

ANEXO I. CALIDADES Y ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

EDIFICIO APOLO — PROMOCIÓN SERENEA

SERENEA: UNA NUEVA FORMA DE ENTENDER EL HOGAR

SERENEA parte de una idea esencial: una vivienda debe resultar cómoda, luminosa y fácil de disfrutar desde el primer día. El proyecto estudia de forma conjunta la distribución, la entrada de luz natural, la relación entre las estancias, el comportamiento de la envolvente, la eficiencia de las instalaciones y la calidad de los espacios compartidos.

Cada decisión busca equilibrio entre diseño, funcionalidad y durabilidad. Las viviendas se conciben con líneas limpias, materiales de mantenimiento sencillo y soluciones capaces de ofrecer un buen comportamiento térmico y acústico. Las zonas comunes, por su parte, se proyectan como una verdadera extensión del hogar: abiertas, ajardinadas y con una presencia arquitectónica cuidada.

El resultado es un edificio contemporáneo y sereno, pensado para acompañar la vida cotidiana con naturalidad: desde la comodidad de un baño bien resuelto o la facilidad para instalar la cocina, hasta la sensación de llegar a un portal y a unos jardines con identidad propia.

ARQUITECTURA

Cimentación y estructura

La cimentación y la estructura se dimensionarán específicamente a partir de las características geotécnicas del terreno y de las exigencias del proyecto. La solución combinará hormigón armado, muros pantalla en las áreas de contención y elementos estructurales metálicos, configurando una estructura mixta robusta, precisa y adaptada a la geometría del edificio.

La ejecución se realizará conforme al Código Técnico de la Edificación y a la normativa vigente. El proceso contará con seguimiento por un Organismo de Control Técnico independiente, complementando los controles de proyecto, dirección facultativa, materiales y ejecución.

ENVOLVENTE DE ALTAS PRESTACIONES

Fachada continua

La fachada se resolverá mediante un sistema continuo de construcción ligera de altas prestaciones, con subestructura de acero galvanizado y placa exterior GlasrocX® o solución técnicamente equivalente. La composición permitirá integrar aislamiento y cerramiento en una solución precisa, favoreciendo la continuidad térmica, la reducción de puentes térmicos, la estabilidad del acabado y una elevada regularidad superficial.

La imagen exterior será predominantemente blanca, con carpinterías en tonos neutros y suaves. En el zócalo del edificio se incorporará un revestimiento arquitectónico de gran formato, con acabado inspirado en la piedra natural tipo travertino, aportando textura, profundidad y una presencia más sólida en el contacto con los espacios comunes.

Cubiertas y estrategia energética

Las cubiertas integrarán una instalación fotovoltaica de amplia capacidad, concebida como parte de la estrategia energética global del edificio. Su producción contribuirá a reducir la demanda eléctrica asociada al funcionamiento de instalaciones y servicios, mejorando la eficiencia del conjunto y ayudando a contener sus consumos.

Control, durabilidad y mantenimiento

Los sistemas constructivos y acabados se seleccionarán atendiendo no solo a su imagen inicial, sino también a su comportamiento en uso, facilidad de conservación y capacidad para envejecer correctamente. La coordinación entre arquitectura, estructura e instalaciones permitirá resolver encuentros, juntas, registros y elementos técnicos con una lectura ordenada y coherente.

INTERIORES: LUZ, CONTINUIDAD, CONFORT

Carpinterías exteriores y acristalamiento

Las principales estancias incorporarán carpinterías de aluminio anodizado, de fabricante de primer nivel y diseño depurado. En salones y dormitorios, los huecos se proyectan de suelo a techo, reforzando la entrada de luz natural, la amplitud visual y la relación entre el interior y el exterior.

El acristalamiento será aislante, con doble vidrio y cámara de aire, prestaciones bajo emisivas y vidrio laminado o de seguridad donde corresponda. Su composición se ajustará a las exigencias térmicas, acústicas y de seguridad de cada orientación y hueco. Las hojas practicables dispondrán de apertura oscilobatiente cuando así se defina en proyecto, con herrajes y manillas de estética minimalista.

Distribución interior y acondicionamiento acústico

La distribución interior se ejecutará mediante sistemas de tabiquería seca de altas prestaciones, configurados según las necesidades de cada estancia. La combinación de perfilera, placas, refuerzos y materiales aislantes permitirá integrar instalaciones con precisión y favorecer el confort acústico entre espacios.

Falsos techos

Los falsos techos serán continuos en toda la vivienda, generando una lectura uniforme y limpia. Se incorporarán tabicas, foseados, registros y cortineros integrados donde lo requieran la arquitectura o las instalaciones, cuidando especialmente los encuentros con carpinterías, distribuidores y zonas de iluminación.

Pavimentos, paredes y rodapiés

El pavimento interior será vinílico de altas prestaciones, resistente al agua, estable y de fácil mantenimiento, con acabado de madera natural en tonos cálidos y neutros. Su continuidad a lo largo de la vivienda reducirá interrupciones visuales y contribuirá a una sensación de mayor amplitud y coherencia entre estancias.

Las paredes se terminarán con pintura plástica lisa, mate y lavable, en color blanco. Los rodapiés serán de material hidrófugo, también en blanco, buscando una solución discreta, duradera y especialmente adecuada para las zonas expuestas a limpieza frecuente o humedad.

Carpintería interior

Las puertas de paso serán de madera lacada en blanco, con diseño de líneas sencillas, manilla tubular y condensa en las estancias que lo requieran. Incorporarán juntas perimetrales amortiguadoras y, cuando resulte necesario para el sistema de ventilación, soluciones de transferencia de aire integradas u ocultas.

En los puntos donde la distribución lo aconseje podrán disponerse puertas correderas integradas, optimizando los recorridos y el aprovechamiento del espacio sin alterar la limpieza visual del conjunto.

Ventilación y calidad del aire interior

La renovación de aire se resolverá mediante un sistema de ventilación dimensionado conforme a normativa, con extracción en las zonas húmedas y admisión o transferencia de aire según la solución del proyecto. Los elementos visibles se integrarán de forma discreta en carpinterías, puertas o falsos techos.

BAÑOS Y COCINA

Baños

Los baños se proyectan con una estética sobria y funcional, priorizando la comodidad de uso, la durabilidad y la facilidad de mantenimiento. El pavimento vinílico mantendrá la continuidad material con el resto de la vivienda, mientras que las paredes se acabarán en pintura plástica lisa, mate y lavable en color blanco. Las zonas directamente expuestas al agua se protegerán mediante revestimiento porcelánico de gran formato.

El equipamiento incluirá inodoro y lavabo mural de porcelana vitrificada blanca, plato de ducha extraplano o enrasado según solución de proyecto, grifería monomando y columna de ducha de diseño contemporáneo. Todos los elementos serán de fabricantes de primer nivel o prestaciones equivalentes, seleccionados por su fiabilidad, sencillez de uso y coherencia estética.

Vivienda preparada para la instalación de cocina

La vivienda se entregará preparada para la futura instalación de cocina, con las redes y puntos de conexión de fontanería, saneamiento, electricidad y ventilación previstos en la configuración del proyecto. El montaje posterior podrá realizarse así sobre una base técnica ya coordinada, reduciendo intervenciones y facilitando la personalización por parte del comprador.

Para simplificar este proceso, la Promotora podrá facilitar propuestas previamente estudiadas con empresas colaboradoras, adaptadas a las dimensiones de cada vivienda y planteadas con distintas configuraciones y acabados. Estas propuestas tendrán carácter opcional y permitirán partir de soluciones ya contrastadas con el proyecto.

INSTALACIONES Y EFICIENCIA

Agua caliente sanitaria

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante equipos individuales de aerotermia híbrida de alta eficiencia. Esta tecnología combina el aprovechamiento de la energía contenida en el aire con un sistema de apoyo eléctrico, buscando reducir el consumo sin renunciar a la disponibilidad y estabilidad del servicio.

La instalación fotovoltaica del edificio se integrará en esta estrategia de eficiencia, contribuyendo al balance energético global del conjunto y a la reducción de los consumos asociados a sus instalaciones, conforme a la solución definitiva del proyecto de ejecución.

Electricidad e iluminación

La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, con cuadro de protección individual, circuitos dimensionados según el grado de electrificación previsto y mecanismos de diseño contemporáneo de fabricante de primer nivel. Los puntos de luz, tomas y mecanismos se distribuirán conforme al proyecto, buscando funcionalidad y una lectura ordenada de cada estancia.

Telecomunicaciones

Las viviendas dispondrán de Infraestructura Común de Telecomunicaciones, con Punto de Acceso de Usuario y tomas en las principales estancias conforme a normativa. La coordinación de estas redes con falsos techos, tabiques y registros permitirá mantener una imagen limpia y facilitar las labores futuras de mantenimiento.

ZONAS COMUNES: UNA EXTENSIÓN DEL HOGAR

Las zonas comunes forman parte esencial de la experiencia residencial de SERENEA. Los espacios abiertos, los recorridos, la iluminación y la vegetación se combinarán para crear una atmósfera serena, con identidad propia y una presencia arquitectónica cuidada desde el acceso al edificio.

Portales, recorridos y jardinería

Los portales y distribuidores se resolverán con materiales resistentes y de mantenimiento sencillo, manteniendo una estética contemporánea y coherente con la arquitectura exterior. Los pavimentos de zonas comunes y escaleras serán de gres porcelánico de gran formato y acabado natural, adecuados para áreas de uso intensivo.

Las superficies exteriores se entregarán urbanizadas y ajardinadas, combinando especies, texturas y volúmenes capaces de generar sombra, profundidad y una sensación de jardín consolidado, equilibrando presencia, consumo de agua y mantenimiento.

Ascensores y servicios generales

El edificio dispondrá de ascensores de fabricante de primer nivel, con acceso a plantas residenciales, garaje y trasteros conforme al proyecto. Se ejecutarán los recintos técnicos, cuartos de instalaciones y un aljibe comunitario en sótano necesarios para el funcionamiento del conjunto.

Gimnasio comunitario

El gimnasio se entregará totalmente terminado y acondicionado para su puesta en servicio, incluyendo pavimentos, iluminación, ventilación e instalaciones necesarias. La dotación de maquinaria se prevé mediante una solución de renting comunitario, concebida para facilitar su mantenimiento, actualización y renovación a lo largo del tiempo.

Garaje y movilidad eléctrica

El garaje contará con calles de circulación dimensionadas según proyecto, pavimento continuo de hormigón fratasado, plazas delimitadas mediante pintura de alta resistencia, señalización, iluminación eficiente, ventilación y sistemas de protección contra incendios conforme a normativa. La instalación se diseñará teniendo en consideración las exigencias aplicables para facilitar la futura implantación de puntos de recarga de vehículos eléctricos.

Trasteros

Los trasteros se ejecutarán mediante una combinación de fábrica y tabiquería seca, según las necesidades de cada zona, e incorporarán puerta específica de trastero. Cada unidad dispondrá de punto de iluminación alimentado desde los servicios comunes del edificio.

ALCANCE DE LA MEMORIA

La presente memoria tiene carácter comercial e informativo y recoge los criterios generales de diseño, sistemas constructivos, materiales e instalaciones previstos. Las tonalidades, texturas y referencias a acabados serán orientativas hasta la definición final del proyecto de ejecución y la selección de muestras.

La Dirección Facultativa y la Promotora podrán introducir modificaciones justificadas por necesidades técnicas, normativas, administrativas, de suministro, coordinación o mejora del proyecto. Los materiales, equipos o soluciones descritos podrán sustituirse por otros de calidad y prestaciones equivalentes o superiores, sin menoscabo de la funcionalidad ni del nivel general de la promoción.