

## **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Se proyectará una solución estructural ejecutada mediante hormigón armado, dimensionada y calculada de acuerdo con las exigencias establecidas en la normativa técnica vigente de obligado cumplimiento, garantizando en todo momento la adecuación de la estructura a las acciones previstas y a las condiciones de seguridad, estabilidad, resistencia y durabilidad requeridas. Asimismo, su diseño se desarrollará conforme a las recomendaciones y parámetros geotécnicos definidos en el correspondiente estudio geotécnico del terreno, cuyos resultados condicionarán las características constructivas de la cimentación y del sistema resistente adoptado.

La definición final de la tipología estructural, así como la determinación de sus dimensiones, espesores, cuantías de armadura y restantes características técnicas, quedará supeditada a los criterios derivados del proceso de diseño y cálculo estructural, considerando tanto las solicitaciones actuantes como las condiciones geotécnicas específicas del emplazamiento y las prescripciones establecidas en la documentación técnica de referencia.

La cimentación se resolverá mediante una losa de hormigón armado, concebida como un elemento estructural continuo destinado a transmitir y distribuir de forma homogénea las cargas de la edificación al terreno de apoyo, optimizando el comportamiento geotécnico y minimizando posibles asientos diferenciales.

La estructura portante de la edificación estará constituida por elementos de hormigón armado, configurando un sistema resistente capaz de garantizar el adecuado comportamiento mecánico del conjunto frente a las acciones permanentes, variables y accidentales contempladas en la normativa aplicable.

## **CUBIERTA**

Parte de la cubierta se resolverá mediante faldones inclinados acabados con teja cerámica mixta, configurando un sistema constructivo que garantice la adecuada protección frente a los agentes atmosféricos, así como una correcta evacuación de las aguas pluviales. Con el fin de optimizar el comportamiento energético del edificio y asegurar el cumplimiento de las exigencias establecidas en la normativa vigente en materia de eficiencia energética, se dispondrá bajo la cobertura un sistema de aislamiento térmico compuesto por materiales específicamente seleccionados en función de sus prestaciones térmicas, contribuyendo a la reducción de las pérdidas energéticas y a la mejora de las condiciones de confort interior.

Asimismo, se proyectará una cubierta transitable diseñada para permitir su uso y mantenimiento, ejecutada mediante un sistema multicapa que incorporará todos los elementos necesarios para garantizar la estanqueidad y durabilidad del conjunto. Dicho sistema incluirá las correspondientes soluciones de impermeabilización, protección y aislamiento térmico, dimensionadas de acuerdo con las exigencias técnicas y normativas aplicables, con objeto de asegurar un adecuado comportamiento frente a la acción del agua, las variaciones térmicas y las cargas de uso previstas durante la vida útil de la edificación.

## **FACHADAS**

La envolvente exterior del edificio ha sido concebida con el objetivo de proporcionar una imagen arquitectónica singular, elegante y de elevada calidad estética, integrándose armónicamente en su entorno y contribuyendo a la valorización formal del conjunto edificatorio. La solución de fachada adoptada combina criterios de diseño, funcionalidad y eficiencia energética, configurándose mediante un acabado exterior de ladrillo visto que aporta durabilidad, bajo mantenimiento y una identidad arquitectónica diferenciada. Asimismo, el diseño de los huecos y de los distintos elementos que componen la fachada se ha planteado con la finalidad de favorecer el aprovechamiento de la iluminación natural, optimizando la entrada de luz al interior de las viviendas y mejorando las condiciones de habitabilidad y confort de los espacios interiores.

Con el propósito de garantizar unas adecuadas prestaciones térmicas y energéticas de la envolvente, la fachada incorporará un sistema de aislamiento térmico dimensionado conforme a las exigencias establecidas por la normativa vigente, permitiendo minimizar las pérdidas energéticas, reducir la demanda de climatización y mejorar la eficiencia energética global del edificio, así como las condiciones de confort térmico para los usuarios.

Por su cara interior, el cerramiento de fachada se completará mediante una hoja de fábrica de ladrillo cerámico, ejecutada con las características técnicas necesarias para asegurar la adecuada compartimentación de los espacios, la estabilidad del conjunto constructivo y la correcta integración de los diferentes acabados interiores, contribuyendo además al comportamiento térmico y acústico de la solución constructiva adoptada.

## **TABIQUERÍA INTERIOR**

La separación entre viviendas se resolverá mediante un sistema de doble hoja de fábrica de ladrillo cerámico, diseñado para proporcionar una adecuada independencia funcional entre las distintas unidades residenciales. Entre ambas hojas se dispondrá una capa intermedia de aislamiento acústico de altas prestaciones, cuya finalidad será mejorar el comportamiento frente a la transmisión de ruido aéreo y contribuir al cumplimiento de las exigencias normativas en materia de protección frente al ruido, garantizando unas condiciones óptimas de confort acústico y privacidad para los usuarios.

La compartimentación y distribución interior de cada vivienda se ejecutará mediante tabiquería de ladrillo cerámico, configurando una solución constructiva robusta, duradera y de elevado rendimiento técnico. Dichos elementos de división interior permitirán una adecuada organización funcional de los espacios, aportando además prestaciones satisfactorias en términos de aislamiento acústico, resistencia mecánica y soporte para los acabados e instalaciones previstas en el proyecto. Su ejecución se realizará conforme a las especificaciones técnicas establecidas y a los criterios de calidad exigibles para este tipo de edificaciones residenciales.

## **PAVIMENTOS**

Los pavimentos interiores de la vivienda se ejecutarán mediante revestimiento de gres porcelánico de primera calidad, seleccionado por sus elevadas prestaciones técnicas, resistencia al desgaste, durabilidad y facilidad de mantenimiento. Este material proporcionará una solución estética y funcional de alta gama, garantizando una excelente conservación de sus características a lo largo del tiempo y contribuyendo a la calidad global de los acabados interiores de la edificación. La elección de formatos, tonalidades y acabados se realizará atendiendo a criterios de diseño y armonía con el conjunto arquitectónico del proyecto.

En las terrazas, patios y demás espacios exteriores transitables se instalará pavimento de gres porcelánico antideslizante, específicamente diseñado para ofrecer un elevado nivel de seguridad frente al riesgo de resbalamiento en condiciones de humedad o exposición a los agentes atmosféricos. Este revestimiento contará con las características técnicas adecuadas para soportar las condiciones de uso exterior, garantizando su resistencia a las variaciones térmicas, la acción de la intemperie y el desgaste derivado de su utilización, al tiempo que mantendrá la coherencia estética con los acabados previstos para el resto de la vivienda.

## **REVESTIMIENTOS INTERIORES Y PINTURA**

Los paramentos verticales de baños y cocinas se revestirán mediante alicatado de azulejo cerámico de primera calidad, seleccionado por su elevada resistencia a la humedad, durabilidad, facilidad de limpieza y excelentes prestaciones de mantenimiento. La elección de formatos, acabados y tonalidades responderá a criterios estéticos y funcionales, garantizando una adecuada integración con el diseño interior de las estancias y una elevada calidad en la terminación de los espacios.

En el resto de dependencias de la vivienda, los paramentos interiores se terminarán mediante aplicación de yeso proyectado, ejecutado con los niveles de planeidad, uniformidad y acabado requeridos para proporcionar superficies continuas de elevada calidad, aptas para recibir los tratamientos decorativos posteriores y garantizar un óptimo resultado estético.

Las superficies acabadas en yeso recibirán un revestimiento final mediante pintura plástica lisa de alta calidad, aplicada sobre la correspondiente preparación del soporte. Esta solución proporcionará una terminación homogénea, resistente y de fácil mantenimiento, contribuyendo a la luminosidad y confort visual de los espacios interiores, así como a la durabilidad de los acabados.

Los techos interiores se resolverán mediante la ejecución de falsos techos continuos de placas de yeso laminado, instalados sobre estructura auxiliar adecuada y diseñados para permitir la integración de instalaciones, elementos de iluminación y sistemas de climatización. Esta solución constructiva aportará una elevada calidad de acabado, mejorará la estética de los espacios interiores y facilitará las labores de mantenimiento y registro de las instalaciones cuando resulte necesario.

## **CARPINTERÍA INTERIOR.**

La puerta de acceso a cada vivienda será de tipo blindado, diseñada para proporcionar un elevado nivel de seguridad, resistencia y durabilidad. Estará equipada con cerradura de seguridad multipunto y los herrajes necesarios para garantizar una adecuada protección frente a intentos de intrusión, contribuyendo al mismo tiempo al aislamiento térmico y acústico del conjunto. Su diseño y acabado se integrarán armónicamente con la estética general de la promoción y los criterios de calidad establecidos para el proyecto.

Las puertas interiores de la vivienda estarán acabadas mediante lacado en color blanco, proporcionando una imagen moderna, elegante y atemporal, en consonancia con las tendencias actuales de diseño interior. Estas carpinterías interiores se caracterizarán por la calidad de sus acabados, su resistencia al uso cotidiano y su facilidad de mantenimiento, contribuyendo a la uniformidad estética de los espacios y a la percepción de amplitud y luminosidad en el conjunto de la vivienda.

## **CAPRINTERÍA EXTERIOR.**

La carpintería exterior de la vivienda se proyecta mediante perfiles de PVC de altas prestaciones, dotados de sistemas de rotura de puente térmico que permiten minimizar significativamente las transferencias de temperatura entre el ambiente exterior y el interior de la edificación. Esta solución constructiva contribuye de manera eficaz a la mejora de la eficiencia energética del inmueble, reduciendo las pérdidas térmicas en invierno y las ganancias de calor en verano, favoreciendo así unas condiciones óptimas de confort interior y una menor demanda energética de los sistemas de climatización.

Con el fin de complementar las prestaciones de la envolvente y mejorar el control solar y la privacidad de los espacios interiores, se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio en los dormitorios y en el salón. Estos elementos incorporarán las características técnicas necesarias para garantizar su resistencia, durabilidad y correcto funcionamiento, contribuyendo adicionalmente al aislamiento térmico y acústico de las estancias donde se ubican.

El acristalamiento de los huecos exteriores estará constituido por unidades de doble vidrio aislante tipo Climalit o equivalente, formadas por dos láminas de vidrio separadas mediante una cámara de aire intermedia estanca. Esta configuración proporciona elevadas prestaciones en términos de aislamiento térmico, limitando los intercambios energéticos con el exterior y mejorando la eficiencia energética de la vivienda. Asimismo, contribuye significativamente a la reducción de la transmisión del ruido procedente del entorno exterior, favoreciendo unas condiciones superiores de confort acústico y bienestar para los ocupantes de la vivienda

## **INSTALACIONES**

La instalación eléctrica de la vivienda se diseñará y ejecutará de conformidad con las prescripciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y sus correspondientes Instrucciones Técnicas Complementarias, garantizando el cumplimiento de los requisitos de seguridad, funcionalidad, eficiencia y calidad exigidos por la normativa vigente. La distribución eléctrica se organizará mediante circuitos independientes destinados a los distintos usos de la vivienda, incluyendo alumbrado, tomas de fuerza, sistemas de climatización y alimentación de electrodomésticos, permitiendo una gestión adecuada de las cargas eléctricas y optimizando la seguridad y operatividad de la instalación.

La vivienda estará equipada con mecanismos eléctricos de diseño contemporáneo y altas prestaciones, seleccionados por su calidad, durabilidad y funcionalidad, integrándose estéticamente en el conjunto de los acabados interiores. Asimismo, se dispondrán los puntos de conexión necesarios para garantizar un uso cómodo y eficiente de la instalación eléctrica y de los sistemas de iluminación previstos en cada estancia.

Con el objetivo de satisfacer las necesidades actuales de conectividad y acceso a servicios audiovisuales, los dormitorios, el salón y la cocina contarán con tomas de televisión y de datos debidamente distribuidas, facilitando la conexión de equipos de telecomunicaciones, redes informáticas y dispositivos multimedia. Complementariamente, junto al cuadro general de mando y protección se instalará un registro o caja de telecomunicaciones empotrada, específicamente diseñada para albergar y organizar las infraestructuras comunes e interiores de telecomunicación, permitiendo una adecuada gestión y mantenimiento de las instalaciones presentes y futuras.

El control de acceso a las viviendas se realizará mediante un sistema de videoportero electrónico, que permitirá la comunicación audiovisual entre el acceso al edificio y cada vivienda, incrementando

los niveles de seguridad, comodidad y control de acceso de los residentes. Este sistema estará dotado de las funcionalidades necesarias para garantizar una identificación fiable de las visitas y una gestión eficiente de las aperturas de acceso al inmueble.

### **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE.**

El sistema de producción de agua caliente sanitaria se resolverá mediante equipos individuales de aerotermia, basados en tecnología de bomba de calor de alta eficiencia energética. Este sistema aprovechará la energía contenida en el aire exterior para la generación de ACS, optimizando el consumo energético global de la vivienda y reduciendo de forma significativa las emisiones asociadas, en consonancia con los criterios actuales de sostenibilidad y eficiencia establecidos en la normativa vigente. La solución adoptada garantizará un funcionamiento fiable, continuo y adaptado a las demandas de consumo de cada unidad residencial.

En lo relativo a la preinstalación de climatización de las viviendas, se dispondrá un sistema de distribución de aire mediante red de conductos integrada en el falso techo, permitiendo una climatización homogénea y eficiente de los distintos espacios habitables. La impulsión y retorno del aire se realizará a través de rejillas de salida estratégicamente ubicadas en las estancias principales, tales como dormitorios y salón, asegurando una adecuada renovación y distribución del aire tratado. Este sistema permitirá alcanzar elevados niveles de confort térmico, eficiencia energética y control ambiental interior, adaptándose a las condiciones de uso de la vivienda y a las exigencias de habitabilidad contemporáneas.

## **CONTROL DE CALIDAD**

Se implantará un sistema integral de control de calidad que abarcará la totalidad del proceso edificatorio, desde la fase de redacción y validación de los proyectos hasta la ejecución material de las obras, con el objetivo de garantizar el cumplimiento de los requisitos técnicos, normativos y prestacionales exigidos por la normativa vigente, así como la correcta ejecución de las unidades de obra conforme a las especificaciones del proyecto.

En una fase previa al inicio de los trabajos, se llevará a cabo la revisión técnica y coordinada de los proyectos de arquitectura, estructura e instalaciones, verificando su adecuación normativa, coherencia constructiva y viabilidad técnica, con especial atención a la correcta integración entre los distintos sistemas proyectados y a la definición adecuada de los detalles constructivos.

Durante la fase de ejecución de la obra, se desarrollará un control continuo de seguimiento y supervisión técnica, centrado en la correcta puesta en obra y en la verificación de las características de los materiales empleados, especialmente aquellos de mayor relevancia estructural, tales como el hormigón y el acero, entre otros. Dicho control incluirá la realización de ensayos, comprobaciones y verificaciones técnicas necesarias para asegurar el cumplimiento de las especificaciones de proyecto y de la normativa de aplicación.

Asimismo, se procederá a la recopilación, elaboración y validación de la documentación técnica correspondiente, incluyendo informes de control de calidad, certificados de homologación, ensayos de materiales y garantías de los productos y sistemas constructivos utilizados. Toda esta documentación será debidamente organizada e incorporada al Libro del Edificio, constituyendo el registro técnico acreditativo del cumplimiento de los estándares de calidad exigibles en la edificación.

## Addenda: Especificaciones de Equipamiento y Acabados

### 1. Climatización Inteligente (Alta Eficiencia)

- Sistema de **aeroterminia individual** por vivienda, que garantiza la máxima eficiencia energética.
- Climatización mediante bomba de calor (frío/calor) por conductos, permitiendo la **regulación independiente por habitaciones** mediante termostatos individuales para un confort absoluto y ahorro energético.

### 2. Acabados de Baño (Gama Premium)

- **Sanitarios:** Modelo Genova Compacto Blanco.
- **Ducha:** Plato de resina Nature (100x70 cm) con textura pizarra.
- **Mueble:** Conjunto Salgar de 80 cm con aplique LED completo.
- **Grifería:** Marca **Ramon Soler** (Gama Titanium, con 5 años de garantía), incluyendo conjunto de ducha monomando extensible y monomando de lavabo con válvula automática.

### 3. Cocina (Personalización)

- Se entrega el espacio totalmente equipado (tomas, desagües y preinstalaciones listas).
- La elección del diseño, mobiliario y encimeras queda a libre elección de cada propietario, permitiendo que cada vivienda se adapte al gusto y necesidades reales de quien la habita.

### 4. Zonas Comunes de Alta Gama

- **Portal y espacios comunes:** Acabados nobles en **mármol**, aportando elegancia y durabilidad.
- **Movilidad:** Ascensores de última tecnología, con un nivel de eficiencia energética superior para un mantenimiento y uso optimizado.