



Edificio Plaza

R E S I D E N C I A L

MEMORIA DE CALIDADES



50 Viviendas, Locales, Trasteros Y Garajes

Calle La Ronda, 4 - 6
Castro-Urdiales, (Cantabria).

Viviendas de diseño, basadas en la alta eficiencia energética la calidad de materiales, gran luminosidad y diseño personalizado.

ALTA EFICIENCIA ENERGÉTICA

Fachadas con SATE de última generación, envolvente del edificio a efectos de aislamiento y AHORRO ENERGÉTICO.

AEROTERMIA DE ALTA EFICIENCIA y SUELO RADIANTE, energía renovable, gran AHORRO en el consumo y gran CONFORT en los espacios.

El edificio cuenta con diseño arquitectónico y elementos en su envolvente e instalaciones que permiten conseguir la CLASIFICACIÓN ENERGÉTICA "A", lo que implica un GRADO DE CONSUMO ENERGÉTICO y EMISIONES MÍNIMAS.

CALIDAD EN LOS MATERIALES

DISEÑO EXTERIOR con materiales innovadores, paneles de GRC en antepechos decorativos de color blanco, que rodean y marcan la configuración del edificio. SATE con acabado especial color antracita en revestimiento de fachada. BARANDILLAS DE VIDRIO con cristal de seguridad.

GRANDES VENTANALES de suelo a techo, con VIDRIOS DE SEGURIDAD en zonas bajas, conformando miradores que confieren gran luminosidad y amplitud a los espacios. VIDRIOS CON CAMARA DE ARGON, BAJO EMISIVOS Y CONTROL SOLAR.

ACABADOS INTERIORES con cerámicas de primera calidad y diseños a elegir. Revestimientos de suelos con tarima flotante laminada, CERTIFICADA PARA EL OPTIMO FUNCIONAMIENTO DEL SUELO RADIANTE. Platos de ducha de RESINA EXTRAPLANOS.

PERSONALIZACION DE LAS VIVIENDAS

Posibilidad de PERSONALIZACION de su vivienda, adaptando la distribución a su gusto y necesidades, respetando los condicionantes técnicos y normativos. ELECCION DE ACABADOS entre una gama amplia de materiales.

Todo ello con el asesoramiento del equipo de arquitectura e interioristas, con profesionales de primer nivel.

MEMORIA DE CALIDADES

50 VIVIENDAS, LOCALES, TRASTEROS Y GARAJES

EDIFICIO PLAZA – CASTRO-URDIALES -

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Edificación en tres plantas de sótano con acceso desde **dos elevadores de vehículos** situada en la planta baja. Y con dos escaleras a portal. Con acceso a sótanos desde ascensor desde portal y viviendas.

- Cimentación mediante **losa de hormigón armado y muros perimetrales de hormigón armado con cámara bufa** y drenaje perimetral.

- Estructura mediante pilares y vigas de hormigón "in situ" y **forjados unidireccionales** con viguetas de hormigón armado y bovedillas de hormigón aligerado.

- Estructura de cubierta con **losa de hormigón/ forjados unidireccionales** armado.

- Escaleras interiores mediante losas de hormigón armado y cierres de ascensores mediante muros de hormigón, mejorando la acústica de los elementos comunes.

CERRAMIENTOS EXTERIORES Y AISLAMIENTOS

- Fachada Calle La Ronda y Eladio Laredo: **Cerramientos de fachada de alta eficiencia (fachada SATE especial)**, compuesto por **aislamiento térmico exterior de 120 mm**, enfoscado hidrófugo, hoja exterior de ladrillo perforado, enlucido de yeso en el interior de la hoja y acabado pintado o azulejo en interior según proceda.

- Fachada patio: Cerramientos de fachada de alta eficiencia, compuesto por sistema **SATE acabado acrílico** claro. Con **120 mm** de poliuretano expandido tipo grafito, enfoscado hidrófugo, hoja exterior de ladrillo perforado, enlucido de yeso en el interior de la hoja y acabado pintado o azulejo en interior según proceda.

- Fachada a nivel de calle (locales) Calle La Ronda y Eladio Laredo: Cerramientos perimetrales de fachada compuesto por sistema de **aplacado cerámico** sobre enfoscado hidrófugo, hoja exterior de ladrillo perforado.

Dejando los frentes de escaparates de locales en ladrillo, listos para futuras incorporaciones de escaparates por los propietarios de locales.

- **Antepecho decorativo** con panel prefabricado de GRC o prefabricado de hormigón con líneas rectas poligonales similar con acabado superficial en color blanco, en fachada Calle La Ronda y Eladio Laredo.

- **Barandilla decorativa** en fachadas de la calle La Ronda y Eladio Laredo con vidrio con butiral ligeramente coloreado compuesto por **lunas de seguridad vidrio laminar**.

- **Mampara de vidrio de seguridad laminar** con marco metálico en separación de terrazas de fachada principal.

- **Mampara de lamas de aluminio** en separación de balcones de fachada trasera.

- **Barandilla de aluminio anodizado** color oscuro en terrazas de fachada trasera.

CUBIERTAS, TERRAZAS Y BALCONES

- El edificio dispone en la planta **cubierta comunitaria, de una zona solárium con magníficas vistas para el uso y disfrute de los propietarios.**

- La planta cubierta comunitaria, planta ática y patio interior de planta primera, contarán con **cubiertas planas invertidas transitables** realizadas sobre estructura de hormigón mediante, capa de mortero de cemento en formación de pendientes, doble impermeabilización bituminosa mediante telas asfálticas, geotextil, capa de aislamiento térmico de 100 mm con placas de poliestireno extruido, geotextil de protección, recocado de nivelación de mortero y baldosa cerámica antideslizante.

- **Cubiertas planas invertidas no transitables** en la planta cubierta comunitaria, sobre estructura de hormigón mediante, capa de mortero de cemento en formación de pendientes, doble impermeabilización bituminosa mediante telas asfálticas, geotextil, capa de aislamiento térmico de 100 mm con placas de poliestireno extruido, geotextil de protección y capa de grava limpia. En zonas de vuelos podrán disponer de césped artificial.

- **Cubiertas inclinadas sobre estructura de hormigón y sobre cubierta de tabiquillos palomeros** y con tableros cerámicos, con recocado de mortero armado, capa de nivelación, capa de **aislamiento de 100 mm**, rastreles de madera de pino tratado, lamina impermeable y transpirable, tejas planas de hormigón de color oscuro.

- **Cubiertas de casetones ligeramente inclinados** sobre estructura de hormigón, capa de nivelación, impermeabilización **con doble lamina asfáltica**, capa de aislamiento de 100 mm, rastreles de madera de pino tratado, lamina impermeable y transpirable, tejas planas de hormigón oscuras a modo protección.

- **Las terrazas exteriores** de fachadas de la Calle La Ronda y Eladio Laredo, quedan retranqueadas convirtiéndose en un **ambiente de ampliación del salón y de habitación de las viviendas.** Disponiendo de recocidos de pendiente, impermeabilización asfáltica, geotextil, recocado de protección y **baldosa cerámica antideslizante.** Así mismo dispondrán de sumideros para la evacuación de agua de lluvia.

- Los **balcones exteriores de fachada de patio** vuelan de la fachada y son exteriores a las viviendas. Disponiendo de recocado de pendiente, impermeabilización asfáltica, geotextil, recocado de protección y **baldosa cerámica antideslizante.**

TABIQUERIA INTERIOR

- **Separación entre viviendas y zonas comunes** se realizará mediante **doble tabique de ladrillo de gran formato+ ladrillo macizo acústico, reforzado con aislamiento intermedio** de lana de roca para garantizar las condiciones de aislamiento térmico y acústico.

- **Distribución interior de viviendas** se realizará con **tabique de ladrillo de gran formato.**

REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

- Los acabados interiores se realizarán mediante **yeso y pintura plástica blanca** lisa de obra.
- Los acabados de **cocinas abiertas se dejará con mortero**, preparado para la colocación de muebles sobre el mismo y para posterior protección del frente de cocina por parte del propietario, según diseño de cocina.
- Los **acabados de cocinas cerradas y baños se realizarán mediante azulejos de gres porcelánico y solados de gres porcelánico de 1ª calidad.**
- Los **pavimentos de salones, dormitorios y pasillos** se realizarán mediante **parquet flotante laminado especial para suelo radiante.**
- Los **pavimentos de cocinas abiertas** se realizarán mediante **parquet flotante laminado especial para suelo radiante y para ambiente húmedo.**
- Los **techos** de todas las dependencias se realizarán mediante **yeso proyectado**, excepto en cocinas, baños y pasillos según necesidad que irá con una **placa de pladur** para alojar instalaciones.
- La **solera** de sótanos es de **hormigón semipulida.**
- La **cámara bufa** de sótanos estará formada por una **base inferior** de ladrillo revestido y pintado; y **panel mini onda** o similar en perímetro de los sótanos.
- La **tabiquería de los sótanos** serán en ladrillo **raseado con mortero blanco.**
- Los techos **de los sótanos** irán pintados sobre el forjado.

CARPINTERIA INTERIOR

- Las **puertas de entrada a viviendas** serán **blindadas** realizadas con acabados lisos **lacado blanco** y dispondrán de cerradura de seguridad, pomo y mirilla.
- Las **puertas interiores** de viviendas serán lisas con acanaladuras horizontales, ciegas o vidrieras según diseño, de DM lacado blanco. Estilo de líneas rectas y modernas.
- Las bisagras, **herrajes** de colgar, de cierre y manivela sobre escudo recto de **acero zincado**, acabado brillante, serie media.
- Los **rodapiés** serán de **DM lacado blanco.**
- Las **puertas de trasteros** serán de **chapa lacada** con rejillas de ventilación.
- Las zonas comunes dispondrán de **puertas contraincendios** según normativa.

CARPINTERIA EXTERIOR

- La **carpintería exterior de las viviendas será de PVC en color blanco en interior y color grafito o similar en exterior, hoja oscilobatiente.**
- Los vidrios de la carpintería exterior será **dobles, con cámara de argón, bajo emisivos.**
Con vidrios con **control solar en miradores sin persiana.** Y **vidrios de seguridad en zonas bajas.**
- La carpintería dispondrá de **persianas enrollables de lamas de aluminio inyectado,** con aislamiento térmico, con accionamiento manual (Excepto ventanas de zonas comunes y miradores según diseño)
- **Puerta de portal de aluminio lacado** y vidrios de seguridad. **Herrajes** de colgar, cerradura, manivela y abre puertas, tornillería **de acero zincado.**

FONTANERIA Y SANEAMIENTO

- Red de **evacuación de fecales** con tubería de **P.V.C.**
- Las bajantes de **pluviales ocultas** se realizarán mediante **PVC.**
- Las bajantes de **pluviales vistas** se realizarán mediante **aluminio lacado circular.**
- **Contador de agua en cuarto de centralización,** red de conexión hasta vivienda con **tubería de polietileno** y red de distribución de agua fría y caliente con **tubería de PEX,** con llaves de corte en entrada a vivienda y en cada local húmedo.
- **Platos de ducha de resina extraplano.**
- **Bañeras acrílicas marca roca o similar.**
- **Grifería cromada tipo monoblock.**
- **Inodoros de porcelana vitrificada de 1º calidad.**

CALEFACCION Y AGUA CALIENTE

- El edificio contara con **centralización de calefacción y agua caliente sanitaria** en cuarto de calderas, situado en planta ático y planta cubierta del edificio, mediante **bomba de calor y Aero termia de alta eficiencia,** con acumulación de agua en cuarto instalaciones.
- Red de distribución de calefacción mediante **suelo radiante, con termostato.** Se dispondrán de **contadores individuales** en armarios para control de consumo de cada vivienda.

INSTALACION ELECTRICA

- Instalación **eléctrica completa según normativa vigente,** nivel de electrificación adecuado a las necesidades de la vivienda.
- **Mecanismos tipo NIESSEN ZENIT** blanco o similar.

TELECOMUNICACIONES

- **Video portero con monitor.**
- **Antena colectiva** situada en zona común de telecomunicaciones.
- **Tomas de TV en salón, cocina y dormitorio.**
- **Tomas de teléfono en salón, cocina y dormitorio.**

EXTRACCION DE AIRE Y RENOVACION

- Las viviendas contarán con un sistema de **extracción de aire en cocinas y baños** para garantizar la salubridad de los espacios interiores.
- **Los sótanos contarán con un sistema de extracción de aire** para garantizar la seguridad en caso de incendio según normativa vigente.

ZONAS COMUNES

- Los **portales** se revestirán mediante **piezas cerámicas de gres de gran formato, 60x30,90x40 o similar en paredes y suelos**, con espejo en portal.
- Los **núcleos de comunicaciones y espacios comunes** se revestirán con pavimentos de gres, cumpliendo con las normativas vigentes.
- Los **peldaños se revestirán de pieza de azulejo con acanaladura**, cumpliendo con las normativas vigentes.
- Los **techos de portales y núcleos de comunicación** se realizarán mediante placas de **pladur y acabado en pintura.**
- Los **portales** dispondrán de un **ascensor accesible** que comunique todas las plantas de viviendas, portal y sótanos.
- La **iluminación en portales y núcleos de comunicación** será **automática con detectores.**

CLASIFICACION ENERGETICA



- El edificio cuenta con diseño arquitectónico y elementos en su envolvente e instalaciones que permiten conseguir la **CLASIFICACIÓN ENERGÉTICA A**, lo que implica un grado de consumo energético y emisiones mínimas.

NOTA

Las presentes calidades tienen carácter de mínimo garantizado, pero podrán ser mejoradas o modificadas por orden de la dirección facultativa o a petición del cliente, previa autorización de la gestora.

No se incluye el mobiliario y la decoración general de la infografía, que se debe tomar como una aproximación a la realidad, pudiendo diferir a la realidad.

Las referencias a marcas comerciales, podrán ser reemplazadas por unas de similares características.