



EDIFICIO
CONDE CABARRUS
C/ VAN DYCK
nº46 - SALAMANCA



C/ Valencia 11-Bajo
37005 SALAMANCA
983 28 34 06
info.salamanca@mvre.es
www.mvre.com



4 VIVIENDAS EN BLOQUE

- Distribuidas en CUATRO alturas : **Ático** de 2 dormitorios con Terrazas a Calle Principal, **Viviendas Tipo** con 3 dormitorios en Plantas Primera, Segunda y Tercera.
- Las viviendas son de **2 y 3 dormitorios**. Todas cuentan con un gran salón, amplios dormitorios, cocina y baños.
- Disponen de **garaje** situado en planta Baja con acceso directo desde Calle.
- Edificación de Único Bloque con **patio interior**.

SITUACIÓN

- En un entorno tranquilo, céntrico y con los mayores servicios urbanos.
- Junto a Avda. de Portugal, Cines Van Dyck y El Corte Inglés.





MEMORIA DE CARACTERÍSTICAS



CIMENTACION Y ESTRUCTURA

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



- La estructura será construida con forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas de hormigón .
- Las vigas y los pilares también serán de hormigón armado.
- Además de 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

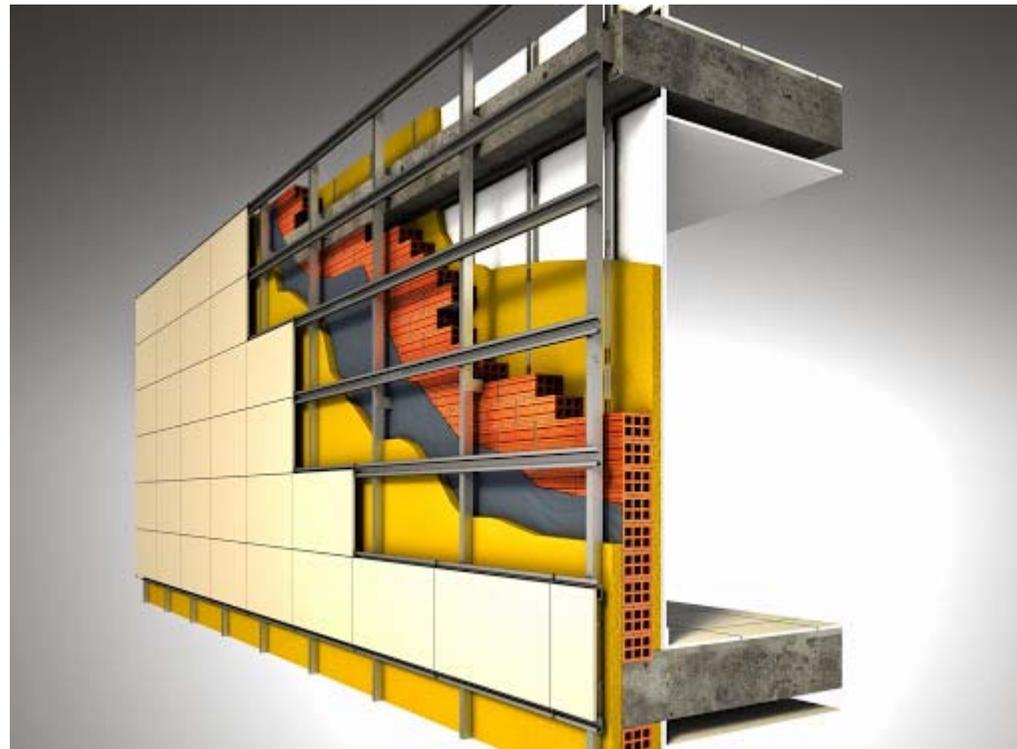
- Viviendas con Plaza de garaje de Libre elección.
- Situados en Planta Baja con acceso a Nivel de Calle.
- Puerta automática de apertura con mando a distancia.
- Acceso peatonal a garajes directo desde portal.





FACHADAS

- En **Fachadas a Calles Principales** estará compuesta por **Fachada Ventilada** de cerramiento, con aislamiento Térmico y Acústico en su interior, que garantiza el cumplimiento de la normativa vigente y el Código Técnico de Edificación.



- En **Fachadas a Patio** estará compuesta por **Fachada Tipo SATE** de cerramiento, con aislamiento Térmico/ Acústico incorporado.



FACHADAS A CALLES

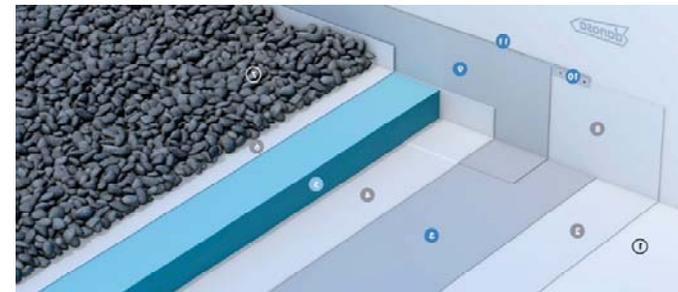
- La **hoja exterior** llevará un acabado de **piedra natural** o similar en tono claro, apta para ambientes exteriores expuestos, consiguiendo un conjunto de gran resistencia a la intemperie y durabilidad.
- La solución dispondrá de cámara de aire interior (3 cm) con ventilación natural que servirá de saneamiento y protección .
- La **hoja interior** estará realizada con **ladrillo cerámico** de gran formato de 14,5 cm de espesor, al que se aplicará una capa de **yeso**, producto natural y ecológico, que regulará su planeidad, así como la humedad ambiente.
- Entre ambas hojas se colocarán paneles aislantes rígidos de 120 mm de espesor, que servirán de **aislante térmico y acústico**, inalterable a la presencia de humedad procedente de la condensación intersticial.





CUBIERTAS

- La cubierta del Edificio es Plana, del tipo “invertida no transitable”, **apta para el uso** y mantenimiento de sus instalaciones.
- 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/m² garantizando la estanqueidad de cubierta.
- Sobre la impermeabilización se colocará el **aislamiento** térmico conformado por placas de 12 cm de poliestireno extruido con densidad de 40 kg/m³, que facilitará la protección de las láminas impermeables frente agresiones mecánicas y la degradación producida por rayos ultravioleta.
- La superficie de acabado exterior estará formada por una capa de **Gravilla lavada** colocada sobre lámina geotextil para evitar el contacto directo con las placas aislantes y su degradación.





TERRAZAS

- El solado de terrazas en ático 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 ladrillo de 7 cm de espesor.
- La separación entre vivienda 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**.
- Toda 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 con al menos 1 hoja oscilo - batiente por estancia.
- La perfilera 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 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.
- 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 **pavimento cerámico** en imitación madera.
- Los alicatados y pavimentos en cocina y baños serán de **gres porcelánico**.





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 lacadas en blanco** 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 laminado, 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**.





PORTALES Y ZONAS COMUNES



- Portal y Zonas Comunes con iluminación natural dotado de Escalera y Ascensor de acceso a cada planta.
- 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 LED con encendido de **detector de presencia**.

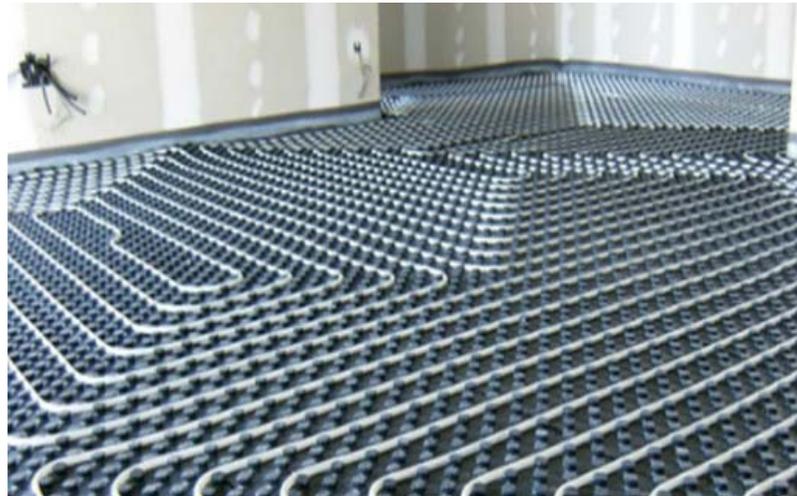


INSTALACIONES



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 habitación.





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 60 % 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

- Se instalará un ascensor con acceso a las plantas de viviendas y también con parada en planta baja facilitando la comunicación peatonal directa con la zona de garajes.
- Será del tipo eléctrico 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.





PERSONALIZACION VIVIENDAS



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.

