

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.

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** combinada con **hormigón prefabricado**. 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**.

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 bajo emisivo 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:

En portales y escaleras solado y peldaños de **granito o gres porcelánico**. 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**.

URBANIZACIÓN EXTERIOR:

Zona común privada con zona verde, césped natural y piscina.

INSTALACIONES

FONTANERÍA:

Redes separativas de aguas fecales y pluviales. Bajantes sanitarias de PVC insonorizado o similar.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA:

Sistema de aerotermia centralizado para calefacción y agua caliente sanitaria con contadores individuales. Calefacción por suelo radiante y climatización por suelo refrescante con termostato de ambiente programable.

INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA:

La producción eléctrica de la instalación fotovoltaica se consume en mayor medida, dado que alimenta eléctricamente a la instalación de Aerotermia Centralizada, la cual contará con acumuladores para calentar o enfriar agua en las horas de sol, reduciendo el excedente de producción fotovoltaica con el mayor ahorro para los propietarios de las viviendas.

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 instalado en el acceso a la urbanización interior y en el acceso a cada portal.

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 **fibra óptica**.



INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN:

Sistema de ventilación individual mecánica con admisión de aire en locales secos y extracción de aire hasta cubierta en locales húmedos.



El edificio dispondrá de Certificación de **calificación energética A** en emisiones.

VIVIENDAS



DISTRIBUCIÓN TABQUERIA 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, una hoja de albañilería y **dos trasdosados de yeso laminado con fibra mineral**, uno por cada cara. 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 gres porcelánico imitación madera (varias tonalidades a elegir) en el interior de toda la vivienda. Terrazas, **gres porcelánico** de exteriores.



REVESTIMIENTO DE PAREDES:

En salón, dormitorios y distribuidores **pintura lisa plástica blanca**. En baños alicatados de **gres de primera calidad** hasta el techo.



REVESTIMIENTO DE TECHOS:

Falsos techos de yeso laminado en el interior de 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 impermeabilizante y capa de protección de mortero. Protección frente a caídas mediante antepechos de hormigón prefabricado y vidrio. Iluminación LED, toma de agua y enchufe estanco en todas las terrazas principales.

EQUIPAMIENTO



COCINA:

Cocinas equipadas con **mobiliario según distribuciones, encimera y frente de encimera del tipo Silestone o , gres porcelánico o similar**. **Electrodomésticos marca "Balay" o similar**: placa de inducción campana, horno, microondas, 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 resina o similar de gran formato**. Griferías monomando dotadas de **aireadores**, en baños y duchas. Los inodoros dispondrán de interruptor de **doble descarga** y tapa con cierre **amortiguado**.

ARMARIOS:

Armarios empotrados en dormitorio principal y vestíbulo en las viviendas que se indique y según plano de venta: acabado exterior en blanco, acabado interior con forro, balda maletero y barra de colgar.

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 establecidos 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.