

Memoria de Calidades

Boreal
ZIZUR



UBICACIÓN



En una de las pocas parcelas de viviendas unifamiliares en la urbanización Ardoi. Limita con Cizur Menor, una tranquila zona de viviendas de baja densidad, y con el colegio Miravalles.

La parcela, al estar localizada en **Zizur Mayor**, está perfectamente comunicada tanto con Pamplona como con las rondas de salida de la ciudad, pero por su localización está **rodeada de naturaleza y espacios de ocio**. Una promoción en la que, por su situación privilegiada, las buenas distribuciones (capaces de albergar a la gran mayoría de las tipologías familiares), y por su atractivo precio, hemos conseguido unas viviendas que nunca perderán **valor**.



TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

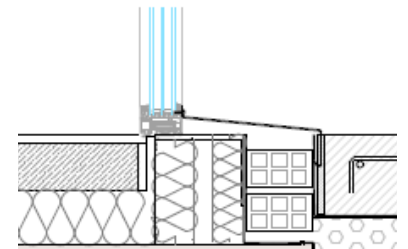
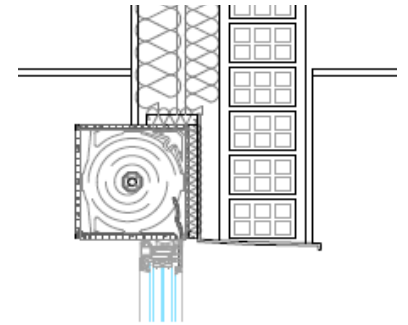


Todo el programa de las viviendas se desarrolla en **2 plantas**, baja y primera, para minimizar los desplazamientos en vertical dentro de la vivienda, aportando comodidad. Con estas características, se consiguen seis viviendas con garaje abierto para dos coches, **4 dormitorios y 1 estudio en planta baja**, salón, cocina y útiles jardines privados para disfrutarlos como una estancia más de la vivienda. Con distribuciones que pueden ser variadas, a gusto del cliente, **personalizando la vivienda** resultante. Con luminosos salones, habitaciones con múltiples posibilidades y espaciosas cocinas para disfrutar de todos los espacios interiores.

Las viviendas disponen de **doble orientación**, proporcionándoles idóneas condiciones bioclimáticas. Así podemos aportar beneficios climáticos en el acondicionamiento interior de la vivienda con la sencillez de abrir las ventanas, especialmente para refrigerarla en las noches de verano. Las carpinterías nos permitirán modular la cantidad de corriente para evitarnos situaciones incómodas.

El diseño se ha proyectado con una construcción funcional y de bajo mantenimiento futuro. La base para la excelencia constructiva se consigue con la elección de contrastados materiales, la selección de sistemas constructivos tradicionales y actuales que se encuentren **plenamente probados** y testados, y la buena ejecución realizada por profesionales con un alto grado de especialización, muy bien coordinados por un buen grupo técnico.

En la selección de los materiales se ha apostado por **materiales tradicionales** que aporten **solidez y durabilidad** al edificio, con sistemas constructivos que faciliten un reducido mantenimiento y con las instalaciones más idóneas.



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



Esquema tradicional mediante zapatas, muros, vigas y pilares de hormigón armado. Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón.

FACHADA



En fachadas, **paneles prefabricados de hormigón color blanco** para un completo y **continuo aislamiento** reduciendo juntas, y zonas con cerámica con doble encolado sobre ½ asta de ladrillo perforado.

Aislamiento térmico 80 mm de lana mineral, aislamiento térmico de 50 mm en trasdosado con tabiquería de placa de cartón yeso al interior.

En planta baja acabado de **gres gran formato**.



CUBIERTA



Cubierta plana de grava, con **aislamiento térmico de 120 mm** de poliestireno sobre forjado unidireccional.

DISTRIBUCIONES INTERIORES



Interior de la vivienda: Tabiquería de placas de cartón-yeso sobre perfilaría de chapa de acero galvanizado con aislante de lana de roca de **60 mm** en el interior, con **chapas de refuerzo** en donde proceda para la futura colocación de muebles de cocina.

Separación de viviendas: **combinación de tabiquería tradicional y de placas de cartón-yeso**, compuesto por una hoja de ladrillo macizo cerámico acústico raseado de mortero de cemento por una cara, lo que mejora el nivel acústico y de seguridad deseado, trasdosado a ambos lados con tabiquería de placa de cartón-yeso y aislamiento interior de lana de roca de **40 mm**.

Con estas soluciones, se consigue la continuidad del cerramiento de ladrillo cerámico acústico, garantizando el aislamiento acústico requerido por la normativa vigente.



REVESTIMIENTOS Y ACABADOS



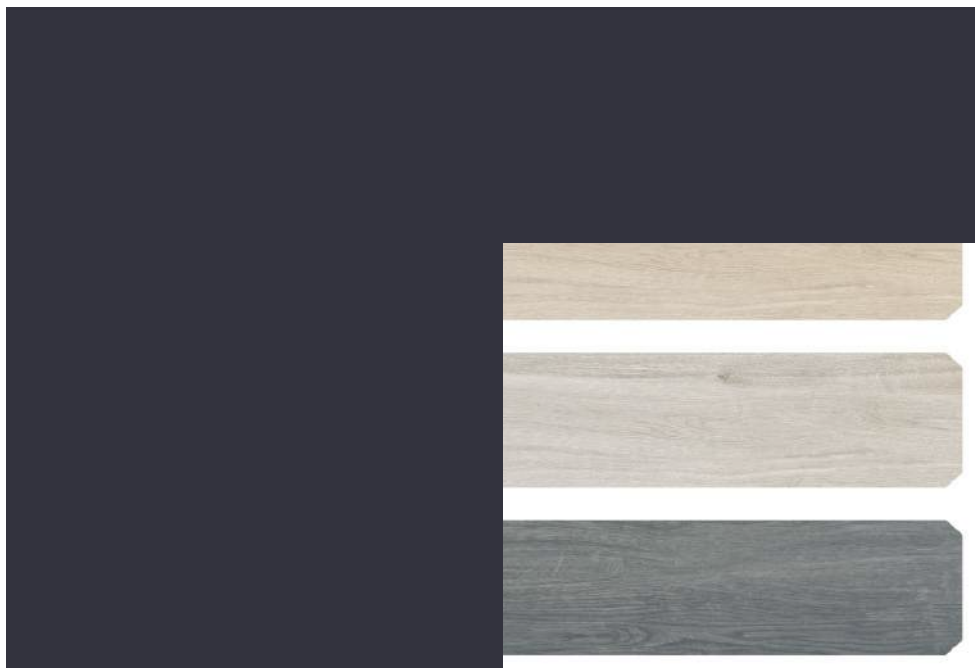
Para conseguir crear interiores **personalizados**, en la promoción se permite seleccionar las cerámicas de cocinas y baños, tanto suelos como paredes, dentro de una cuidada selección de materiales realizada por el equipo de proyecto, serie **Tanum** de la casa **Argenta**.

La pared de la ducha se reviste con la pieza decorativa a juego con la seleccionada, pudiendo elegir el propietario la combinación de colores y piezas a su gusto entre la selección previamente realizada.

Suelos de interior de viviendas: **suelo cerámico imitación madera** a elegir entre una selección previamente elegida por el equipo de proyecto, serie Keln de la casa Alaplana. Rodapié del pavimento de igual acabado que las puertas de la vivienda.

Doble techo de placas de cartón yeso liso **en todas las estancias** habitables para mayor comodidad a la hora de colocar iluminación.

Terraza en gres **antideslizante** no heladizo especial para exteriores. Jardines con plantación de césped.



TERRAZAS Y JARDINES



Todas las terrazas y jardines están **orientadas al este**, con un agradable sol de mañana, y reconfortante sombra por la tarde.

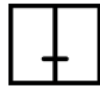
La zona de acceso, con orientación opuesta a los jardines, funciona como colchón entre el exterior y el interior de la vivienda, dotando a las viviendas de **privacidad** así como de un espacio **multiuso**.

Punto de luz en porche de jardín accionable desde salón-cocina. Incluye arqueta con **toma de riego**.

Toma de corriente en el **acceso**, está preparada para la **carga lenta del vehículo si es necesario**. ICP individual.



CARPINTERÍA EXTERIOR



Con el fin de conferir mayor confortabilidad a la promoción, se ha optado por una carpintería de **PVC de alta calidad**, color **antracita** al exterior y **blanco** al interior, facilitando la futura decoración de las estancias.

Apertura **oscilobatiente**, con doble acristalamiento según normativa vigente.

Vidrio exterior bajo emisivo. Esta elección confiere a la vivienda mayor aislamiento térmico y acústico.

Las puertas balconeras serán **correderas o abatibles** (según planos).

Persianas en color antracita, compuestas de lamas enrollables de aluminio con aislamiento de espuma de poliuretano rígido.



CARPINTERÍA INTERIOR



Puerta de entrada a vivienda **blindada para exterior en PVC** color antracita, bisagras de seguridad antipalanca inox, cerradura de seguridad de 3 puntos inox, pomo cromado y 1/2 manilla roseta cromada, mirilla gran angular, cierre inferior guillotina con homologación de hueco de 30 dBA.

Puertas de paso interiores macizas **lacadas en blanco de 80 cm** de ancho, tipo vidrieras en cocina y salón, y lisas en el resto de las estancias con jambas rectas, garantizando la ventilación exigida en el Código Técnico de la Edificación.

PINTURA



Interior de la vivienda: paredes pintura plástica lisa a elegir entre **tres tonalidades**, seleccionados por el equipo técnico.

El tono elegido será para toda la vivienda. Techos pintura blanca lisa.

En la zona de aparcamiento, raseo de mortero pintado.

ELECTRICIDAD Y TELECO.



Mecanismos marca **Hager** serie **Berker K1** blanco polar en vivienda. Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del real decreto 842/2002 y sus hojas de interpretación.

Todas las estancias (excepto baño y aseo) disponen de tomas de TV y **2xRJ45**, además en habitación principal y salón tendremos **tomas BAT** (televisión por cable), todo según el reglamento de telecomunicaciones de la orden ICT/1644/2011.

El cable de **fibra óptica** llegará hasta el PAU y de aquí se repartirá por cable coaxial o **UTP CAT. 6**, según los servicios contratados de cada abonado con la compañía.

Se dispondrá de video portero automático en color.

Preinstalación para carga de **coche eléctrico** en plaza de garaje, **bajo demanda**.



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



Inodoro **suspendido** Combi-pack **Targa de V&B** con cisterna oculta.

Mueble con encimera de porcelana y grifería Hotels de Noken, en baño y aseo.

Platos de ducha **extraplanos** con **mampara** en aseo y baño (Opción de colocar bañera).

Ventilación de **baños y cocina** mediante conductos individuales, con sistema de **ventilación mecánica** controlada mediante extractor autoregurable de bajo nivel sonoro, ubicado en falso techo de baño. Extracción de campanas de cocinas en tubo de chapa de acero galvanizado individual hasta cubierta.

Columna de ducha V-One de Landker con grifería **termostática** en baños y aseo.



CALEFACCIÓN-ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Las viviendas estarán dotadas de un sistema individual de calefacción y producción de Agua Caliente Sanitaria mediante caldera mural de **condensación y alto rendimiento**, tipo mixta, estanca apoyado por un sistema de captación de **energía solar** térmica.

Cada vivienda dispondrá de un sistema de aprovechamiento de **energía solar** para la producción de Agua Caliente Sanitaria (al menos **se estima el 40% del consumo anual**). Este sistema será individual para cada vivienda y estará formado por un captador solar y un depósito de **150 litros** de capacidad.

El sistema de calefacción interior de cada vivienda se realiza con **suelo radiante** por tubo de agua, es decir mediante un circuito ininterrumpido en cada estancia donde circula el agua caliente a baja temperatura, colocado sobre una capa aislante y envuelto en una capa de mortero que receptiona el calor y lo transmite al interior de la vivienda.

Se instalarán **dos cronotermostatos** digitales programables, uno por planta, en el punto más representativo de ésta, para controlar la temperatura y horario de funcionamiento del sistema de calefacción. Dichos cronotermostatos serán con funcionalidad **WIFI**, que mediante la "app" específica del fabricante permite un control/programación remota por Internet del sistema de calefacción

Los radiadores de los dormitorios dispondrán de válvulas termostáticas para el control de la temperatura de confort en dichas estancias.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Calificación de **Eficiencia Energética tipo A**, según criterios definidos en CTE.

Por eficiencia energética se puede entender como el conjunto de acciones encaminadas a que los usuarios disfruten de las prestaciones que proporcionan las instalaciones de un edificio, **reduciendo el consumo** energético necesario para ello. En la toma de decisiones, nuestro compromiso es realizar el mínimo número de acciones incorrectas para conseguir el mejor y más eficiente proyecto residencial. La decisión de incluir un combustible derivado del petróleo (gas natural) penaliza la obtención de la máxima la calificación energética (A) según determina la reglamentación vigente en España, más permisiva en otros escenarios europeos.

APARCAMIENTO

Cada vivienda posee **dos plazas** de aparcamiento exteriores. El acceso a las plazas de aparcamiento se produce de forma individual en cada vivienda. Toma de corriente para **carga lenta** de coche eléctrico.

EQUIPAMIENTO

Cocina equipada con **muebles**, altos y bajos de la marca **LOGOS**, y **electrodomésticos** de la marca **BOSCH**: horno, vitrocerámica, campana, microondas, lavadora, lavavajillas y combinado.

Armarios en los 4 dormitorios según plano.

MODIFICACIONES PROYECTO

Para cualquier tipo de modificación propuesta por el cliente en cuanto a cambio de distribuciones, materiales y soluciones tecnológicas, se cuenta con un completo equipo técnico que **analizará sus propuestas** y que le atenderá personalmente para asesorarle y valorar sus necesidades.



Boreal ZIZUR

NOTA: La presente información, documentación gráfica y escrita, incluida memoria de calidades, es orientativa, obtenida a partir de un anteproyecto, y sufrirá modificaciones derivadas del proyecto de ejecución, las exigencias técnicas de la dirección facultativa y de los requerimientos de la administración competente.

El mobiliario que figura en los planos y simulaciones, incluido el de la cocina, es orientativo.