

Cimentación y estructura

Cimentación a base de encapados de pilotes y vigas riostras para el apoyo de pilares y muros perimetrales de hormigón armado del sótano.

El garaje se apoya sobre un forjado de hormigón armado.

La estructura horizontal de plantas está formada por forjados de placas alveolares para la planta sótano, forjados unidireccionales a base de bovedillas y viguetas de hormigón para las plantas sobre rasante y losas macizas para las terrazas en voladizo.

La adecuada ejecución de la estructura será analizada, supervisada y controlada por un organismo de control técnico independiente y se dispondrá de un Seguro de Responsabilidad Decenal.

Fachada

La **fachada** dota al edificio de identidad propia. Está compuesta por la rotundidad del ladrillo cara vista en color gris oscuro, combinado con un aplacado exterior de gres porcelánico de tonalidad clara y el revestimiento de los antepechos de las terrazas en chapa metálica opaca o perforada de tipo *Deployé*, lacada en dorado, y rematadas superiormente con fijos de vidrio de seguridad.

La **envolvente exterior** se resuelve con un cerramiento de fábrica de ladrillo cara vista, mortero de cemento, aislamiento térmico y acústico a base de poliestireno extruido, cámara de aire y lana mineral, más trasdosado autoportante de doble placa de yeso laminado al interior. Se ha diseñado aplicando criterios de confort y eficiencia energética, con espesores de aislamientos térmicos que proporcionan hermeticidad, estanqueidad, eliminan la presencia de puentes térmicos, e impiden las condensaciones.

Cubierta

Cubierta de placa asfáltica autoprotegida homologada, modelo Tégola o similar, previamente impermeabilizada con lámina asfáltica, sobre capa de mortero protectora, y aislada con poliuretano proyectado de alta densidad, para evitar tanto pérdidas de energía en invierno como exceso de calor en verano.

Tabiquería

Tabiquería interior seca por su nivel acabado, versatilidad y elevadas prestaciones acústicas con dos tipologías diferenciadas:

Separación vivienda-vivienda y vivienda-elementos comunes:

Sistema de tabiquería de ladrillo, con un trasdosado a cada lado, autoportante con aislamiento térmico-acústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado.

Distribución interior de la vivienda:

Tabique de doble placa de yeso laminado a cada lado, montada sobre estructura metálica, con aislamiento intermedio de lana mineral.

Carpintería exterior

Puertas y ventanas de aluminio lacado monoblock, con rotura de puente térmico, acabada en color gris oscuro al exterior y blanco al interior, con apertura abatible u oscilobatiente según casos.

Persianas enrollables de lamas de aluminio extruido (excepto en cocinas y baños).

Vidrios bajo emisivos de tipo *Climalit*, dobles y con cámara intermedia, siendo de seguridad en las zonas exigidas por el CTE.

Carpintería interior

Puerta de entrada acorazada de serie alta, con marco y hoja de hierro, con guarniciones, y revestida a dos caras, lacada en blanco al exterior y con el mismo acabado que el seleccionado para resto de la portería interior. Cerradura de seguridad, manilla, bombillo, pomo tirador y mirilla de gran angular cromados.

Puertas interiores lisas, a excepción de las de las de cocina y salón que serán acristaladas, pudiéndose elegir entre dos opciones ofertadas si se efectúa la compra antes de la ejecución de la partida de obra. Herrajes en acero inoxidable o latonados.

Armarios empotrados de puertas correderas en los mismos acabados que el resto de la portería, revestidos interiormente en melamina y dotados de balda maletero y barra de colgar.

Parámetros verticales y horizontales

Paredes interiores terminadas en pintura plástica lisa color blanco.

Falsos techos de yeso laminado terminados en pintura plástica de la misma tonalidad para aumentar la iluminación de las piezas.

Alicatados y suelos

Pavimentos realizados con solución constructiva que garantice el aislamiento contra impactos para evitar la transmisión de ruidos en plantas inferiores.

En salón, dormitorios, recibidor y pasillos: pavimento laminado de madera de tipo AC5. Rodapiés de DM con en el mismo acabado que la portería seleccionada.

En baños y cocina: baldosa de gres porcelánico de primera calidad en diversos formatos.

Se ofrecen en ambos casos dos líneas de productos en diferentes terminaciones a elegir por el comprador si se efectúa la compra antes de la ejecución de la partida de obra.

Baños

Llaves de corte independiente en cada hueco húmedo, y general de vivienda.

Inodoros de porcelana vitrificada en color blanco dotados de sistema de doble descarga para optimizar el consumo de agua.

Platos de ducha rasantes de resina con acabado efecto pizarra y bañeras de acero esmaltadas, ambos en blanco. En ambos casos irán equipados con grifería termostáticas.

Baños y aseos dotados con lavabo sobre mueble suspendido de dos cajones con grifería monomando cromada con aireadores incorporados para favorecer el ahorro de agua. El comprador podrá elegir entre diferentes acabados de mueble si realiza la compra antes de la ejecución de la partida de obra.

Cocina

Muebles altos y bajos con zócalo inferior y cornisa superior de remate entre mueble y techo.

Encimera de cuarzo compacto tipo *Silestone*, a elegir entre varias opciones ofertadas.

Equipada con placa vitrocerámica, campana extractora, horno multifunción y microondas, todos ellos de clase A+. Fregadero bajo encimera de acero.

Instalación para lavavajillas con tomas de agua fría y caliente dotadas de desagüe independiente.

Terrazas y tendederos

Terrazas cerradas en petos de vidrio o *Deployé*. Incluyen un grifo, una toma eléctrica estanca y un punto de luz.

Tendederos, con ocultación de vistas, formados por lamas de chapa metálica, montados sobre bastidores metálicos y acabados en el mismo color que el resto de la carpintería exterior. Dotados de instalación para la lavadora con tomas de agua fría y caliente y desagüe independiente.

Los pavimentos se resuelven mediante una cubierta plana transitable, formada por capa de mortero de cemento, placa de aislamiento térmico de tipo XPS, hormigón en formación de pendientes, solución impermeabilizante y solado de gres antideslizante de primera calidad.

Calefacción y ACS

Producción de calefacción y Agua Caliente Sanitaria (ACS) mediante caldera de condensación de gas natural, apoyada por un sistema de aerotermia mediante bombas de calor que mejoran el rendimiento de la instalación y reducen el consumo de combustible.

Sistema de calefacción por suelo radiante con contador de consumos y regulación de temperatura individual mediante termostatos.

Ventilación

Ventilación mecánica de doble flujo de aire con recuperador de calor y control individual que permite mantener la calidad del aire interior, la humedad constante minorando los consumos y la demanda energética para alcanzar la temperatura de confort.

Instalación eléctrica y telecomunicaciones

Red de baja tensión en todas las instalaciones cumpliendo normativa vigente.

Puntos de luz y enchufes distribuidos en proporción adecuada según la superficie y la configuración de las estancias de la vivienda. Mecanismos de alta calidad color blanco.

Sistema de captación mediante antena colectiva de RTV y satélite para recepción de canales digitales e instalación por cable.

Tomas de RTV, teléfono y telecomunicaciones en el salón, los dormitorios y la cocina.

Videoportero automático con sistema de manos libres.

Calificación energética A

El edificio posee calificación energética A, lo que supone una **disminución de emisiones CO2** y una **reducción significativa de la demanda energética** del edificio (calefacción y ACS).

Esta calificación se consigue mediante:

- **Aislamiento térmico** que se obtiene mediante la **mejora de la envolvente térmica**.
- **Caldera centralizada de condensación**.
 - Mayor rendimiento que las convencionales.
 - Menor consumo de combustible y emisiones de CO2
 - Mayor vida útil.

- **Apoyo de ACS mediante aerotermia.**
 - Obtener la mayor parte de la energía del aire (>70%) y sólo una pequeña fracción de la electricidad (<30%).
 - Ahorro económico de hasta un 70% en las facturas de ACS respecto a otros sistemas de gasoil, gas o pellet.
 - Costes de mantenimiento muy reducidos.
 - No genera residuos ni humos.
- **Suelo radiante.**
 - Trabaja con temperaturas bajas, favoreciendo el incremento del rendimiento de la caldera.
 - Se consigue la misma sensación de confort que un sistema convencional a menor temperatura ambiente.
 - Sistema invisible y limpio.
 - Mayor sensación de confort al realizarse un reparto uniforme del calor desde la zona más baja de las estancias.
- **Ventilación de doble flujo con recuperadores de calor.**
 - Ventilación controlada de la vivienda, no siendo necesaria la apertura de ventanas.
 - Recuperación de calor del aire extracción.
 - Introducción de aire exterior precalentado y filtrado.
 - Mejora el aislamiento acústico de la vivienda, al no ser necesario mantener las ventanas abiertas para su correcta ventilación.
 - Evita la acumulación de olores y gases tóxicos, así como la aparición de mohos y condensaciones en el interior de la vivienda.
 - Evita la aparición de corrientes de aire molestas en el interior de la vivienda.

Garaje y trasteros

Plazas de fácil acceso y tamaño acorde al parque de vehículos actual.

Portón con acceso automático mediante mando a distancia.

Solado acabado en hormigón pulido o aglomerado asfáltico en caliente.

Trasteros funcionales en la planta sótano con puerta metálica solados con baldosa de gres, de fácil limpieza y mantenimiento.

Sistemas de ventilación, protección contra incendios e iluminación, en cumplimiento con la normativa vigente.

Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.

Ascensores

El edificio dispondrá de un **ascensor** por portal, de frecuencia variable, con puertas automáticas deslizantes, cabina decorada y espejo. Acceso directo al sótano mediante el sistema de seguridad.

Seguridad

Llaves amaestradas de acceso a urbanización, portal, garaje, trastero y vivienda.

Portal y zonas comunes

Urbanización cerrada con accesos peatonales privados desde las calles Jersey City y Viseu.

Zona ajardinada, espacios dotados de bancos, pista de pádel, merendero y zona de juegos infantiles con pavimento elástico.

Portales cálidos y acogedores con un diseño contemporáneo acorde con el conjunto estético del resto del edificio. Acabados con materiales de primera calidad y luminarias LED activadas mediante detectores de presencia.

Personalización y modificaciones

Se podrá adecuar la distribución a las necesidades de cada cliente según la tipología de vivienda y dentro de lo razonable.

Posibilidad de eliminar bidés, cambiar bañeras por platos de ducha, etc.

Opción de elegir entre distintos tipos de pavimentos, solados, alicatados, carpintería, amueblamiento de cocina y baños.

Extras:

- Cambios de distribución con coste.
- Motorización de persianas
- Instalación de iluminación.
- Distribución interior de armarios
- Personalización del mobiliario de cocina
- Personalización de los electrodomésticos
- Instalación de mamparas