














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 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, 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 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.