



IRATI

LOS BERROCALES



BANCO DE ESPAÑA BARCELONA - 1930



SAN MARTIN

Construcciones San Martín, S.A.

Más de 100 años construyendo futuro

Durante este largo período Construcciones San Martín ha desarrollado su actividad como empresa constructora y promotora de ámbito nacional, ejecutando toda clase de edificaciones que en muchos casos forman ya parte del Patrimonio arquitectónico español. Su mayor logro es la identificación de su marca como garantía de calidad, incorporando la innovación y las últimas tecnologías al servicio de nuestros clientes.

IRATI. **BERROCALES**

“IRATI” es la nueva promoción residencial de Construcciones San Martín S.A que va a desarrollar en la parcela RC 8.3.2 de la Fase 1 de “Los Berrocales” uno de los mayores desarrollos urbanísticos en el sureste de Madrid ubicado en el Kilómetro 10 de la (A-3) Carretera de Valencia.



IRATI

LOS BERROCALES

IRATI. **EL PROYECTO**

Para el desarrollo del proyecto aunamos la importancia que para nosotros tiene tu vivienda, con la presencia que este edificio tendrá en la glorieta de una de las avenidas más relevantes dentro del ámbito.

Para ello hemos contado con la dilatada experiencia en promociones residenciales del estudio de arquitectura E. BARDAJI & ASOCIADOS.

IRATI. UBICACIÓN

“IRATI” se encuentra en el centro de los Berrocales, un sector situado al sur este de Madrid, una de las zonas más dinámicas y en plena expansión.

Este nuevo ámbito contará con más de 22.000 viviendas y suelo destinado para toda clase de servicios como un centro comercial y de ocio, dotaciones para colegios públicos y privados, instalaciones deportivas y centros médicos además de extensas zonas verdes.

Su privilegiada situación permite un desplazamiento rápido y cómodo al centro de Madrid y a otras poblaciones cercanas a través de importantes vías de comunicación como M-50, M-45 o A-3.

Actualmente, Los Berrocales se encuentra conectado con el Ensanche de Vallecas facilitando el acceso al Centro Comercial La Gavia, Ikea, Carrefour y línea 1 de Metro, así como a las diferentes líneas de autobús ubicadas en dicho sector.





IRATI
LOS BERROCALES

IRATI. POR DENTRO

IRATI es una promoción de 45 viviendas de 1 y 2 dormitorios en urbanización cerrada de uso exclusivo para residentes.

En planta baja con acceso desde vía pública, se localiza la superficie destinada a uso comercial.



La forma de la parcela y la disposición del edificio posibilitan una amplia zona común con piscina, así como un local de uso comunitario, dotado de un espacio gourmet comunicado con el soportal y zona verde.

A la urbanización se accede peatonalmente a través de un amplio soportal donde se ubica la conserjería y atravesando una zona de paseo pavimentada se accede a los dos núcleos de comunicaciones del edificio. El Núcleo 1 cuenta con 14 viviendas todas ellas de dos dormitorios y el Núcleo 2 con 31 viviendas de uno o dos dormitorios

Hemos puesto especial cuidado en la distribución y en la iluminación de cada una de las dependencias que integrarán tu vivienda, creando espacios abiertos integrados con las terrazas exteriores.

La promoción dispone de garaje comunitario en tres sótanos con una amplia zona de circulación y una dotación de una o dos plazas por vivienda, trasteros y cuartos de bicicletas.



IRATI
LOS BERROCALES

LOS BERROCALES TU CASA EN MADRID

Conscientes de la importancia que tiene generar espacios abiertos, el salón comedor, cocina y terraza se integran generando un gran espacio visual.

Como en todas nuestras promociones, ponemos especial atención en la calidad de los acabados de las viviendas. Por ello hemos optado por colocar un pavimento innovador resistente al agua, de fácil limpieza y una excepcional durabilidad en todo el interior de la vivienda, simulando a la madera en su acabado que aportará calidez y confort a tu hogar.



IRATI
LOS BERROCALES

LA CALIDEZ DE TU HOGAR

Las paredes en distribuidores, salón-comedor y dormitorios van en pintura plástica lisa y en color suave, con el mismo acabado para los falsos techos.



IRATI
LOS BERROCALES

Todos los dormitorios y vestíbulos cuentan con armarios empotrados. Se entregan lacados en tono claro a definir por la DF y en su interior, forrados texturizados o similar, equipados con barra de colgar y balda maletero.

Las puertas serán abatibles o correderas según proyecto. Las puertas de paso de la vivienda responden a un moderno diseño acabado en pintura lacada claro y macizadas en su interior, siendo los rodapiés lacados, del mismo color que la carpintería.



IRATI
LOS BERROCALES

COCINA PERSONALIZABLE

La cocina estará equipada con muebles de gran capacidad, horno, placa de inducción y campana extractora. La encimera de la cocina es de cuarzo compacto o porcelánico a definir por la DF, con fregadero de acero inoxidable y grifería monomando. Los distintos opcionales te permitirán personalizar y completar el equipamiento conforme a tus necesidades.



BAÑOS

Los revestimientos de los baños serán en gres cerámico.

Los baños disponen de lavabo integrado en mueble con cajón, con grifería monomando y aireador para reducción de consumo. Todos los baños cuentan con espejo sobre lavabo.

Las duchas en el baño principal, dispondrán de grifería termostática tipo columna y en los baños secundarios, en bañeras o ducha dispondrán de grifería monomando.

Los inodoros serán de porcelana vitrificada en color blanco con doble descarga.

En iluminación hemos optado por la tecnología más avanzada, iluminación LED en baños que supone un importante ahorro en el consumo eléctrico respecto a la iluminación tradicional además de su mayor durabilidad y fácil instalación.



IRATI
LOS BERROCALES

ESPACIOS ABIERTOS PRIVADOS

Todas las viviendas disponen de amplias terrazas con acceso directo desde el salón comedor a través de los ventanales correderos, posibilitando la integración de ambos espacios.



Especialmente en los áticos y algunas de las viviendas de la séptima planta las terrazas adquieren especial importancia dotando a la vivienda de grandes espacios exteriores.

El proyecto ha considerado terrazas con gran luminosidad y amplitud visual desde el interior de las viviendas, incluso algunas de ellas disponen de doble altura.

El acabado interior de las terrazas irá en consonancia con los tonos de la fachada exterior.



IRATI. OCIO/DIVERSIÓN

La zona común se configura como un espacio abierto hacia las zonas comunes de la urbanización., en el que se ubica la piscina exterior con iluminación LED y zona de playa solada. Existe una zona de césped natural para su disfrute en verano y un amplio soportal techado, con dotación anexa de aseos.

Así mismo, se proyecta una sala comunitaria climatizada de uso polivalente, que será susceptible de uso para reuniones y eventos, así mismo incorpora una zona gourmet que contará con fregadero microondas y pequeño frigorífico bajo encimera.

Las placas fotovoltaicas instaladas en la cubierta del edificio proporcionarán una energía que supondrá un ahorro en los costes de tu comunidad.



LA URBANIZACIÓN, TU OTRA CASA

PISCINA

La piscina se encuentra alejada de la edificación, prácticamente en el centro de la manzana, evita los ruidos en las viviendas y posibilita un mejor soleamiento.

SALA COMUNITARIA Y ZONA GOURMET

Esta planteada como un espacio de usos múltiples, en la que tu comunidad podrá desarrollar las actividades que estiméis más convenientes. Además, esta dotada de un espacio gourmet donde puedes disfrutar en familia y amigos.



IRATI

LOS BERROCALES

Las zonas comunes ajardinadas con plantaciones estarán dotadas de riego automático por goteo o aspersor y se dotará de iluminación central LED con control de iluminación astronómico desde la zona de conserjería.

ZONA VERDE

Se plantea como una zona en la que disfrutar y relajarse, en la que los árboles proporcionarán un espacio de sombra natural en verano.

SOPORTALES

Proporciona un espacio cubierto, que complementa el área ajardinada. Un área donde estar que dispone de un banco continuo abierto a la urbanización.

PARKING DE BICICLETAS

La promoción cuenta en garaje con tres espacios habilitados en la que podrás dejar tu bicicleta.

IRATI. **SEGURO**

Hemos querido cuidar especialmente la seguridad y por ello, la promoción se ha concebido en configuración de urbanización cerrada, con control de acceso a través de la zona de conserjería.

Las viviendas contarán con videoportero automático y tendrán conexión con la Conserjería.

Como elementos adicionales de seguridad, la puerta de entrada a la vivienda es blindada con bisagras y cerradura de seguridad y mirilla gran angular.





IRATI. CALIDAD

En **Construcciones San Martín** apostamos por la innovación y la calidad cuidando el confort y ahorro energético en el interior de las viviendas.

Para asegurar la calidad de la construcción en la edificación, durante la ejecución de la obra se realizarán los controles de calidad de los materiales, así como controles y pruebas de instalaciones con laboratorio homologado.



IRATI. CONFORT

El proyecto cuenta con **calificación energética A** que supone el diseño de un sistema eficiente y de bajo consumo respetuoso con el medio ambiente.

Con la producción centralizada mediante aerotermia, tanto para el Agua Caliente Sanitaria (ACS) como para el agua del suelo radiante/refrescante, aprovechamos al máximo la energía almacenada en forma de calor en el aire exterior, que se extrae con el fin de calentar o enfriar tu hogar, con el consecuente ahorro de consumo.

Se instalan contadores individuales de energía y ACS que posibilitan la lectura de tu consumo.

Para la regulación de la temperatura, cada vivienda dispondrá de termostatos individuales instalados en el salón y en dormitorios, lo que además te permitirá optimizar el consumo de energía conforme a tus necesidades y el grado de confort deseado.

El cerramiento de las fachadas y la tabiquería interior se han estudiado cuidadosamente, optando por la solución más adecuada para el aislamiento térmico y acústico de tu vivienda.



LA EFICIENCIA ENERGÉTICA DE TU HOGAR

AEROTERMIA

Se ha optado por un sistema de producción para agua caliente sanitaria y para el agua del suelo radiante refrescante que, trabajando a bajas temperaturas, minimiza los consumos para el usuario y reduce el impacto negativo de la emisión de CO2 en el medio ambiente.

SUELO RADIANTE REFRESCANTE

Instalado bajo el solado sobre panel acústico y térmico, reparte uniformemente el calor o frío por transmisión térmica. Al ser un sistema inercial conseguirá un confort uniforme en toda la franja horaria. Se trata de un sistema invisible que sustituye a los tradicionales radiadores.

VENTILACIÓN

Para la ventilación continuada de tu vivienda, en baños y cocina dispondrás de una extracción mecánica del aire viciado y para la admisión de aire desde el exterior, dispondrás de un sistema de microventilación integrado en las carpinterías exteriores del salón y dormitorios. Este sistema te proporcionará sin grandes cambios de temperatura, una correcta ventilación en el interior de tu vivienda.

ENVOLVENTE

La eficiencia de estos sistemas se ve garantizada por la envolvente adoptada en el edificio, en el que la fachada exterior se resuelve con una doble piel que combina la funcionalidad estética de los paneles de hormigón prefabricados, con el revestimiento de SATE, un Sistema de Aislamiento Térmico Exterior, también utilizado en la fachada interior, fijado sobre el muro de fábrica y con un acabado superficial exterior de mortero acrílico, que reduce el consumo energético de tu vivienda.

El SATE y la carpintería de aluminio, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento de vidrio con cámara de aire, garantiza el adecuado aislamiento térmico y acústico, así como la estanqueidad de tu vivienda.

ENERGÍA FOTOVOLTAICA

Las placas fotovoltaicas instaladas en la cubierta del edificio proporcionarán una energía renovable que supondrá un ahorro en los costes de tu comunidad.

PERSONALIZANDO TU VIVIENDA

Que nuestro cliente pueda crear su propio entorno, es importante para nosotros. Por ello, podrás seleccionar entre diferentes tonos de acabados y completar tu vivienda con distintos opcionales, transformándola en un espacio propio y singular. La viabilidad de los opcionales estará sujetos a los plazos de obra.

VIVIENDA

- Solados
- Pinturas (pared y techo excepto baños)
- Cajonera en armarios*
- Luminarias*
- Motorizaciones persianas*

BAÑOS

- Alicatados
- Mampara ducha*
- Mampara bañeras*

COCINA

- Electrodomésticos adicionales integrados*
- Mobiliario tendadero*
- Tonos de mobiliario
- Tonos de encimera

* Opcionales con coste



IRATI

LOS BERROCALES



Dirección: Calle Orense 11, 3ª planta. 28020. Madrid
A-31002793. Registro Mercantil de Navarra, al Tomo 52, folio 160, hoja NA 916.

Teléfono: 915.559.594
Web: www.edificioirati.com



Las imágenes que figuran en este dossier han sido elaboradas a partir del Proyecto de Ejecución por medios informáticos y constituyen una representación artística con una finalidad meramente informativa. Todos los elementos que aparecen en la misma son figurativos y no tienen carácter contractual. El equipamiento de las viviendas será el que figura en la Memoria de Calidades, no siendo objeto de entrega el mobiliario y demás equipamiento que figura en las infografías, los cuales han sido representados a efectos decorativos.

Construcciones San Martín, S.A., se reserva el derecho a efectuar las variaciones necesarias por exigencias técnicas, legales, administrativas, por problemas de falta de suministro de materiales o a iniciativa del Arquitecto director de las obras, sin que ello implique menoscabo del nivel global de calidades ni incremento de precio.