

Se cumplirán con las normas y especificaciones del nuevo **CODIGO TECNICO DE LA EDIFICACION**, lo que supone un aumento en la calidad de las instalaciones, en el confort tanto térmico como acústico y en una mayor economía en los gastos de funcionamiento.º

EDIFICIO

- **CIMENTACION Y ESTRUCTURA:**
Se realizarán a base de **hormigón armado**, cumpliendo las determinaciones de la instrucción para el Proyecto y la Ejecución de Obras de Hormigón en Masa o Armado. **Estructura porticada**. Pilares y jácenas de hormigón armado y forjados unidireccionales o losas armadas, cumpliendo la instrucción citada, así como la referente al Proyecto y la Ejecución de Forjados Unidireccionales de Hormigón Armado o Pretensado y la normativa de protección contra incendios.
- **CUBIERTA:**
Cubierta **plana** sobre espacios habitables compuesta por mortero de pendientes, lámina asfáltica **impermeabilizante** y capa de **aislamiento térmico** de espesor variable según zonas, con acabado en pavimento de gres para exteriores sobre capa de protección de mortero en zonas transitables y grava de árido de canto rodado en zonas no transitables.
- **CERRAMIENTOS EXTERIORES:**
Fachada principal exterior en **ladrillo cara vista**. La parte interior de la fachada se trasdosará con paneles de yeso laminado tipo Pladur y **aislamiento de fibra mineral**.
-  **AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO:**
Todo el edificio llevará una **doble capa envolvente de aislamiento térmico**: una primera capa que incluye **fachadas, suelo de planta baja, cubierta** y, una segunda capa, que aísla **cada vivienda del resto en paramentos, suelos y techos**. Dispondrá de Certificación de **calificación energética A** en emisiones.
- **CARPINTERÍA EXTERIOR:**
De **PVC**, en color a decidir por la Dirección facultativa, con rotura de puente térmico, dos juntas de estanqueidad y doble acristalamiento, siendo la hoja interior de control térmico "Planitherm" en las orientaciones necesarias. Cajones de las persianas del tipo monoblock según proyecto. **Persianas de aluminio** con aislante interior en las lamas.
- **PORTALES Y ESCALERAS:**
Solado y peldaños de **granito o gres porcelánico** en portales y escaleras. Revestimiento de paredes en pintura lisa. Color por decidir por la Dirección facultativa. En portal, iluminación LED con sensor de presencia.
- **GARAJES Y TRASTEROS:**
El suelo del garaje y trasteros en solera de hormigón con acabado al cuarzo sobre capa de drenaje. **Preinstalación para carga de vehículos eléctricos** según normativa vigente. La puerta de garaje será de chapa, motorizada y con **mando a distancia**.
- **INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA:**
El edificio incorpora una instalación de placas solares fotovoltaicas para producir energía. Esta energía obtenida del sol cubre gran parte de la demanda necesaria para el agua caliente sanitaria de todas las viviendas. Esta instalación de autoconsumo fotovoltaico supone un ahorro en la factura de la luz y un cambio hacia una economía baja en carbono.
- **URBANIZACIÓN EXTERIOR:**
Urbanización exterior de uso público con zonas verdes ajardinadas con presencia de especies arboladas y/o arbustivas junto con zonas pavimentadas.

VIVIENDAS

- **DISTRIBUCIÓN TABIQUERIA INTERIOR:**
Solución mixta de **ladrillo cerámico** (perímetro vivienda con otras propiedades y exterior) y **paneles de yeso laminado tipo Pladur** (trasdosado de fachadas, escaleras y distribución interior). Las **separaciones entre viviendas** se ejecutarán con **triple cerramiento**. Las **separaciones con espacios comunes** se realizarán mediante una **hoja de ladrillo con revestimiento de yeso** al espacio común, de **mortero** al interior y con trasdosado interior de **yeso laminado**. La distribución interior de vivienda se ejecutará con tabique de **yeso laminado tipo Pladur** también con **aislamiento de fibra mineral**.
- **REVESTIMIENTO DE SUELOS:**
Pavimento en parqué laminado AC4, acabado roble o similar con **aislamiento a ruido de impacto** en toda la vivienda. En baños será de **gres porcelánico**. Terrazas **gres porcelánico de exteriores**.
- **REVESTIMIENTO DE PAREDES:**
En salón, dormitorios y distribuidores **pintura lisa plástica blanca**. En cocina y baños alicatados de **gres de primera calidad** hasta el techo.
- **REVESTIMIENTO DE TECHOS:**
Falsos techos del tipo Pladur en toda la vivienda con **aislamiento de fibra mineral** acabados con **pintura plástica lisa blanca**.

-  **CARPINTERÍA INTERIOR:**
Puertas interiores lisas, **en color blanco**. Jambas y rodapié en color blanco. **Puerta de entrada** a la vivienda con **cerradura de seguridad de tres puntos**. En zonas comunes, donde el reglamento precise, las puertas cumplirán con la normativa de resistencia al fuego. **Amaestramiento de llaves**.
-  **TERRAZAS:**
Solado de pavimento de gres porcelánico para exteriores sobre mortero de pendientes, lámina asfáltica impermeabilizante, lámina filtrante y capa de protección de mortero. Protección frente a caídas mediante antepechos de ladrillo caravista y vidrio. Iluminación LED y enchufe estanco en todas las terrazas.
-  **INSTALACION DE ELECTRICIDAD:**
Cumpliendo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión e Instrucción Complementaria, con interruptor diferencial magneto térmico y separación por vivienda de circuitos para distintos usos. Sistema de **video portero automático**.
-  **TELECOMUNICACIONES:**
Según proyecto específico aprobado por la Jefatura de Telecomunicaciones. Captación de señales de **RTV terrestre** con equipo de cabecera y distribución de señal a cada vivienda. Distribución en viviendas con tomas de **RTV, teléfono y datos en salón, cocina, y dormitorios**. Previsión para de **fibra óptica**.
-  **FONTANERÍA:**
Redes separativas de aguas fecales y pluviales. Bajantes sanitarias de PVC insonorizado o similar.
-  **CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA:**
Sistema de calefacción y agua caliente sanitaria centralizado con contadores individuales. Calefacción mediante caldera de condensación de alto rendimiento de gas natural. Calefacción por suelo radiante con termostato de ambiente programable. Producción de agua caliente sanitaria mediante sistema de aerotermia con apoyo de caldera de condensación.
-  **CLIMATIZACIÓN:**
Preinstalación de aire acondicionado escamoteado en falso techo de la vivienda mediante conductos de impulsión.
-  **INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN:**
Sistema de ventilación individual mecánica con admisión de aire en locales secos y extracción de aire hasta cubierta en locales húmedos.
-  **COCINA:**
Cocinas equipadas con **mobiliario según distribuciones, encimera de cuarzo** o similar y **electrodomésticos**: placa, horno, campana, lavavajillas y frigorífico. Grifo y fregadero.
-  **COLADURÍA / LAVADERO:**
Zona de lavado equipada con lavadora.
-  **BAÑOS:**
Baños equipados con **mueble lavabo suspendido y espejo**. Sanitarios en color blanco en baños y aseos. **Platos de ducha de gran formato**. Griferías monomando dotadas de **aireadores**, en baños y duchas. Los inodoros dispondrán de interruptor de **doble descarga** y tapa con cierre **soft-close**.

SERVICIOS

-  **PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA:**
Durante la ejecución de la obra, se ofrecerá la posibilidad de personalizar los acabados de la vivienda, sin coste adicional, según menú y plazo preestablecidos de opciones de materiales. En caso de no elegir las opciones dentro del plazo se ejecutarán los establecido por la Dirección Facultativa.

NOTA FINAL

La Sociedad Promotora y la Dirección Facultativa se reservan el derecho de efectuar en las viviendas las modificaciones que, sin alterar la esencia de la obra, fuesen impuestas o necesarias por exigencias técnicas, jurídicas o comerciales durante su ejecución.