

EDIFICIO DE VIVIENDAS, GARAJES Y
TRASTEROS EN C/MOSSÉN FEBRER 18,
VALENCIA

PROMUEVE: MOSSÉN FEBRER 18

COMERCIALIZA Y VENDE:

VALORAE
Gestora de Cooperativas

REDACTA PROYECTO:

SAN JUAN ARCHITECTURE & PROJECTS
ARQUITECTURA S.L.

En vista de las actuales circunstancias, es necesario considerar medidas que **garanticen la salud de los habitantes** en los futuros hogares. Para lograr este objetivo, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones desde la fase de diseño:

- Elementos divisores entre viviendas con sistema de placa de yeso, **evitando la alteración del tabique** mediante rozas para garantizar una óptima protección acústica.
- Uso de **carpinterías practicables** para permitir una adecuada ventilación natural.
- Colocación de láminas anti-impacto bajo el pavimento, con el objetivo de **evitar la transmisión de ruido y vibraciones** entre viviendas entre distintas plantas.
- **Instalación de filtros** en los equipos de tratamiento de aire.
- Instalación de **sistemas de apertura magnéticos** en las puertas de acceso a locales comunes.
- Colocación de **detectores de presencia** en zaguán, vestíbulos de planta y garaje.

En primer lugar, y por lo que respecta a las medidas para **reducir el consumo energético**, se incluyen:

- Una envolvente térmica que cumple con los requisitos de la última actualización del Documento Básico de Ahorro de Energía DB-HE del Código Técnico de Edificación, en vigor desde septiembre de 2020. Esta envolvente cuenta con un mayor aislamiento que evita las pérdidas de climatización, tanto en verano como en invierno, lo que se traduce en un ahorro de recursos naturales y de consumo energético.
- Preinstalación de lavadoras con toma de agua caliente para equipos bitérmicos y climatización completa de las viviendas mediante un sistema por conductos, con la máquina interior incluida.
- Iluminación LED en las zonas comunes.
- Detectores de presencia en zaguán, vestíbulos de planta y garaje que activan la iluminación solo cuando es necesario.

Todas estas medidas en conjunto permiten obtener una alta calificación de eficiencia energética.

En cuanto al **consumo de agua**, el edificio residencial cuenta con medidas para controlarlo: inodoros con sistema de doble descarga con caudales efectivos de descarga de 4,5/3 litros y grifería con aireadores que optimizan el consumo de agua.

Las viviendas cuentan con **amplias terrazas**, espacios muy beneficiosos en las viviendas, ya que contribuyen a una buena ventilación de los espacios interiores. Al permitir la entrada de aire fresco al interior de la vivienda, se reduce la necesidad de utilizar sistemas de climatización artificiales, lo que a su vez reduce el consumo de energía y las emisiones de gases contaminantes. Además, la ventilación natural a través de las terrazas también ayuda a reducir la humedad en el interior de la vivienda, propiciando un ambiente saludable.

ZONAS COMUNES

Las áreas comunes se encuentran equipadas con las siguientes especificaciones técnicas:

- **Ascensores eléctricos** con puertas automáticas en cabinas y rellanos. Acabados en acero inoxidable con espejo en la cabina, suelo de granito nacional y dimensiones que se ajustan a las normas de accesibilidad. Además, se encuentran equipados con un sistema de alarma y telefonía para situaciones de emergencia.
- Un sistema de iluminación que **se activa de manera simultánea** con la apertura de la puerta del garaje.
- Una preinstalación para puntos de **recarga de vehículos eléctricos**.

FACHADA

La fachada de un edificio es una parte importante de su envolvente térmica y debe cumplir con las normativas vigentes que le sean de aplicación. Para lograr un buen confort interior, se deben utilizar materiales aislantes que garanticen un adecuado aislamiento tanto térmico como acústico, evitando las pérdidas de calor o frío según la época del año.

Se dispone un **sistema SATE** (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior) en la fachada del edificio, una solución técnica que mejora el rendimiento térmico y durabilidad de la envolvente. El objetivo principal del sistema SATE es mejorar el aislamiento térmico de la fachada, reduciendo las pérdidas de calor en invierno y la ganancia de calor en verano. Además, el sistema SATE también puede mejorar la estanqueidad al agua y al aire de la fachada, así como proporcionar una mayor resistencia mecánica y protección contra la intemperie.

Al interior, el sistema se adapta perfectamente a la tabiquería de la vivienda mediante un trasdosado de placas de yeso laminado con acabado final mediante pintura lisa.

Las terrazas se disponen, en su mayoría, en fachada. Para evitar el excesivo soleamiento, se dispone **protección solar mediante lamas** en las zonas de grandes acristalamientos.

CARPINTERÍA EXTERIOR,
VIDRIOS Y CERRAJERÍA

La carpintería exterior y el acristalamiento elegido aseguran el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según los documentos DB-HR y DB-HE. Se dispone:

- Carpintería con **perfilería de PVC en tono oscuro** según diseño de proyecto de **altas prestaciones térmicas y acústicas**. Elaborada con sistema de perfil con rotura de puente térmico, con **persiana en dormitorios** de color similar al de la carpintería exterior.
- **Acristalamiento de vidrio doble con cámara de aire intermedia** (tipo Climalit), y vidrio de seguridad tipo Stadip en zonas comunes y zonas de vivienda susceptibles de sufrir impactos.
- Los distintos elementos de cerrajería de las zonas comunes dispondrán de pintura lacada al horno que permita mantener la estética del conjunto. El portón de acceso de vehículos a garaje será practicable mediante **sistema de apertura automatizado con mando a distancia**.

CARPINTERÍA
INTERIOR

Las puertas de acceso a las viviendas **serán acorazadas**, con cerradura de seguridad con apertura mediante manivela al interior y pomo exterior. Interiormente irá **revestida de pintura lisa color blanco**.

Las puertas interiores de las viviendas **serán lisas, pintadas en color blanco y con herrajes de acero inoxidable**, con núcleo sólido de aglomerado DM.

Los **armarios empotrados** tipo block con maletero, balda y puertas correderas de **acabado análogo** a las puertas interiores de paso.

TABICUERÍA

Con el fin de mejorar la comodidad y privacidad entre las viviendas, se empleará un **tabique doble de placas de yeso y doble estructura con lana mineral** para las separaciones, lo que proporcionará un alto rendimiento en términos de aislamiento acústico y térmico, cumpliendo con las normas actuales.

La compartimentación interior de las viviendas se realizará con **tabique de doble placa de yeso laminado** de 12mm sobre perfilería metálica y aislamiento interior de lana de roca. En los baños, se utilizará una **placa con protección a la humedad (WR)** de 15mm.

REVESTIMIENTOS
VERTICALES

Las viviendas irán pintadas con **pintura plástica lisa, en colores suaves en estancias y techos blancos**.

En los baños se dispone un **apacado de baldosas cerámicas en tonos claros**.

FALSOS
TECHOS

Se instalará un sistema de **falso techo en toda la vivienda**, el cual será **continuo** en las áreas de salón-cocina, dormitorios, pasillos y baño principal, con niveles diferenciados para permitir el paso de instalaciones

En el baño secundario se colocará un **falso techo desmontable** de placas de escayola.

PAVIMENTOS

En el interior de las viviendas se colocará un **suelo porcelánico en acabado madera**. En baños también se dispone con **acabado madera**.

Las terrazas, uno de los espacios más representativos del proyecto, se pavimentarán con **gres en acabado madera**.

Los espacios comunes se pavimentarán con **baldosa de gres**.

Por lo que respecta al garaje, se dispondrá una solare de **hormigón fratasado con acabado combinado en color en pintura epoxi**

COCINA

- Las cocinas cuentan con espacio de almacenamiento con **muebles altos y bajos de gran capacidad, con acabado color blanco.**
- **Placa de inducción** Teka o Similar.
- **Campana extractora integrada en el mobiliario** de la cocina Teka o similar.
- **Horno eléctrico** tipo Teka o similar.
- Bancada de **Silestone de tono claro.**
- **Fregadero de acero inoxidable de 1 cubeta** tipo Zenit de Teka o similar con grifería monomando.

Queda incluida la **preinstalación de lavadora, secadora y frigorífico.**

SANITARIOS Y GRIFERÍA

En baños principales:

- **Inodoro a suelo** modelo Gala o similar
- **Lavabo con mueble y cajones.**
- **Plato de ducha de resina con mampara de vidrio fijo** incluida.

En baños secundarios:

- **Inodoro a suelo** modelo Gala o similar.
- **Lavabo mural** Gala o similar.
- **Plato de ducha de resina con mampara de vidrio fijo.**

Las **griferías serán cromadas monomando** en lavabos, duchas tipo sauna.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación de **saneamiento del edificio se realizará de PVC** según normativa, mediante **red separativa** de redes pluviales y fecales.

El suministro de agua en las viviendas se realizará mediante **tubería de polietileno reticulado PEX**, sistema que evita las pérdidas de calor que ocasiona el cobre. Cada una de las viviendas contará con una **llave de corte general y llaves independientes** para cada cuarto húmedo.

AGUA CALIENTE SANITARIA Y CLIMATIZACIÓN

Se utilizará el **sistema de aerotermia**, una tecnología muy eficiente (ahorro energético) de bajo impacto ambiental.

Para la producción de agua caliente sanitaria, el sistema de aerotermia combina una bomba de calor y un acumulador que utiliza el calor de aire como fuente renovable para la producción de agua caliente.

La distribución de los conductos de climatización se realizará por falso techo. Contará con rejillas de impulsión y retorno en las estancias de la vivienda a climatizar (salón y dormitorios). Es un sistema muy versátil, ya que puede usarse tanto para calefacción como para refrigeración.

ELECTRICIDAD Y
TELECOMUNICACIONES

Las viviendas estarán equipadas con las tomas eléctricas necesarias, siguiendo las exigencias del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Contarán con:

- Mecanismos de **placa cuadrada, acabado color blanco**.
- Sistema de **domótica Schneider** compatible con Alexa y otros sistemas.
- **Tomas de TV, teléfono y datos** en salón y dormitorios.
- **Videoportero automático** con terminal en el recibidor.
- El edificio contará con **instalación de antena colectiva para TDT** y estará **preparado para el acceso de las redes de fibra** de las compañías suministradoras.

OTRAS
INSTALACIONES

- Se entregará una **llave única maestreada** con una copia patentada y cerraduras anti-bumping para acceder a las zonas comunes y viviendas.
- La **instalación de protección contra incendios** contará con bocas de incendios equipadas, extintores, sistemas de detección y una centralita de alarma.
- Se dispondrán **detectores de presencia** en los garajes y en los distribuidores de planta
- **Sistema de renovación del aire interior** de las viviendas.