

MEMORIA DE CALIDADES **SCENIC**

Scenic será un referente en la zona no solamente por su excelente ubicación y diseño, sino también por la combinación de las mejores calidades con una construcción profesionalizada, exhaustiva, estudiada y validada por equipos colaboradores. Este resultado se puede conseguir cuando la construcción forma parte de la visión y misión de la empresa, cuando los equipos técnicos participan de la filosofía común de perfección, innovación y enfoque al cliente.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ha diseñado en hormigón armado adaptada a la normativa del Código Técnico de Edificación sobre "Seguridad Estructural".

La estructura principal, los pórticos de pilares y vigas se desarrollan con forjados reticulares o de losa armada para todas las plantas. Las escaleras se realizarán con losas de hormigón.

Este apartado será supervisado íntegramente por el Organismo de Control Técnico (OCT).

FACHADA

Con la finalidad de conseguir un óptimo confort climático en la vivienda, la fachada se conformará por revestimiento continuo exterior con aislamiento térmico, cubierto de morteros hidrófugos armados con malla de fibra de vidrio y acabado con morteros acrílicos de color blanco.

La composición interior de los cerramientos, estará compuesta por fábrica de ladrillo de ½ pie de espesor al que se trasdosarán dobles placas de yeso laminado de 15 mm. con aislamiento térmico con panel de lana mineral, a excepción de baños y cocinas donde irá con una doble placa que se revestirá mediante aplacado porcelánico.

CUBIERTA

La cubierta de los edificios será plana y transitable/no transitable, en zonas de cubierta-solárium se revestirán con material cerámico. Cuidamos con especial interés el aislamiento térmico e impermeabilización de estas zonas para eliminar cualquier posibilidad de transmisión térmica o de humedad.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

La tabiquería interior estará compuesta por un sistema de placas de yeso laminado, con dos placas de 15 mm. en cada lado del armazón metálico, rellenando el espacio intermedio con aislamiento de lana mineral.

En zonas de baños y cocinas se complementará con aplacado porcelánico en el lado del cuarto húmedo.

Para garantizar las máximas condiciones de privacidad y aislamiento térmico y acústico entre viviendas, la pared medianera entre las mismas, así como la separación con las zonas comunes, estará compuesta por un núcleo central de fábrica de ladrillo fono-acústico de ½ pie de espesor, colocando por ambas caras estructuras metálicas auxiliares para alojar el montaje del aislamiento térmico y acústico de lana mineral, cerrándolo todo mediante dos placas de yeso laminado de 15 mm., para obtener la máxima insonorización. En zonas de baños y cocinas se complementará con aplacado porcelánico en el lado del cuarto húmedo.

Por último, con la finalidad de obtener el máximo confort los forjados de las zonas vivideras están insonorizados frente al ruido producido por impactos.

CARPINTERÍA EXTERIOR

A la hora de obtener los mejores estándares de aislamiento térmico instalamos carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico que garantizan un ahorro de energía, limitan las condensaciones y cumplen con las exigencias del Protocolo de Kyoto y Código Técnico de la Edificación. A este perfil le añadimos un doble cristal con cámara de aire y bajo emisivo con el que obtendremos unos altos porcentajes de aislamiento.

Así mismo, para favorecer la eficiencia energética de los vidrios estos son de baja emisividad gracias al tratamiento anti-radiación solar.

Para obtener el máximo confort y el oscurecimiento en las estancias vivideras (salón y dormitorios), se instalarán persianas enrollables de aluminio del mismo color que la carpintería, las cuales serán motorizadas en las salidas a terrazas en dormitorio principal y en salón, y opcionables su motorización en el resto de persianas de la vivienda.

CARPINTERÍA INTERIOR

Para garantizar la máxima seguridad del conjunto, la puerta de acceso a la vivienda será blindada con cerradura de seguridad y con acabado interior similar a resto carpintería.

Las puertas interiores de paso serán macizas, lisas y lacadas en blanco, con sistema de aireación oculto que permite el correcto paso del aire y el aislamiento acústico conforme al CTE.

Por último, y para proporcionar un buen almacenaje a la vivienda, se instalarán amplios armarios con acabado similar a puertas interiores, las cuales serán abatibles para mayor operatividad, a excepción de algunos dormitorios, que se dotarán de puertas correderas. Se entregan completamente forrados y equipados

interiormente con tableros estratificados en acabado textil, amueblándolos con cajoneras y dotándolos de balda interior para la división de maletero y barra de colgar.

Aquellas viviendas con estancia de vestidor, estará dotado con estanterías, cajoneras y barras de colgar ropa.

PAVIMENTOS

El solado como uno de los elementos más importantes e integradores de la vivienda, será de material porcelánico de 1ª Calidad, de formato 75 x 75 cm. blanco que se rematará con un elegante rodapié lacado en blanco de 10 cm de altura.

Para los pavimentos de exteriores, en las terrazas, se solarán con material porcelánica especial para exteriores, con acabado efecto madera, de formato 120 cm x 20 cm.

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Para completar los acabados interiores de la vivienda, y complementando a los pavimentos en los baños y cocinas, se proponen en los paramentos verticales, aplacados porcelánicos de colores y tonos a juego con el suelo.

En cuanto al resto de acabados de la vivienda se revestirán mediante pintura plástica con acabado liso, en color blanco crudo para paredes y techos de la vivienda.

La ejecución de los falsos techos de toda la vivienda, se conformarán mediante placas de yeso laminado, para poder alojar sin limitaciones las instalaciones de climatización, electricidad, fontanería e iluminación, con zonas registrables para los equipos de climatización y ventilación.

MOBILIARIO E INSTALACIONES EN COCINA

Nuestro compromiso con el cliente nos marca el camino para la búsqueda de un esmerado diseño en la composición del mobiliario de cocina, armonizando muebles y electrodomésticos. Realizamos una propuesta de máximos, colaborando directamente con los diseñadores a nivel de fabricación, inspirados en formas actuales y marcadas líneas horizontales, cuidando todos los detalles:

- Puertas en estratificado acabado color blanco con rebaja para apertura.
- Encimeras con tablero de material compacto tipo Silestone o similar, integrando el fregadero de acero inoxidable y con grifería monomando de diseño actual de la marca HANSGROHE®.
- Campana decorativa.

- Columna con horno multifunción y microondas.
- Placa vitrocerámica digital de inducción.
- Circuito eléctrico independiente para el frigorífico.
- Instalación de todos los electrodomésticos en la cocina de la marca SIEMENS® (frigorífico/congelador, microondas, horno, lavavajillas, placa vitrocerámica de inducción, lavadora y secadora).

APARATOS SANITARIOS

El equipamiento de los baños se compone de un plato de ducha extraplano de gran formato y/o bañera, según tipologías, con mamparas/separadores de baño de aluminio inox y lámina de vidrio en baños, en una convivencia armónica y operativa entre ambos.

Los sanitarios serán de diseño de primeras marcas, Duravit o similar, en color blanco. Los lavabos serán de diseño minimalista con encimera compacta.

Las griferías serán de bajo consumo de agua de la marca HANSGROHE®, de tipo monomando, y termostática en duchas.

Se dotarán todos los baños y aseos de espejos con luz led integrada.

Terrazas: Tomas de instalaciones de agua para riego en terraza de salón y en solárium.

INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Las instalaciones de climatización son el resultado de un estudio en el que han prevalecido las consideraciones de uso y confort del usuario de la vivienda, pero sin merma de la sostenibilidad y eficiencia energética esenciales en este desarrollo.

Emplearemos por tanto una bomba de calor aerotérmica de DAIKIN o similar para producción de aire acondicionado, calefacción y agua caliente sanitaria, consiguiendo la máxima eficiencia energética. De esta forma, se asegura un suministro de energía responsable y sostenible, sin renunciar a la operatividad tradicional.

El sistema de calefacción se distribuye por la vivienda mediante suelo radiante alimentado desde la bomba de calor de aerotermia, excepto baños que disponen de hilo radiante alimentado eléctricamente.

La climatización por aire (frío y calor) discurrirá a través de conductos de panel rígido de alta densidad de fibra de vidrio que darán servicio a salón-comedor y dormitorios.

La instalación dispondrá de un control de temperatura individual en cada vivienda mediante módulos de control de termostato inteligente.

El sistema de agua caliente se desarrolla a través de un acumulador ALTERMA, de alta eficiencia energética y bajo consumo, con capacidades de acumulación de 180 litros a 260 litros, variables según la tipología de vivienda.

INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalaciones de telecomunicaciones preparadas para la incorporación de TV Terrestre y TV Satélite, así como instalaciones de banda ancha sobre fibra óptica hasta cada vivienda. Tomas de televisión y teléfono en salón, cocina y dormitorios. Se dotarán de la instalación básica y necesaria para conexión de TV en terraza de salón Videoportero con cámara en control principal de acceso a la urbanización.

Se incluye iluminación empotrada en toda las estancias de la vivienda mediante downlight empotrados en techo. Los mecanismos de control de iluminación en general tendrán acabado color acero/plata de la serie Niessen. Se dotarán de luminarias en zonas exteriores con apliques con lámpara led. Se dotarán de tomas de corriente especiales para recarga de vehículos eléctricos.

DOMÓTICA Y ALARMA

La vivienda contará con un sistema de integración de domótica básica:

- Detección de escape de agua en cocina y baños.
- Detección de humo en cocina.
- Detectores volumétricos de presencia.
- Apagado general de toda la iluminación del circuito eléctrico de alumbrado de la vivienda con interruptor situado en vestíbulo.

Se dotará a la vivienda de alarma conectada con garita de control accionada desde controlador domótico situado en el vestíbulo de la vivienda.

INSTALACIONES DE ZONAS COMUNES

La urbanización/complejo de viviendas estará totalmente cerrada en su perímetro por una valla metálica según diseño de proyecto; en zonas de fachada principal, se diseña jugando con los muros ciegos.

Entrada peatonal con accesos habilitados para minusválidos y varias entradas de vehículos dependiendo de edificios y plantas de sótano.

Instalación de un circuito cerrado de televisión zonas estratégicas del conjunto, con centralización en la garita de control.

Iluminación de bajo consumo y alta eficiencia de todas las zonas comunes. Control automático del encendido de las zonas comunes interiores en función de la iluminación natural.

Instalación de sistema captación de televisión digital terrestre.

Urbanización y jardines interiores:

- Paseos peatonales y para paso de vehículos.
- Piscina de verano, en zonas comunes.
- Zona para gimnasio y sala polivalente.
- Vestuarios instalados con duchas y aseos.
- Zonas ajardinadas con un esquisito diseño y tratamiento paisajístico, con diversos materiales seleccionados para exteriores: plantas, piedras, caminos, iluminación...

OPCIÓN AL CERTIFICADO BREEAM®

Nuestro compromiso con la búsqueda de la excelencia de calidad y de implantación de los estándares actuales de sostenibilidad y eficiencia energética nos encamina a obtener el certificado BREEAM® para nueva construcción de carácter residencial, siendo de los primeros conjuntos residenciales en España que optan a dicho certificado.

Esta opción, que supera ampliamente la normativa española en todos los aspectos que regula, comportará la incorporación de múltiples criterios de sostenibilidad y eficiencia energética, cuya consecuencia práctica es un compromiso claro con las soluciones bioclimáticas, responsables y sostenibles, un mayor confort en la experiencia de uso y una importante reducción en los consumos energéticos.

Para ello contaremos durante todo el proceso de desarrollo del conjunto con diversos asesores y consultores especializados, que irán realizando auditorías en cuanto a procedimientos, homologación y certificación de instalaciones, materiales y calidades empleados y medición de resultados finales de eficiencia energética.