

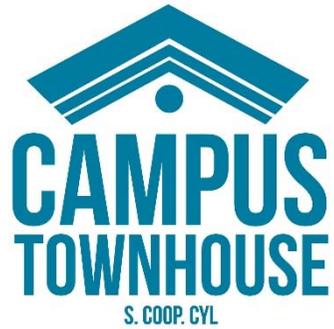
# CAMPUS TOWNHOUSE SALAMANCA







# MEMORIA DE CARACTERÍSTICAS

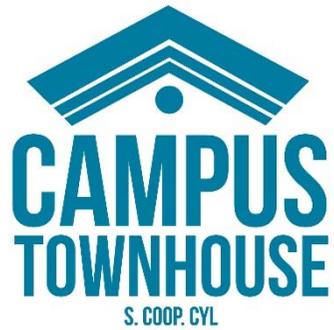


## CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- La cimentación se realizará mediante Zapatas Corridas y Zapatas Aisladas de **Hormigón Armado**.



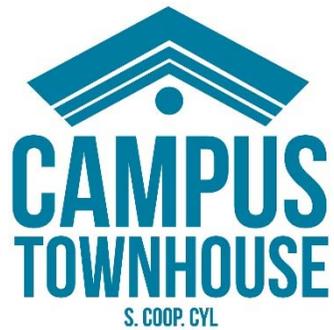
- Los muros perimetrales de semisótano de hormigón en contacto con el terreno se protegerán con una membrana drenante.
- La estructura será construida "in situ" con forjados unidireccionales de viguetas de hormigón y bovedillas cerámicas.
- Las vigas y los pilares también serán de hormigón armado.
- Además de por la Dirección Facultativa, esta fase fundamental de cimentación y estructura también estará supervisada por un **Organismo de Control Técnico** y se contratará un **Seguro Decenal** con compañía aseguradora de primer nivel.



## GARAJES Y TRASTEROS

- Plaza de Garaje y Trastero asignados a cada vivienda.
- Situados en planta semisótano acceso común desde el exterior.
- Puerta automática de apertura con mando a distancia.
- Acceso a planta de garajes y trasteros con parada de ascensor, además de escaleras.



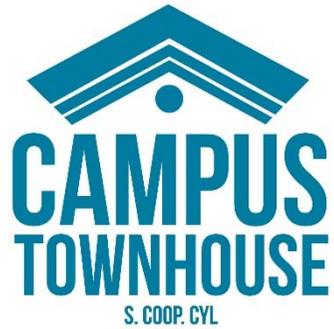


## FACHADA

Estará compuesta por **doble hoja** de cerramiento, con aislamiento térmico y acústico en su interior, que garantiza el cumplimiento de la normativa vigente y el Código Técnico de Edificación.



- La hoja exterior tendrá dos tipos de acabados:
  1. Paneles prefabricados de hormigón con textura lisa y entrepaños de bandejas de chapa de aluminio trasdosados con 5 cm de aislamineto térmico, idóneos para ambientes exteriores expuestos.
  2. Ladrillo cerámico perforado revestido con aplacado de gres porcelánico, consiguiendo un conjunto de gran resistencia a la intemperie y durabilidad.

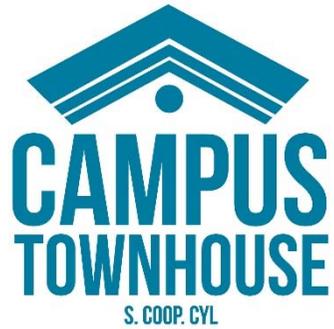


## FACHADA

Ambas soluciones irán revestidas interiormente con una capa de mortero hidrófugo de 15 mm que aumentará la impermeabilidad del paramento.

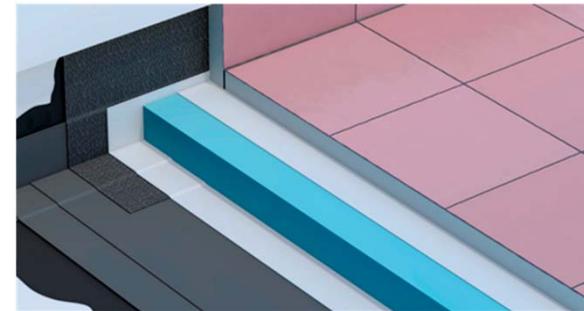
- La hoja interior estará realizada con ladrillo cerámico de gran formato de 8 cm de espesor, al que se aplicará una capa de yeso de 15 mm, producto natural y ecológico, que regulará su planeidad, así como la humedad ambiente.
- Entre ambas hojas se colocarán paneles aislantes de lana de roca de 80 mm de espesor, que servirán de aislante térmico y acústico, inalterable a la presencia de humedad procedente de la condensación intersticial.

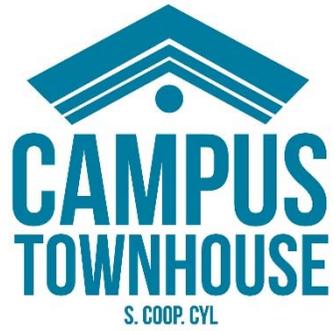




## CUBIERTAS

- La cubierta de los Edificios es Plana, del tipo “invertida transitable”, **apta para el uso** y mantenimiento de los solárium accesibles desde las viviendas superiores mediante escalera interior de vivienda.
- Esta cubierta estará formada por mortero de formación de pendientes, sobre el que se aplicará una imprimación bituminosa como barrera de vapor.
- Su **impermeabilización** estará compuesta por doble lámina asfáltica de 4 kg/m<sup>2</sup> garantizando la estanqueidad de cubierta.
- Sobre la impermeabilización se colocará el **aislamiento** térmico conformado por placas de 10 cm de poliestireno extruido con densidad de 40 kg/m<sup>3</sup>, que facilitará la protección de las láminas impermeables frente a agresiones mecánicas y la degradación producida por rayos ultravioleta.
- La superficie de acabado estará formada por solado de **baldosas de gres antideslizante** para exteriores recibidas con mortero insertando una lámina geotextil para evitar contacto directo con las placas aislantes y su degradación.

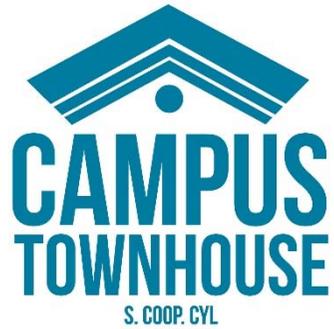




## TERRAZAS

- El solado de terrazas y solárium de cubierta será de gres antideslizante y no heladizo apto para ambientes exteriores.

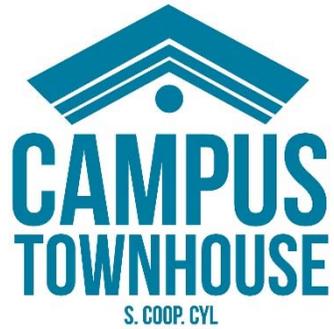




## DIVISIONES INTERIORES

- Las divisiones interiores del edificio se realizarán, con **tabiquería de ladrillo cerámico**.
- La separación entre estancias de una misma vivienda se realizará con tabicón la ladrillo de 8 cm de espesor.
- Las separaciones entre viviendas y zonas comunes se conformarán con doble hoja de ladrillo entre las que se colocarán paneles de lana de roca de 50 mm de espesor como **aislamiento térmico y acústico**.
- Todos la tabiquería estará apoyada sobre banda de caucho de 10 mm para evitar transmisiones acústicas a la estructura.
- El acabado exterior de las tabiquerías se realizará con una capa de **yeso**, salvo en baños y cocinas que se revestirán con plaqueta de **gres porcelánico**.
- Todas las distribuciones cumplirán con las exigencias de aislamiento acústico y térmico, tanto en viviendas como entre éstas y zonas comunes o fachadas.
- Se emitirá certificado con el cumplimiento de la Normativa vigente en materia de aislamiento acústico y térmico.

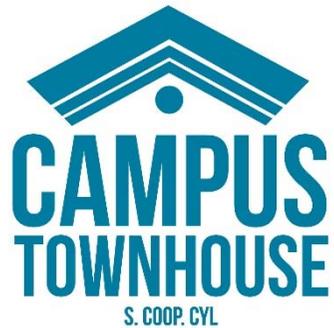




## CARPINTERIA EXTERIOR

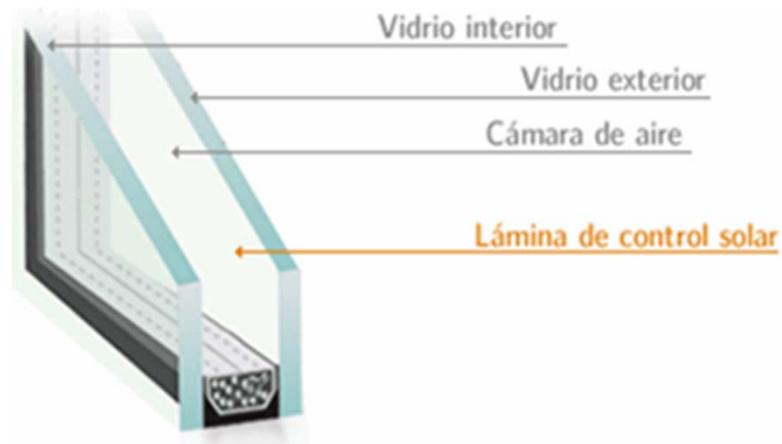
- La carpintería exterior es de aluminio con rotura de puente térmico, lacado en color, provisto de ventanas **oscilobatientes**, al menos una por estancia.
- La perfilaría con **Rotura de Puente Térmico** garantiza el aislamiento térmico y acústico de la estancia, contribuyendo al ahorro energético y garantizando su durabilidad.
- Las **persianas** son de lamas de aluminio rellenas de espuma aislante de poliuretano rígido, con acabado lacado similar a la carpintería exterior.





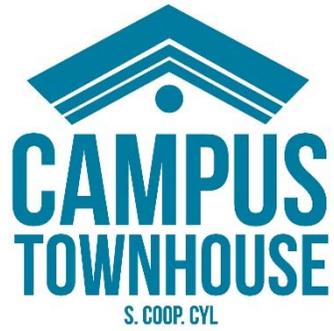
## ACRISTALAMIENTO

- El acristalamiento estará realizado con vidrio de control solar bajo emisivo, que constará de doble luna : una de 4 mm. y otra de 5 mm. de espesor, separadas por una cámara de aire deshidratado de 12 mm., confiriéndole unas óptimas propiedades a la envolvente del edificio.
- El **vidrio de control solar bajo emisivo** ha sido tratado mediante pirolisis y se coloca en la hoja interior del acristalamiento, garantizando una reflexión del 90 % del calor de la estancia de regreso al interior.
- Para garantizar la seguridad de uso, en alturas situadas al alcance de los usuarios se instalará vidrio **laminado de seguridad**, formado por **dos lunas de 3 mm.** de espesor, unidas por una lámina de **butiral** transparente.



# ACABADOS INTERIORES

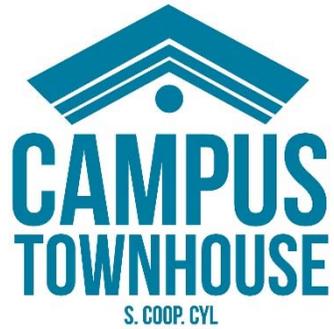




## SOLADOS Y ALICATADOS

- En dormitorios, salón, distribuidor y pasillos el pavimento es de **parquet flotante de haya** en lamas de 14 mm de espesor total con 3 mm de espesor de madera noble.
- Los alicatados y pavimentos en cocina y baños serán de **gres porcelánico** de la marca PORCELANOSA.

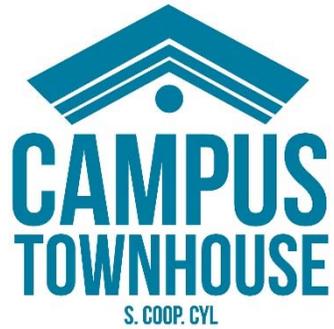




## PINTURAS Y FALSOS TECHOS



- La pintura de toda la vivienda será **plástica lisa** en tonos suaves en paramentos y lisa de tonos claros en techos.
- Se instalará **falso techo** de placas de yeso laminado en distribuidores, baños, cocinas y pasillos para facilitar la distribución de instalaciones. El resto de techos de las diferentes estancias estarán acabados con terminación de yeso para pintar.

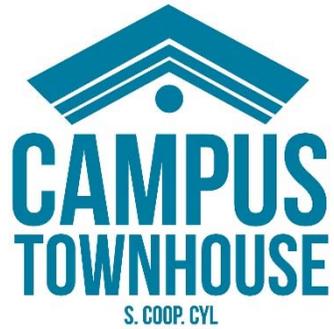


## CARPINTERIA INTERIOR

- La puerta de entrada a vivienda será **blindada** con cerradura de seguridad de tres puntos, acabada en madera noble similar a las puertas de paso.
- La carpintería interior será de hojas lisas acabadas en **madera noble de haya** vaporizada, con hojas vidrieras en cocina y salón. Las puertas de baños y aseos llevarán instalada condensa interior.
- Los dormitorios dispondrán de **armarios empotrados** con hojas correderas lisas de madera noble similar al resto de carpintería interior.



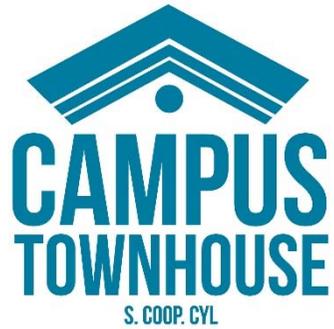
- Todos los armarios empotrados llevarán revestimiento interior chapado en madera, con baldas, cajones y barra de colgar.



## APARATOS SANITARIOS

- Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de la marca **Roca** en color blanco.
- La grifería de lavabo, bidé, ducha y bañera será cromada en versión **monomando**.
- En el baño principal se instalará encimera con lavabo encastrado.





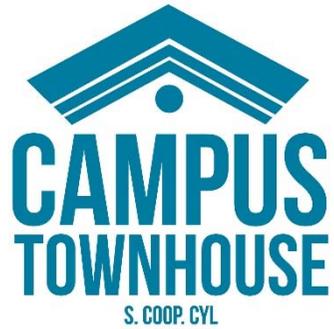
## PORTALES Y ZONAS COMUNES



- Amplios portales y zonas comunes con iluminación natural, dotados de rampas y escaleras de acceso a viviendas.
- Acabados y decoración de diseño con materiales nobles en paramentos y pavimentos : piedra natural, madera, vidrio, espejos, buzones.
- Escaleras de plantas de piso con huella, tabica y zanquín de granito nacional.
- Iluminación de techo de halógenos con encendido de detector de presencia.

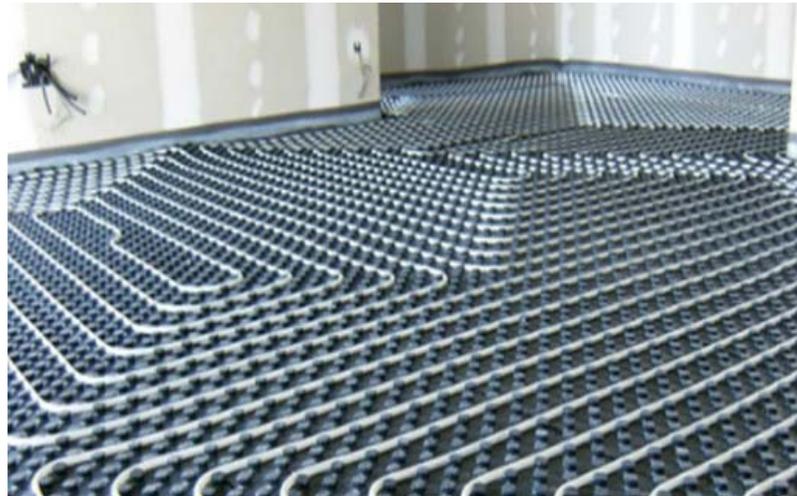


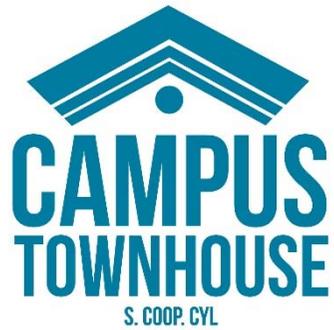
# INSTALACIONES



## CALEFACCION Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Caldera **individual** de alta eficiencia energética en cada vivienda para producción mixta de calefacción y agua caliente sanitaria.
- Instalación de **Suelo Radiante** eliminando la presencia de radiadores y consiguiendo un ahorro entre un 15% y un 25% en relación a otros sistemas de calefacción, debido a una temperatura de impulsión del agua más baja (30-45°) frente a los sistemas tradicionales (80-85°). El reparto del calor será más uniforme en toda la vivienda, al realizarse desde el suelo. Control de temperatura con termostatos individuales por planta.



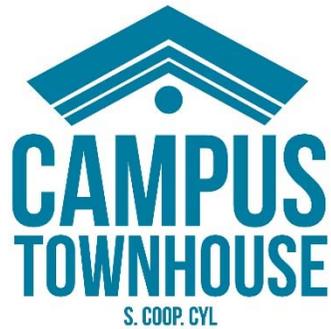


## ENERGÍAS RENOVABLES Y VENTILACIÓN

- Como apoyo a la producción de agua caliente se instalarán en la cubierta **paneles de captación de energía solar**, cuya finalidad es el aprovechamiento energético de la radiación del sol y su reutilización para la producción de agua caliente destinada al consumo humano. Aportarán un mínimo del 30 % de la demanda de agua caliente mediante el uso de una energía limpia y renovable.



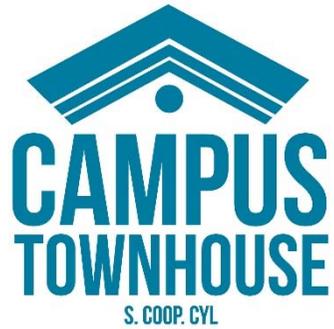
- Las viviendas dispondrán de sistema de **microventilación** en las ventanas aportando un caudal de aire exterior para renovar el aire contaminado garantizando la calidad del aire interior.
- Las viviendas estarán dotadas de un sistema de extracción forzada, garantizando la salubridad, confort e higiene de su interior, evitando la saturación de humedad y condensaciones.



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Sistema con elementos necesarios para cumplir la normativa de Código Técnico de Edificación y Reglamentos vigentes.
- **Mecanismos de diseño** en acabado metalizado con diseño puro, simple y lineal, con tecnología de última generación, ofreciendo modularidad y multifuncionalidad para adaptarse a cualquier necesidad de los usuarios.
- Puntos de luz conmutados en salón, dormitorios y pasillos.
- Tomas de **TV y FM-radio**, preparada para TDT y radio digital, en cocina, salón y dormitorios.
- Instalación de **teléfono** con tomas en salón, cocina y dormitorios.
- **Preinstalación de telecomunicaciones** en dormitorios y salón. Permite la creación de una red informática de manera práctica y sencilla, posibilitando la interconexión de los equipos dentro de la vivienda facilitando la distribución de internet a cada estancia.
- Cada vivienda dispondrá de **videoportero** con pantalla en color, conectado con la unidad exterior de acceso a cada portal, para control de apertura desde cada vivienda.





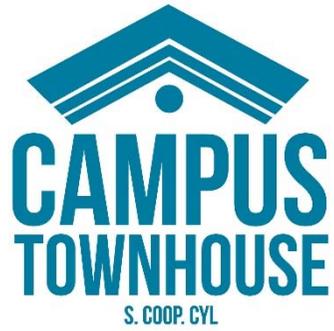
## ASCENSOR

- En Edificios B y C se instalarán dos ascensores por portal. En el Edificio A se instalará uno.
- Serán eléctricos, sin sala de máquinas, con capacidad para 6 personas. Las cabinas irán acabadas con laminado compacto y espejo de fondo, pasamanos y puertas telescópicas, de acero inoxidable.
- Dispondrán iluminación de techo tipo led, con señalización en cabina y pisos, alarma e iluminación de emergencia, señalización de sobrecarga y pulsador de apertura de puertas. Dotados con teleservicio 24 horas, sintetizador de voz y sistema de rescate automático.
- Paradas en Plantas de Acceso a Viviendas (planta baja y planta tercera) y también con parada en planta semisótano.



# ZONAS COMUNES





## URBANIZACIÓN INTERIOR

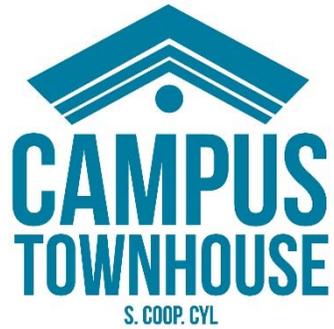


- Urbanización **privada** cerrada. Zonas ajardinadas con estancias de descanso y recreo.



- **Piscina** comunitaria con dos láminas de agua, una para los niños más pequeños y otra para público general.
- Accesos directos desde bloques de viviendas
- Instalación de riego automático e iluminación de la urbanización interior.





## PERSONALIZACION DE VIVIENDAS

- Se incluye el **Servicio de Atención personalizada** a cada usuario de vivienda para realizar el estudio y valoración de nuevas necesidades, incorporaciones, mejoras y modificaciones en las viviendas.
- En caso de obtención de la viabilidad técnica por parte de la Dirección Facultativa de la obra se llevará a cabo la nueva ejecución por la Empresa Constructora con el seguimiento de los Técnicos intervinientes.
- Los incrementos económicos que generen dichas modificaciones serán abonados a la Constructora a través de la Cooperativa.

