches

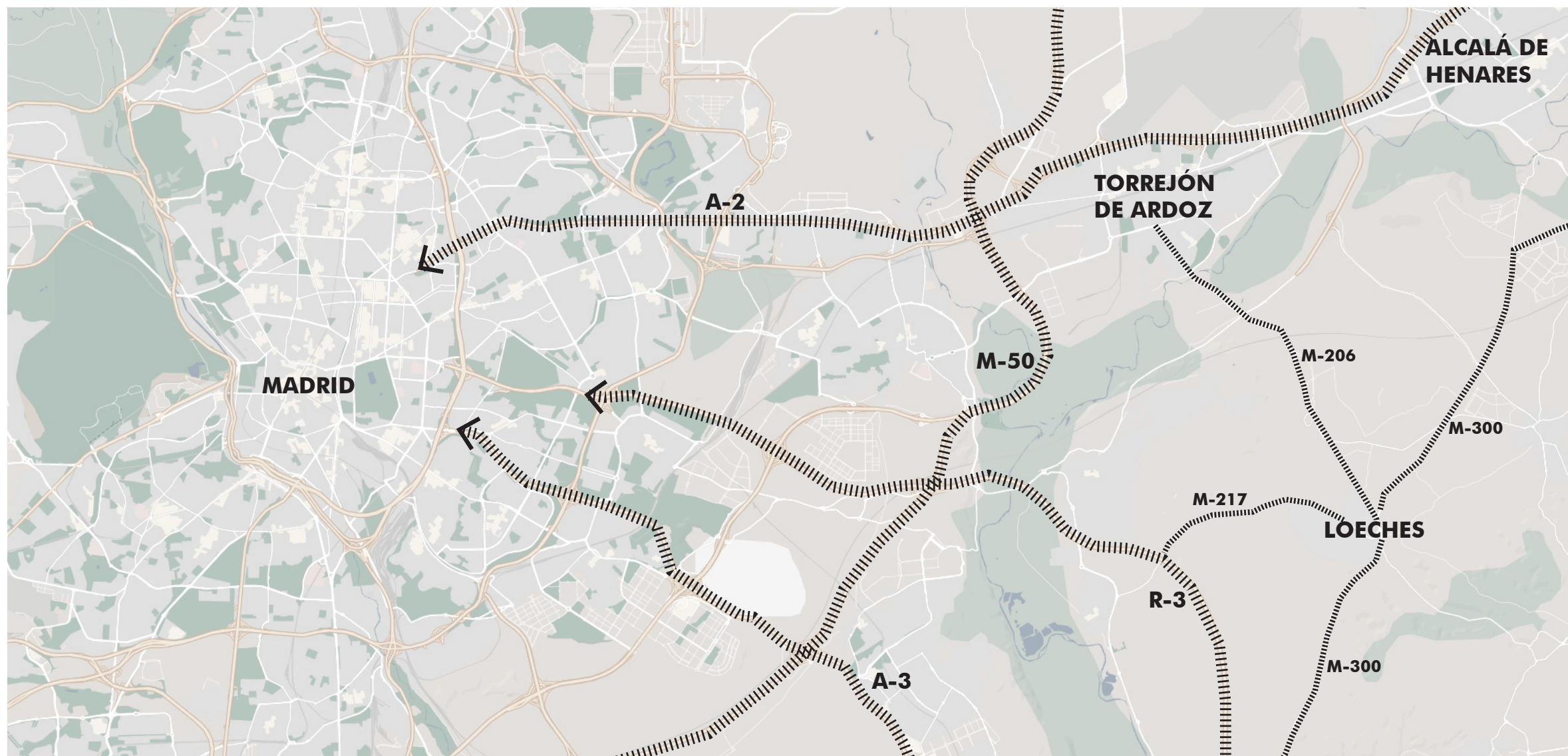
**Educación:**

- 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



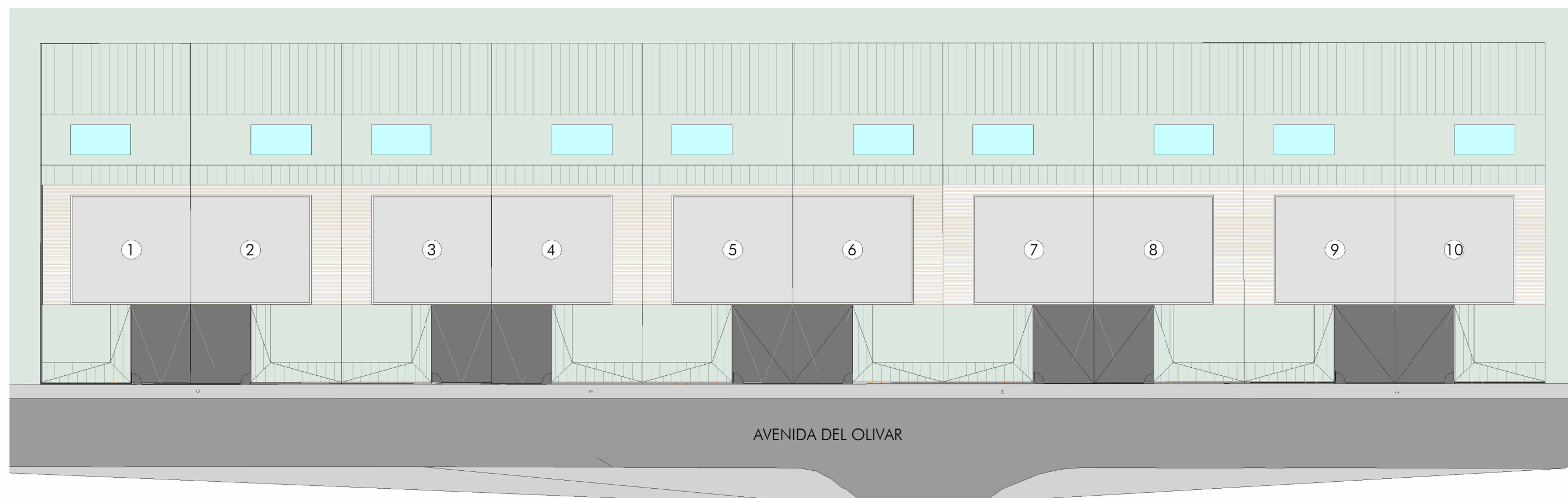
Conexión y comodidad

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.

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.





*Piscinas opcionales de 6 x 3m

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 destaca las grandes dimensiones de la parcela (500m²) con amplios jardines privados, que solamente 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 una planta, 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.

De esta forma disfrutarás de todo tu espacio.

Además, todas las viviendas cuentan con:

- Un amplio salón
- Una cocina con comedor
- Dormitorio principal con baño en suite
- 3 dormitorios adicionales
- 1 baño completo además del baño en suite
- Jardín privado en parcela de 500m2
- Porche solado rodeando la vivienda
- 2 plazas de aparcamiento en superficie
- Piscina opcional

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.





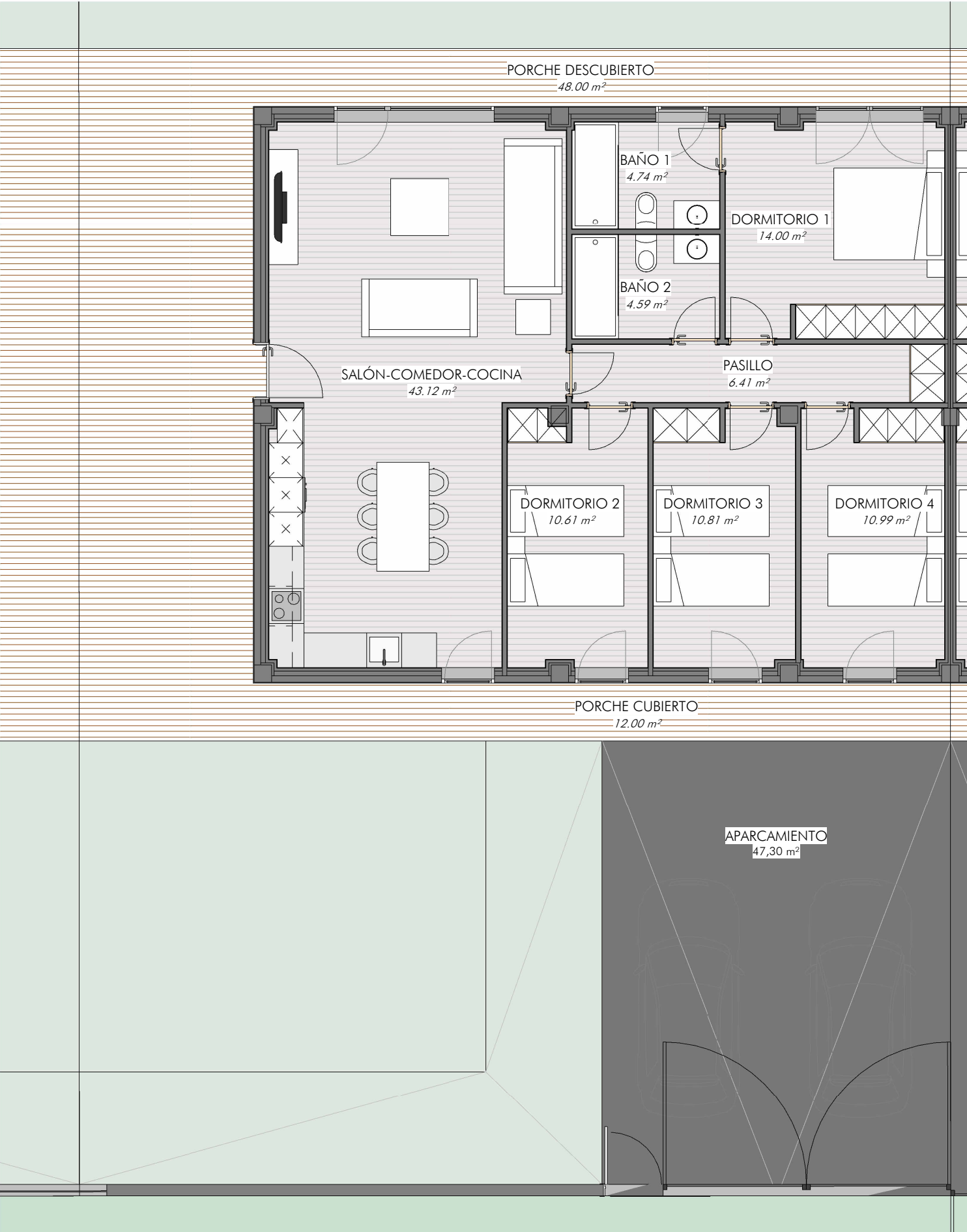
Lugares para disfrutar

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

En los dormitorios infantiles podrás salir directamente a disfrutar del jardín, dado que todos se encuentran en continuidad con éste.





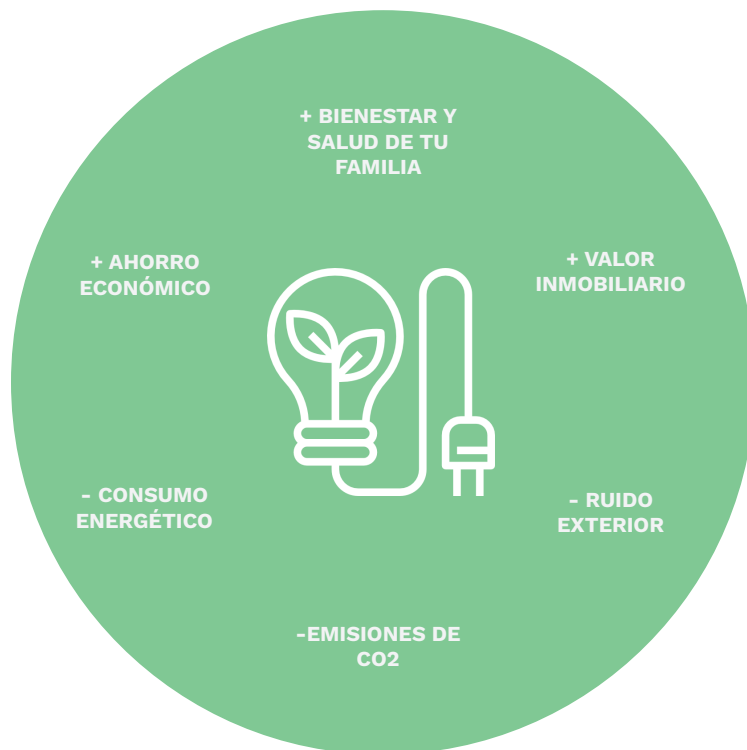


Planta de vivienda y jardín

SUPERFICIE CONSTRUIDAS		
Zonas Interiores	Planta Baja	120
	Aparcamiento	47,30
Zonas Exteriores	Porche Descubierta	48,00
	Porche Cubierto	12,00
Superficie Construida de la Vivienda (m²)		227,30
Superficie Aproximada de la Parcela (m²)		510,00
Superficie Aproximada para Ajardinar (m²)		282,70



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.
- Sistema de calefacción y ACS mediante aerotermia para suministrar agua caliente sanitaria y climatización 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 en fachada y cubierta, así como carpinterías de PVC.



Innovación

Nuevas estrategias dirigidas hacia un mayor aprovechamiento energético fomentando la sostenibilidad



Energías renovables

Sistema de aerotermia para alimentar la calefacción así como el suministro de agua caliente.



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 de vehículos opcional.

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 la ejecución de 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”.

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 de lana de roca 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 una calificación energética A.

1.5. Tabiquería de separación de viviendas

Para optimizar el aislamiento acústico, se ha optado por instalar un tabique de gran formato de 11 cm de hueco triple, y otro de 7 cm. Entre ellos, lana de roca mineral o similar 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, 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 en color gris. Ventanas oscilobatientes, abatibles 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. Armarios con hojas de DM en color blanco, e interior con balda y barra de colgar.

2.4. Solados

En toda la casa se colocará un suelo laminado.

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

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 higo 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 tú nueva casa se instalará un sistema de alta eficiencia energética mediante un equipo de aerotermia para ACS y calefacción/refrigeración pos conductos.

El sistema de aerotermia permitie altos ahorros energéticos frente a sistemas tradicionales.

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. La piscina no está incluida en el precio y se ofrecerá como un opcional.





Las Cimas de Loeches



C/ Zurbarán 7, 28010 Madrid
TLF. 913 408 562
TLF. 604 998 759
info@lascimasdeloeches.com