

Memoria de Calidades

HUESCA
Evague

UBICACIÓN



14 viviendas exclusivas en una zona muy próxima al centro de la ciudad de Huesca, en **Calle Zacarías Martínez**.

La parcela se sitúa frente al Parque del encuentro, lo que permite unas **vistas espectaculares**.

Una promoción en la que, por su situación privilegiada, las buenas distribuciones y su atractivo precio, vamos a construir unas viviendas que nunca perderán **valor**.

Situada en suelo urbano consolidado, cercana a **colegios, comercios y resto de servicios**.



TIPOLOGÍA EDIFICATORIA



El edificio se diseña para dar respuesta a tipologías demandadas en la zona, obteniendo así un bloque residencial de 14 viviendas de **uno y dos dormitorios**, con útiles **terrazas cubiertas exteriores**.

Con distribuciones ideadas en la máxima eficiencia y optimización del espacio.

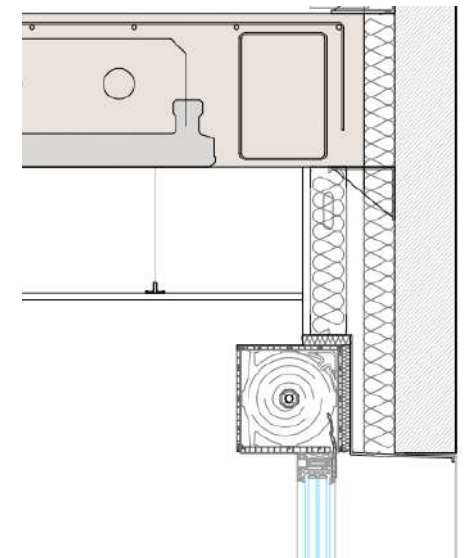
Con luminosos salones, habitaciones con múltiples posibilidades y estudiadas cocinas para disfrutar de todos los espacios interiores.

La parcela se sitúa en una intersección espaciosa, permitiendo la **entrada de luz natural**.

El diseño se ha proyectado con una construcción funcional y de bajo mantenimiento futuro.

La base para la excelencia constructiva se consigue con la elección de contrastados materiales, la selección de sistemas constructivos eficaces.

En la selección de los materiales se ha apostado por elementos tradicionales que aporten **solidez y durabilidad** al inmueble, con sistemas constructivos que faciliten un reducido mantenimiento y con las instalaciones más idóneas.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



Dadas las características del terreno la cimentación se ejecutará por el sistema de losa de cimentación pilotada lo cual garantiza una correcta transmisión de esfuerzos al terreno y un asentamiento mínimo. La estructura será de hormigón armado, Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón.

FACHADA



Fachadas de fabrica de ladrillo caravista blanco, aislamiento termico-acústico y trasdosado con tabiquería de placa de cartón yeso al interior.

CUBIERTA



Cubierta invertida no transitable con grava. Cubierta transitable con solado fijo con acabado mortero cemento.



DISTRIBUCIONES INTERIORES



Interior de la vivienda: Tabiquería de placas de cartón-yeso sobre perfilaría de chapa de acero galvanizado con aislante de fibra de vidrio en el interior, con **chapas de refuerzo** en donde proceda para la futura colocación de muebles de cocina.

Separación de viviendas: **combinación de tabiquería tradicional y de placas de cartón-yeso**, compuesto por una hoja de ladrillo macizo cerámico raseado de mortero de cemento por una cara, lo que mejora el nivel acústico y de seguridad deseado, trasdosado a ambos lados con tabiquería de placa de cartón-yeso y aislamiento interior de fibra de vidrio.

Separación con zonas comunes: **combinación de tabiquería tradicional y de placas de cartón-yeso**, compuesto por una hoja de ladrillo macizo cerámico acústico raseado de mortero de cemento por una cara, lo que mejora el nivel acústico y de seguridad deseado, trasdosado en la cara interior de vivienda con tabiquería de placa de cartón-yeso y aislamiento interior de fibra de vidrio y enlucido de yeso en zona común.



REVESTIMIENTOS Y ACABADOS



Para conseguir crear interiores duraderos, en la promoción se incluye gres de pasta blanca con características y dimensiones a definir por la DF.

La pared de la ducha se reviste con las piezas decorativas a juego con la seleccionada, creando una correcta combinación de colores y realizado con piezas de alta calidad, prestaciones y fiabilidad.

Suelos de interior de viviendas, con tarima laminada de roble de gran resistencia. En cocina y baños se dispondrá gres.

Terrazas en gres antideslizante no heladizo especial para exteriores con características y dimensiones a definir por la DF.

Rodapié del pavimento de igual acabado que las puertas de la vivienda.

Paredes enlucidas de yeso en zonas de uso común y placa de cartón yeso en el resto de dependencias.

Falso techo de placas de cartón yeso liso **en todas las estancias** para mayor comodidad a la hora de colocar iluminación.



HAYA



TAUPE



NATURAL



NEGRO

TERRAZAS



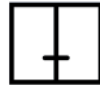
Las terrazas están diseñadas y pensadas para utilizarlas como una estancia más de la vivienda.

Punto de luz conmutado accionable desde todas las estancias a las que da acceso.

Toma de corriente estanca en **terrazas** de viviendas, para la conexión de cualquier tipo de pequeño electrodoméstico.



CARPINTERÍA EXTERIOR



Con el fin de conferir mayor confortabilidad a la promoción, se ha optado por una carpintería de **PVC** de 70 mm reforzada con perfil de acero de 5 cámaras y transmitancia 1,3 w/m2k.

Apertura **batiente**, con doble acristalamiento según normativa vigente. Vidrio exterior bajo emisivo.

Esta elección confiere a la vivienda mayor aislamiento térmico y acústico.

Las carpinterías serán **abatibles**, (según planos y criterios técnicos)

Persianas en color antracita, compuestas de lamas enrollables de aluminio con aislamiento de espuma de poliuretano rígido.

Barandilla de vidrio y perfilaría metálica..



CARPINTERÍA INTERIOR



Puerta de entrada a la vivienda normalizada maciza **blindada lacada en blanco**, tapajuntas lisos macizos de roble, bisagras de seguridad, con rodamientos, cerradura de seguridad por tabla de 3 puntos, tirador de aluminio pulido brillante y mirilla de aluminio gran angular,

Puertas de paso interiores macizas **lacadas en blanco de 80cm** de ancho, tipo vidrieras en cocina, salón y distribuidores, y lisas en el resto de las estancias con jambas rectas, garantizando la ventilación exigida en el Código Técnico de la Edificación.

PINTURA



Interior de la vivienda: paredes pintura plástica lisa a **elegir** entre **tres tonalidades**, seleccionados por el equipo técnico. El tono elegido será para toda la vivienda.

Techos pintura blanca lisa.

Zonas comunes (excepto entrecubierta): pintura plástica lisa color en techos y paredes.

ELECTRICIDAD Y TELECO.



Mecanismos marca **Merlin Gerin**, empotrado con puerta frontal plena, color blanco.

Sistemas de iluminación de alta eficiencia con led, en zonas comunes de interior y exterior.

Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del real de-creto 842/2002 y sus hojas de interpretación.

Todas las estancias (excepto baño y aseo) disponen de tomas de TV y **RJ45**, además en habitación principal y salón tendremos **tomas BAT** (televisión por cable), todo según el reglamento de telecomunicaciones de la orden ICT/1644/2011.

El cable de **fibra óptica** llegará hasta el PAU y de aquí se repartirá por cable coaxial o **UTP CAT. 6**, según los servicios contratados de cada abonado con la compañía.

Se dispondrá de **video portero** automático en cada vivienda, teniendo la placa común en la entrada al portal.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



Inodoro blanco modelo GAP de Roca.

Platos de ducha **planos** en baño y aseo, modelo concept textura o concept textura pizarra en el de esquina.

Mueble bajo lavabo sin espejo, modelo Fusi3n de Salgar.

Espejo Garacom slim con apliques de luz o similar.

Instalaci3n de evacuaci3n de aguas fecales en tubería insonorizada.

Ventilaci3n de **baños y cocina** mediante conductos independientes de PVC, con sistema de **ventilaci3n mecánica** controlada mediante extrac-tor autoregulable de bajo nivel sonoro ubicado en falso techo de baño.

Extracci3n de campanas de cocinas en tubo de chapa de acero galvanizado independiente.



CALEFACCIÓN-ENERGÍA SOLAR TÉRMICA



Las viviendas estarán dotadas de un sistema individual de calefacción y producción de Agua Caliente Sanitaria mediante caldera mural de **gas condensación baxi roca o similar**, Incluye kit solar con válvula mezcladora termostática para instalaciones solares. Incluye conexión a termostato, accesorios conexión entrada/salida gases biflujo.

Previsto un 30% de aporte energético anual mediante captación solar, para calentamiento de agua caliente de consumo. Energía que se obtiene eficientemente y con bajo coste de operación, gracias a los paneles solares ubicados en la cubierta del edificio, con el consiguiente ahorro económico en la producción de **ACS**.

El sistema de calefacción interior de cada vivienda se realiza mediante **radiadores de aluminio** alimentados por un circuito bitubular a cada radiador, desde colector general. Las conducciones serán de tubería multicapa conectadas a un colector de distribución, de manera que se elimina la posibilidad de fugas al no existir uniones en tubos bajo la solera, ni en tabiquerías. Se instalará un **termostato ambiente modulante** programable en el punto más representativo de la vivienda para controlar la temperatura y horario de funcionamiento del sistema de calefacción. Dicho cronotermostato será con **funcionalidad WIFI**, que mediante la “app” específica del fabricante permite un control/programación remoto por Internet del sistema de calefacción

Los radiadores de los dormitorios dispondrán de **válvulas termostáticas** para el control de la temperatura de confort en dichas estancias.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA



Calificación de **Eficiencia Energética tipo B**, en emisiones de CO2 según criterios definidos en el CTE.

Por eficiencia energética se puede entender como el conjunto de acciones encaminadas a que los usuarios disfruten de las prestaciones que proporcionan las instalaciones de un edificio, **reduciendo el consumo** energético necesario para ello.

Se opta por un aislamiento continuo en la fachada minimizando de esta forma los puentes térmicos.

ZONAS COMUNES



El alumbrado se activa con **sensores de presencia** y un mínimo alumbrado de cortesía nos permite tener, durante la noche, el portal en su zona exterior iluminado. Las luminarias de portal, escaleras y distribuidores de plantas se realizan con lámparas led para que la iluminación en zonas comunes se realice con el **mínimo gasto energético**.

APARATOS ELEVADORES



Ascensor de **última generación**, con maquinaria de **bajo nivel acústico y bajo mantenimiento**.

Comunica todas las plantas del edificio con **puertas telescópicas** terminadas en **acero inoxidable**.

GARAJES Y TRASTEROS



El edificio dispone de una **planta baja** para uso de garajes y trasteros de las viviendas, además del portal y la zona de servicios.

El acceso de vehículos se realiza directamente a cada uno de los boxer desde la vía pública. Cada uno de los boxer posee una puerta de garaje individual así como una puerta peatonal. El acabado de los boxer standard es de **hormigón pulido** y las paredes y techos enfoscadas en color blanco.

Los **trasteros, con suelo de hormigón pulido**, se sitúan también en planta baja con un acabado de paredes y techos enfoscadas en color blanco. Se instalarán puertas metálicas.

la zona de garajes y trasteros posee los medios de protección frente al fuego requeridos por la normativa.

EQUIPAMIENTO



Cocina equipada con **muebles bajos, encimera plastificada y electrodomésticos:** placa de cocina vitrocerámica de cuatro fuegos, horno eléctrico, campana extractora y fregadero.

Además se incluye espejo zaguán en entrada del edificio.

MODIFICACIONES PROYECTO



Para cualquier tipo de **modificación propuesta por el cliente** en cuanto a cambio de distribuciones, materiales y soluciones tecnológicas, se cuenta con un completo equipo técnico que **analizará sus propuestas** y que le atenderá personalmente para asesorarle y valorar sus necesidades.

Durante la fase de personalización un técnico perteneciente a nuestro equipo le dará diferentes opciones y estudiará las sugerencias que usted tenga a bien proponer con la idea de adaptar su nueva vivienda a los acabados y terminaciones que otorguen al inmueble de las características necesarias para usted y que le permitan identificarse plenamente con el producto que ha adquirido.

Nuestra idea es otorgar a cada vivienda por medio del programa de personalización el aspecto, carácter y diseño más acorde con sus gustos y personalidad, construyendo en conclusión para usted la casa de sus sueños.

NOTA: La presente información, documentación gráfica y escrita, incluida memoria de calidades, es orientativa, obtenida a partir de un anteproyecto, y sufrirá modificaciones derivadas del proyecto de ejecución, las exigencias técnicas de la dirección facultativa y de los requerimientos de la administración competente.

El mobiliario que figura en los planos y simulaciones, incluido el de la cocina, es orientativo.

HUESCA
Evogue



CONSTRUCCIONES Y OBRAS
VICTORINO VICENTE



www.victorinoviciente.es