



UNA MEMORIA
PARA OFRECERTE
LA MEJOR CALIDAD



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se resolverá mediante losa de hormigón armado y muros pantalla perimetrales con la resistencia necesaria para contener los empujes del terreno.

La estructura portante vertical del edificio se resolverá mediante pilares de hormigón armado de sección rectangular y circular en el caso del garaje. La estructura portante horizontal está compuesta por forjados de hormigón armado unidireccional, bidireccional o losa armada según las necesidades y cálculo estructural.



FACHADA Y ACABADO EXTERIOR

La calidad de los cerramientos, así como la imagen exterior de las viviendas han sido cuidadosamente estudiadas, no solo desde el punto de vista del confort térmico y acústico, alcanzando un nivel de aislamiento muy elevado, sino también para dotar al edificio de una estética sencilla y elegante.

La fachada será resuelta mediante cerramiento tradicional, compuesto por hoja exterior de fábrica de ladrillo y hoja interior de yeso laminado con perfilera autoportante, cámara de aire y aislamiento térmico en la cara interior. El acabado exterior será ejecutado mediante la combinación de morteros monocapa y revestimiento porcelánico o metálico mecanizado en planta baja para marcar el basamento y protegerlo del trasiego, así como dotar de un material más noble a los accesos al edificio.



ELEMENTOS COMUNES.

El edificio cuenta con zonas comunes en planta baja, además del uso de vivienda, destinadas a instalaciones del edificio, espacio reservado para centro de transformación y un patio interior comunitario.

El ascensor tendrá acceso en todas las plantas, con puertas automáticas, detección de sobrecarga, conexión telefónica y cabina adaptada a personas de movilidad reducida. Será un ascensor ecoeficiente, con iluminación led en cabina y modo de espera.

En planta cubierta el edificio dispone de piscina comunitaria (con aseo adaptado) y zona de descanso con acceso directo mediante escalera y ascensor descubierta. El espacio exterior está diseñado con un aspecto moderno y elegante a la par, con líneas sencillas y rotundas y con vistas a la ciudad. Predomina el color blanco y gris en la fachada, contrastando con la carpintería y cerrajería de pletinas negras o gris oscuro. De este modo, la imagen del edificio contrasta con el entorno directo, bastante heterogéneo y colorido, aportando sobriedad y sosiego a la imagen de entorno.

ELEMENTOS COMÚNES.

La zona de piscina está sobreelevada, de manera que se genera un espacio acotado y protegido a su alrededor para poder disfrutar del baño, y del descanso alrededor de la misma. Contará con una escalera de bajada dentro del vaso, y otra escalera vertical en la parte profunda. Se ubican dos duchas exteriores, previo y posterior al baño de en la zona de descanso.



Se reserva una zona de esta cubierta para tendederos para todas las viviendas, aunque algunas de ellas cuenten con espacios de terraza donde se pueda tender igualmente. De esta forma se garantiza una estética global comunitaria, y se evitan las vistas hacia patios comunes con estos elementos que desfiguran la imagen y generan a veces incomodidades.

El resto de la cubierta se destinará a la previsión de espacios técnicos de las unidades exteriores de climatización de viviendas y a las máquinas extractoras del garaje y trasteros e instalaciones de depuración de la piscina, así como almacén de los productos necesarios para el mantenimiento e higiene del agua.

CUBIERTAS

Se proyectan cubiertas planas invertidas impermeabilizadas y con aislamiento térmico.

El acabado en zonas transitables será con solería de gres porcelánico antideslizante apto para exteriores del mismo color o similar al revestimiento de planta baja para seguir una estética unificada. El recinto de piscina podrá ser de tarima de madera tecnológica o de gres porcelánico espesorado sobre plots.

La zona destinada a instalaciones, tendrá acabado de solería o bien de grava.



CARPINTERÍAS EXTERIORES Y PROTECCIÓN SOLAR

La carpintería de ventanas y puertas serán de aluminio lacado o pvc con revestimientos foliados con tratamiento especial de protección contra el sol de color metálico oscuro cercano a negro o antracita de alta calidad en la fachada principal y blancas en los patios. Todas ellas con rotura de puente térmico, doble acristalamiento y cámara de aire. Se incorporan persianas en la carpintería tipo monoblock, que en caso de tener grandes dimensiones serán motorizadas.



Las ventanas dispondrán de un sistema de apertura oscilo-batiente y fijo + oscilo batiente en todos los casos que se permita por configuración de estancias, con microventilación. Las balconeras serán correderas o puertas batientes según el espacio disponible.

El acristalamiento (térmico-acústico) de todas las ventanas será de doble vidrio y cámara de aire, con el espesor suficiente para conseguir una mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio, consiguiendo así un mayor confort y ahorro energético.

La puerta de acceso al edificio será de acero o aluminio lacado en el color del resto de la carpintería y hojas de vidrio de seguridad.



CARPINTERÍAS INTERIORES

La puerta de acceso a las viviendas será de madera blindada con mirilla y cerradura de seguridad, cierre magnético en parte inferior para aislamiento de aire, pomo exterior y tirador interior en acero lacado del color de la carpintería exterior.

Las puertas interiores de la vivienda serán abatibles o correderas según el espacio, de madera semi-maciza de tablero de DM lacado color blanco. Herrajes, mecanismos y tiradores serán de acero anodizado mate o negro.

Los armarios o roperos empotrados serán de tablero de DM lacado blanco modulares de suelo a techo compuestos por puertas lisas con tirador metálicos, similares a las puertas de paso de la vivienda. Revestidos interiormente con balda maletero, balda intermedia y barra de colgar. El cliente podrá elegir entre puertas lisas o con un diseño más innovador consistentes en la inclusión de doble fresado vertical junto a los tiradores tanto en puertas de paso como en armarios.

El cliente podrá elegir entre varios estilos de tiradores, que en todo caso serán suministrados por la Promoción.



TABIQUERÍA

Las separaciones entre viviendas y división con zonas comunes serán bien de citara de ladrillo fonoacústico de 10cm y trasdosado autoportante de yeso laminado o bien de placas de yeso laminado con perfilera autoportante con placa intermedia y aislamiento térmico y acústico en el interior, según solicitudes de Proyecto y cumplimiento de normativa.

Los cuartos húmedos llevarán placas de yeso hidrófugas, e irán alicatados según especificaciones de Proyecto.

La tabiquería seca a utilizar asegura un acabado y una planeidad excelentes, además de tener un comportamiento térmico y acústico recomendables, al tener una cámara interior con aislamiento.



PAVIMENTOS

Los pavimentos interiores de las viviendas serán continuos, de gres porcelánico de varios formatos a elegir (formato lineal colocados a un tercio, imitación madera de roble, o bien formato 60x60 acabado gris cementoso). Rodapiés de PVC blanco en el caso de porcelánico imitación madera y rodapié a juego en el caso de acabado gris cementoso de gran formato.

Los pavimentos exteriores serán porcelánicos, cumpliendo los requisitos exigidos en la normativa vigente, antihielo y antideslizamiento de color similar al revestimiento de planta baja para dar una unidad a la estética del edificio.

La escalera del edificio sobre rasante estará resuelta mediante piedra natural en sus mesetas,

PAVIMENTOS

La escalera del edificio sobre rasante estará resuelta mediante piedra natural en sus mesetas, peldaños, rodapié y zanquines.



REVESTIMIENTOS

En cocinas se opta por un revestimiento de gres porcelánico de primeras marcas, de 60x30 cm de formato horizontal con acabado blanco o gris.



En el caso de los baños, los revestimientos de pared serán de gres porcelánico, también de primera calidad, de formato rectangular, color a elegir crema o gris. La zona de ducha se propone con dos opciones, cambio de color o con cambio de textura.

Se han previsto falsos techos de placa de yeso continuo en toda la vivienda, con registros en baños para mantenimiento de la preinstalación de unidades interiores de climatización además de las máquinas extractoras de ventilación forzada. Estos registros se colocarán donde proceda en cada caso según el trazado de instalaciones.

El acabado de techos y paredes será de pintura plástica/lisa de color blanco.

FONTANERÍA, GRIFERÍA Y SANITARIOS

Calidades Generales:

La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías multicapa para el abastecimiento incluso encoquillado para red de ACS y canalizaciones de PVC insonorizado la red de saneamiento.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, así como para lavaderos, fregaderos, lavavajillas y lavadora en cocinas.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes para cada cuarto húmedo.

Los sanitarios propuestos serán de porcelana de color blanco, inodoros marca ROCA THE GAP SQUARE compacto o similar, y lavabos BATHCO o similar. Se podrá elegir entre griferías anodizadas o negras.



Los lavabos serán sobreencimera, con encimera de espesor 4 cm acabado en aspecto madera con diferentes acabados y texturas a elegir (color madera de roble, color crema o color gris).

Los platos de ducha serán de resina con tratamiento antibacteriano de alta resistencia y acabado antideslizante clase C3 en color blanco, aunque se planteará la opción de sustituir por un segundo color para el baño principal de la vivienda.



CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

La climatización de las viviendas se plantea la preinstalación de interconexión frigorífica y eléctrica entre zonas de ubicación de cada unidad exterior situada en la cubierta del edificio y la interior, así como su correspondiente desagüe. Incluso interconexión de canalizaciones para termostatos en salones. La preinstalación contará con conductos de distribución de aire tipo climaver plus o similar, rejillas de impulsión y de retorno mediante plenum por falso techo en zonas finales de salones y dormitorios para garantizar el correcto movimiento del aire.

El sistema de ventilación planteado será un sistema simple flujo individual por vivienda, este es un sistema de extracción forzada y admisión natural, consistente en conductos verticales y horizontales con bocas de extracción y caja de extracción en cada vivienda y admisión por microventilación en carpinterías.



PRODUCCIÓN DE ACS

De cara a una mejora en la eficiencia energética, se plantea un sistema autónomo de de ACS mediante bomba de calor aerotérmica con acumulador de agua de tamaño según la ocupación de la vivienda, eliminando la necesidad de placas solares comunitarias, siendo este un sistema de energía renovable. Estos sistemas están compuestos de una bomba de calor de alto rendimiento (con SCOP_{dhw} igual o superior a 2,5) más depósito acumulador. Así, cada vivienda tendrá su propio sistema de producción de ACS.



PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Se instalarán los sistemas contraincendios necesarios en cumplimiento de la normativa vigente.

Protección frente al humo de escalera protegida mediante sobrepresión con ventilación natural a través de ventanas y patio inglés en planta baja y vestíbulos de independencia donde se proyecta una ventilación mediante conductos.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica se realizará según el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Técnicas complementarias en vigor.

Con respecto a la instalación de telecomunicaciones, se realizará según el Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

Iluminación en ZZCC mediante lámparas de bajo consumo, mediante detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación de portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo una reducción de consumo eléctrico importante.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Todas las viviendas, incluirán la instalación de luminarias downlight empotrables tipo led en cocinas y baños. Se plantea la opción de led lineal oculto en falso techo de fondo de duchas.

Cada vivienda contará con los siguientes mecanismos eléctricos y de telecomunicaciones:

- Control de acceso; mediante videoportero electrónico desde el portal de entrada y el telefonillo en la vivienda.
- Tomas de televisión en dormitorio principal, cocina y salón.
- Tomas de telefonía e internet en todos los dormitorios, cocina y salón.
- Los mecanismos (enchufes e interruptores) serán de la marca JUNG 990 o similar acabado en blanco o negro a elegir.



ENERGÍAS RENOVABLES

Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una mayor eficiencia que reduzca el consumo energético, cuidando al mismo tiempo el medio ambiente, la calidad y el confort climático dentro de la vivienda, y suponiendo un ahorro económico en el uso del edificio.

El edificio está diseñando y centrado en el medioambiente, lo que nos permite ir a un estilo de vida sostenible y saludable, así como la calidad del aire en los espacios gracias a la ventilación forzada de caudal variable que se nutre además de ventilación cruzada por la configuración de las viviendas que, aprovechando el clima de la zona, se convierte en un sistema pasivo.

Se diseña con el objetivo de reducir las demandas energéticas al disponer de una cuidada envolvente térmica con soluciones de aislamiento de última tecnología, tanto en fachadas, cubiertas, carpinterías y vidrios que además de tener baja demanda energética combinando con instalaciones eficientes y de alto rendimiento, como lo son la aerotermia para ACS y tecnología led con detector de presencia en zonas comunes. Todo ello hace que el edificio tenga un consumo energía reducido y sea bajo en emisiones de CO2 a la atmosfera sin tener que disponer de elementos e instalaciones de coste muy elevado. De esta forma se busca un equilibrio entre coste de instalación, ahorro energético y económico a largo plazo.



CALIDADES EXTRA CONFORT

A continuación se relaciona la propuesta de mejoras y/o elementos extra, que complementarían a su vivienda, bajo pedido

- Entrega de vivienda con cocinas amuebladas con muebles altos y bajos.
- Encimeras de cuarzo compacto de Silestone o similar.
- Equipamiento completo de sanitarios y electrodomésticos con fregadero inoxidable, campana extractora, placa de inducción y horno eléctrico.





CALIDADES EXTRA CONFORT

- Terminación de armarios interiormente, concajoneras, baldas, etc.
- Cambio de tabiquería entre cocinas y salones, colocando parte del tabique sobre las encimeras con cierre de vidrio con carpintería blanca.
- Posibilidad de cambiar puertas opacas de paso a puerta con vidrio al ácido en puertas de salones a distribuidores y recibidores.



GARAJES

Cada vivienda dispondrá en las plantas de sótano de plaza de aparcamiento y trastero. Garaje acabado en hormigón fratasado y con instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios y así como la preinstalación normativa pertinente como BIE con su correspondiente aljibe y grupo de presión.

Desde el aparcamiento, el peatón podrá acceder directamente a su vivienda o salir al exterior mediante escalera o ascensor.

El garaje contará con preinstalación de carga de vehículos eléctricos según normativa vigente. La puerta de acceso al garaje será motorizada con mando a distancia y con dispositivo de seguridad anti aplastamiento, el acceso de vehículos se realizará mediante **ASCENSOR MONTACOCHE HIDRÁULICO DE DOBLE EMBARQUE.**

DE NATURALEZA URBANA