

Versátil e

LECURVE

**CIUDAD JARDÍN MIXTA.
EDIFICACION RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD.**

**23 VIVIENDAS.
CALLE LARREA 15 – 17 – 19.
VITORIA-GASTEIZ.**

MEMORIA DE CALIDADES.
Vitoria-Gasteiz, noviembre de 2023.

DESCRIPCION GENERAL.

Edificio residencial aislado, rodeado de un espacio libre ajardinado, bien delimitado físicamente y de conservación privada.

La disposición de la edificación y los sistemas constructivos empleados permiten la obtención de la **Calificación Energética A.**

Acceso peatonal en la intersección de las Calles Larrea y Asparrena y acceso rodado desde la calle Larrea.

Urbanización de parcela con amplias zonas pavimentadas para acceso al edificio y **zonas ajardinadas** con césped, arbustos y plantas aromáticas, cuya instalación de riego cuenta con el apoyo de un **depósito de recogida de aguas pluviales.**

En planta baja se distribuyen elementos comunes y privativos de los tres portales, cada uno de ellos con su propio **cuarto de bicicletas.** Además, se dispone de un espacio común destinado a **gimnasio, equipado** con dos bicicletas estáticas, una elíptica, una máquina de remo y espalderas.

El garaje se sitúa en planta bajo rasante. Las dimensiones de plazas de aparcamiento y calles de circulación facilitan una cómoda **maniobrabilidad.**

Las viviendas se estructuran en tres plantas sobre la baja, la tercera con algunas fachadas retranqueadas, disponiendo todas de **amplias terrazas.**

El edificio dispone de instalaciones de **energía renovable** para producción de Agua Caliente Sanitaria, Energía Eléctrica e infraestructura de recarga de vehículos eléctricos, ajustadas a la normativa vigente.

Versátil

L E C U R V E

SISTEMAS CONSTRUCTIVOS GENERALES.

ESTRUCTURA.

Vigas y pilares de hormigón armado. Losas de hormigón armado.

FACHADA.

Combinación de **ladrillo caravista** y elementos prefabricado de hormigón.
Carpinterías de **PVC** que mejoran la **eficiencia energética** del edificio.
Acristalamiento de vidrio triple de **baja emisividad** con doble cámara.
Aislamientos de lana mineral.
Sistemas de oscurecimiento con **persianas enrollables motorizadas** de aluminio.

CUBIERTAS.

Se realizarán cubiertas generales planas y no transitables.
Las viviendas dispondrán de terrazas transitables.
El aislamiento será de planchas rígidas de poliestireno extrusionado.

PLANTA DE SÓTANO.

Cierre perimetral de muros de hormigón armado. Tabiquerías de ladrillo cerámico acabado con mortero de cemento blanco. Puertas de chapa de acero.
Pavimento de solera pulida de hormigón armado con acabado de pintura epoxi.
Techos de hormigón visto.

PLANTA BAJA. ESPACIO EXTERIOR.

Cierres perimetrales de parcela con muros de **hormigón armado** y **celosía**.
Zonas peatonales acabadas con **pavimento continuo**.
Zonas ajardinadas comunes con césped, arbustos y plantas aromáticas.

PLANTA BAJA. EDIFICIO DE VIVIENDAS.

Divisiones de ladrillo cerámico raseado con mortero.
Carpintería de aluminio en portal, gimnasio y cuartos de bicicletas.
Pavimento de portal y escaleras en **piedra o cerámica**.
Paramentos de portales decorados y acabados con **pintura lisa**.
Falsos techos incorporando **luminarias** en los puntos de luz.
Detectores de presencia y temporizador en iluminación de espacios comunes.

VIVIENDAS.

Medianeras entre viviendas de **tabique de bloque de hormigón o cerámico** trasdosado con **dobles placa** de cartón yeso en **cada cara**, reforzando el aislamiento acústico individual. Las medianeras entre viviendas y espacios comunes recibirán el mismo tratamiento.
Divisiones interiores de viviendas de tabique de **dobles placa** de cartón-yeso, cámara con **aislamiento** de lana mineral y **dobles placa** de cartón yeso.
Pavimentos de **laminado flotante** en general y **cerámica** en cuartos húmedos.
Pintura lisa en paramentos verticales generales.
Alicatados cerámicos en cuartos húmedos.
Falso techo en toda la vivienda. Acabado de pintura lisa.
Nivel de calidad del acabado de las tabiquerías de cartón-yeso: **Q2**.

INSTALACIONES.

. - SANEAMIENTO.

Independización de las redes de pluviales y fecales.

. - FONTANERÍA.

Las redes comunes podrán registrarse desde patinillos en zonas comunes. Se centralizarán los contadores en planta baja.

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante **aerotermia**.

Se instalará un **depósito acumulador individual** para el ACS.

Los Inodoros y griferías dispondrán de sistemas de **ahorro de agua**.

Las griferías de duchas y bañeras serán del tipo **termostático**.

. - RIEGO.

Se instalará un **depósito** de recogida de aguas pluviales para apoyo en el riego de las zonas verdes comunes.

. - ELECTRICIDAD.

Se centralizará la lectura de contadores en planta baja. Las líneas ascendentes discurrirán por patinillos registrables desde zonas comunes.

El grado de electrificación de las viviendas será **elevado**.

Los trasteros dispondrán de una **toma eléctrica** con lectura de consumo individualizada.

En el garaje se instalará la infraestructura para la recarga para **vehículos eléctricos** que marca la normativa vigente.

. - CALEFACCIÓN.

La instalación de calefacción será **individual**, por **suelo radiante** y producción con sistema de **aerotermia**.

Se colocará un **termostato digital programable** con control remoto de temperatura.

. - REDES TELEMÁTICAS.

El edificio se ha diseñado con capacidad para integrar las redes de telecomunicación según la normativa aplicable.

Las viviendas dispondrán de **sistema anti intrusión** y de **detección de incendios**.

Las viviendas dispondrán de **videoportero** automático.

. - RENOVACIÓN DE AIRE.

Las viviendas dispondrán de una instalación **individual** de renovación de aire motorizada con **recuperación** del calor producido.

. - GARAJE.

El sistema de apertura de la **puerta automática** de acceso rodado al garaje contará con célula fotoeléctrica, cerradura magnética y mando a distancia.

Versátil

L E C U R V E

VIVIENDAS. CALIDADES PARTICULARES.

VESTÍBULO Y DISTRIBUIDORES.

Puerta de acceso de seguridad acabada interiormente en vinilo.
Solado en pavimento flotante laminado.
Pintura plástica lisa en color en paredes y techos.
Puntos de luz y enchufe.

SALÓN.

Solado en pavimento flotante laminado.
Pintura plástica lisa en color en paredes y techos.
Puntos de luz, enchufe y telecomunicaciones.
Carpintería exterior de PVC.
Persiana de aluminio enrollable motorizada.

DORMITORIOS.

Solado en pavimento flotante laminado.
Puertas de paso acabadas en vinilo.
Pintura plástica lisa en color en paredes y techos.
Puntos de luz, enchufe y telecomunicaciones.
Carpintería exterior oscilobatiente de PVC.
Frente de armario en vinilo.
Persiana de aluminio enrollable motorizada.

COCINA.

Suelo cerámico de primera calidad y alicatado cerámico.
Pintura plástica lisa en color blanco en techo.
Puntos de luz, enchufe y telecomunicaciones.
Puntos de enchufe para lavadora, lavavajillas, cocina, horno, frigorífico y auxiliares.
Tomas de agua y desagüe para lavadora, fregadero y lavavajillas.
Carpintería exterior de PVC.
Persiana de aluminio enrollable motorizada.

CUARTOS DE ASEO.

Suelo cerámico de primera calidad y alicatado cerámico.
Puertas de paso acabadas en vinilo.
Pintura plástica lisa en color blanco en techo.
Grifería monomando en lavabo.
Columna con grifería termostática en ducha.
Grifería termostática en bañera.
Lavabo con mueble incorporado.
Espejo y luminarias en los puntos de luz.
Plato de ducha extraplano tipo sílex en aseo común.
Bañera en aseo de dormitorio principal.
Mampara vidrio cromo en plato de ducha.

TERRAZA COLECTIVAS.

Pavimento cerámico antideslizante y antihielo.

Versátil

L E C U R V E

NOTA ACLARATORIA:

No se posibilita el desplazamiento de los **cuartos húmedos** a una ubicación diferente de la especificada en los planos de licencia.

En **cocina** no se colocará ningún tipo de mueble ni electrodoméstico.

Se oferta la elección del tono del acabado del **pavimento flotante** laminado entre una selección efectuada por nuestro departamento técnico.

Se oferta la elección del acabado de las **puertas interiores y frentes de armario** entre una selección efectuada por nuestro departamento técnico. El rodapié se colocará a juego con las jambas de las puertas.

Se oferta la elección del acabado cerámico de **cocina, baño y aseo** entre una selección efectuada por nuestro departamento técnico.

Se oferta la elección libre del **color de la pintura plástica**. Un tono para toda la vivienda.

La documentación gráfica anexa recoge las distribuciones requeridas por la propiedad, siendo las medidas expresadas aproximadas. Cualquier modificación posterior deberá ser consensuada sobre su conveniencia tanto técnica como económica. Los amueblamientos son orientativos. Los planos de instalaciones de electricidad y telecomunicaciones se desarrollarán adaptándose a cada distribución en base a una distribución tipo según normativa vigente. El mobiliario de baños se concretará en base a la distribución tipo de cada vivienda.

El Promotor se reserva el derecho de alterar las calidades detalladas siempre que con la modificación no se perjudique la calidad general prevista y con la aprobación expresa del Arquitecto Director de las obras.

La documentación entregada no es definitiva, pudiendo sufrir variaciones derivadas del proyecto técnico y de la ejecución.

Las superficies del Proyecto Básico del edificio están sujetas a variaciones en la ejecución de la obra.

No se abonará la elección del cliente de no instalar o colocar el mobiliario y/o acabados ofertados.

Los plazos para la decisión de las posibles modificaciones a realizar en la vivienda deberán atenerse al calendario ofrecido por la promotora al respecto.