



RESIDENCIAL
TERRAZAS
DEL GUADIANA

un concepto de hogar que crece con orgullo

PROMUEVE:



GEMNOVA

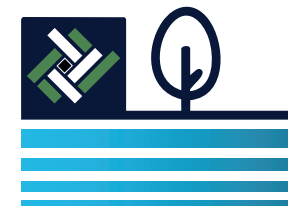
PROYECTA:

ORTIZORUETA
arquitectura urbanismo interiorismo

INFORMA Y VENDE:

tecnicasa
GESTION INMOBILIARIA





VUELVE

a la calidad de vida,
en todos los sentidos

Un residencial excepcional, una urbanización segura y privada, en **Entrepuentes**, una de las zonas más demandadas y con mayor proyección de Badajoz, que ya es presente.

Una promoción de interés indiscutible, donde **Gemnova**, apuesta de nuevo impulsando otro atractivo y singular edificio.

26 viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, todas con terrazas, bajos con jardín y áticos de impresión, en un enclave único junto al **Parque del Guadiana**.

Hogares muy especiales, amplios, con una **construcción y acabados impecables**, y unas **zonas comunes completísimas**, donde la calidad de vida es la auténtica protagonista.

UBICACIÓN

PRIVILEGIADA EN EL CORAZÓN DE ENTREPUENTES

Emplazado en la misma Avenida **Adolfo Díaz Ambrona**, uno de los bulevares principales, esquina al Paseo del Río.

Una localización única en este nuevo desarrollo, rodeado de parques, centros comerciales, supermercados... con una amplia oferta de colegios, centros de salud y complejos hospitalarios, universidad, y espacios gastronómicos y culturales donde disfrutar del tiempo de ocio.





Pensando en
tu comodidad
y en la de tu
familia, se ha
proyectado en
**un barrio que
lo tiene todo.**



Monumentos



Colegio



Supermercado



Polideportivo



Zona de ocio



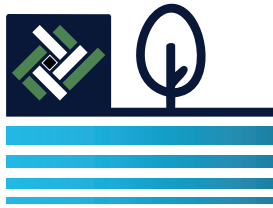
Hotel



Parque







ZONAS EXTERIORES E INTERIORES

espléndidas, sostenibles
y llenas de estilo

Las cautivadoras zonas comunes, muy completas y con una cuidada puesta en escena, facilitan el entretenimiento de cercanía con ideas para todos: jardines, piscina,... y zona infantil para tranquilidad de los padres y entusiasmo de los más pequeños.

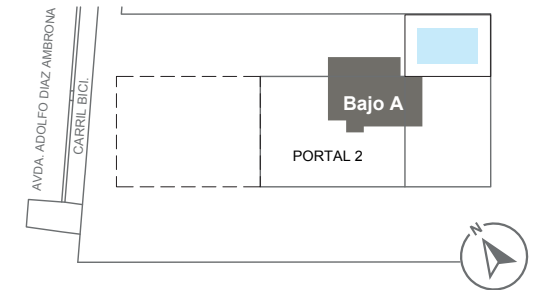
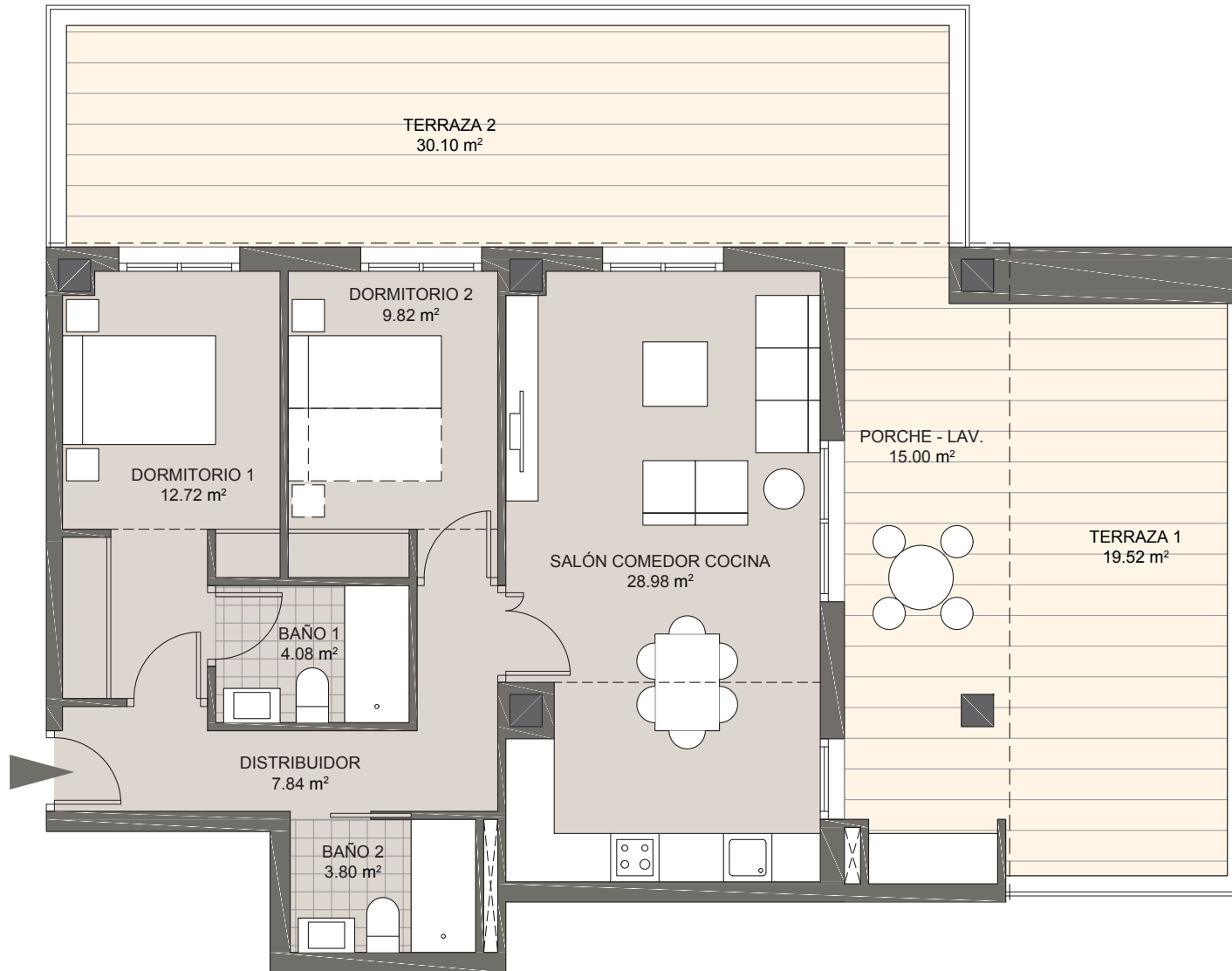
Los hogares se han diseñado con amplios ventanales, para optimizar **la ventilación y la luz natural**.

En cada estancia los acabados más exigentes: doble placa de yeso laminado, carpinterías de aluminio lacado o PVC, armarios revestidos, cuartos de baño alicatados por completo con mamparas, griferías termostática y mueble para lavabo,... Todo un lujo de detalles.

Interiores confortables y eficientes, dotados de equipos de **aerothermia individuales** para una climatización óptima, homogénea, de máximo ahorro energético y respetuosa con el medio ambiente.

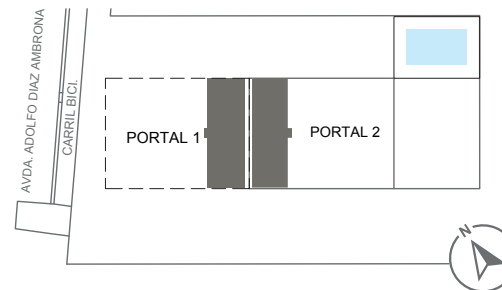
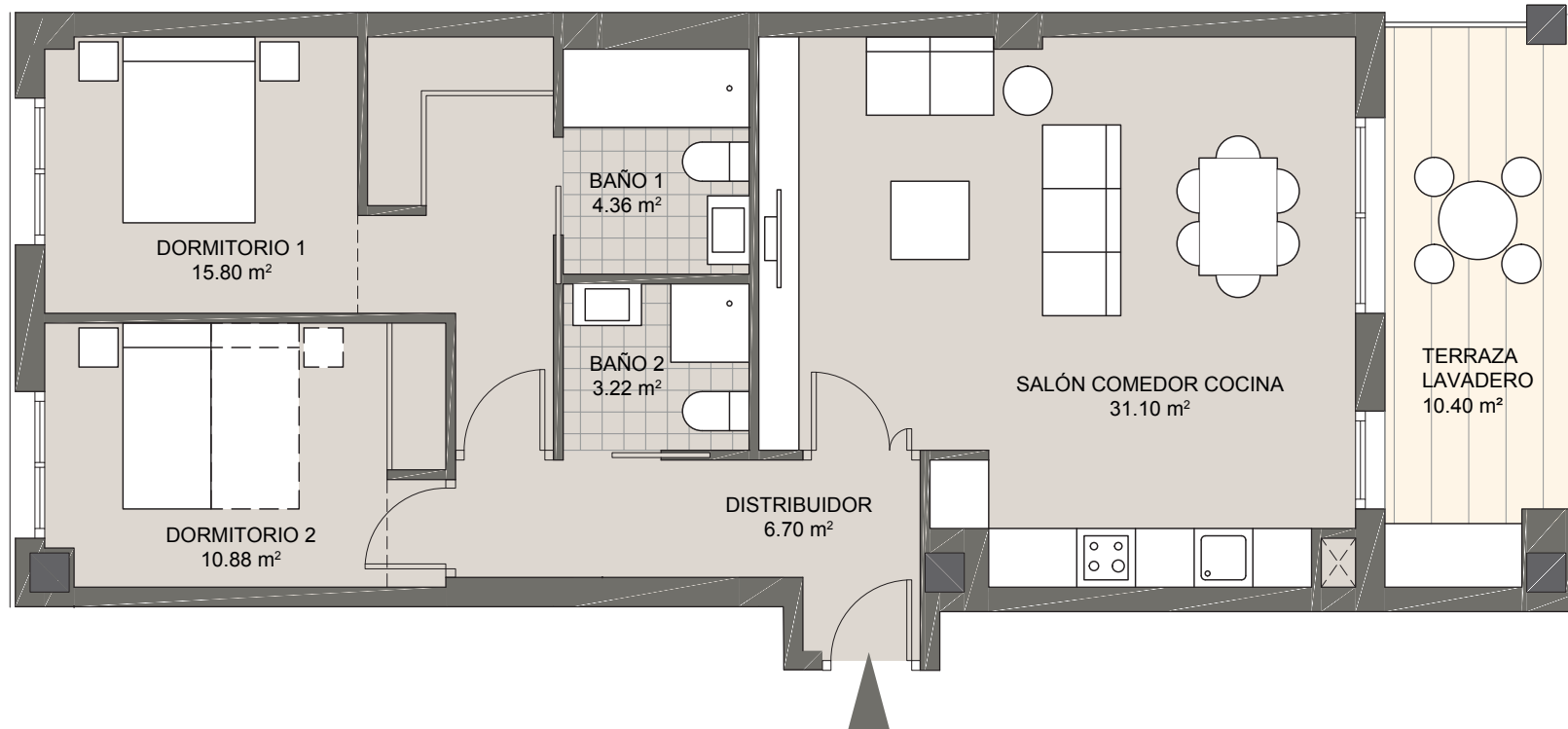
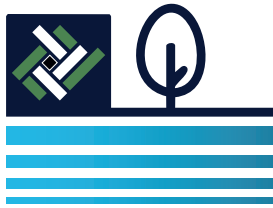
Todas las viviendas disponen además, para mayor comodidad, de trastero y plaza de garaje, **con preinstalación para carga de coche eléctrico**.





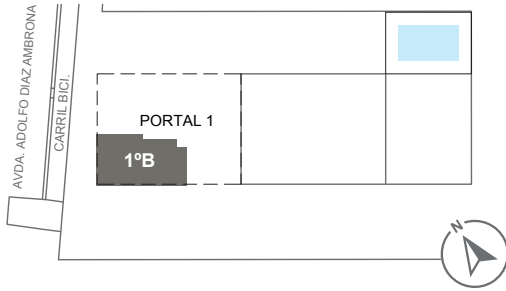
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL 74.74 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....85.62 m²
SUPERFICIE EXTERIOR.....64.62 m²



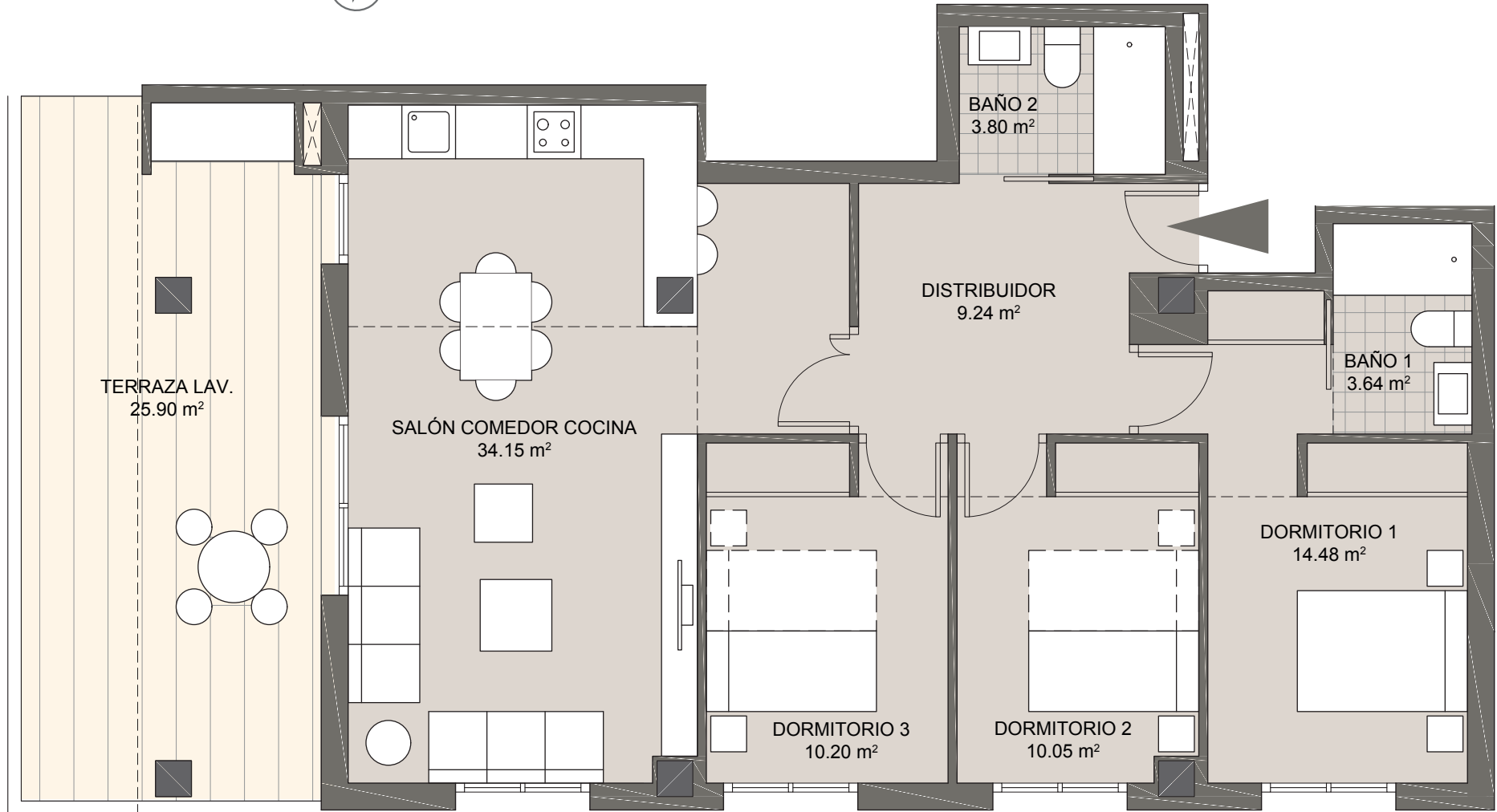


TOTAL SUPERFICIE ÚTIL 77.26 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....86.98 m²
SUPERFICIE EXTERIOR.....10.40 m²

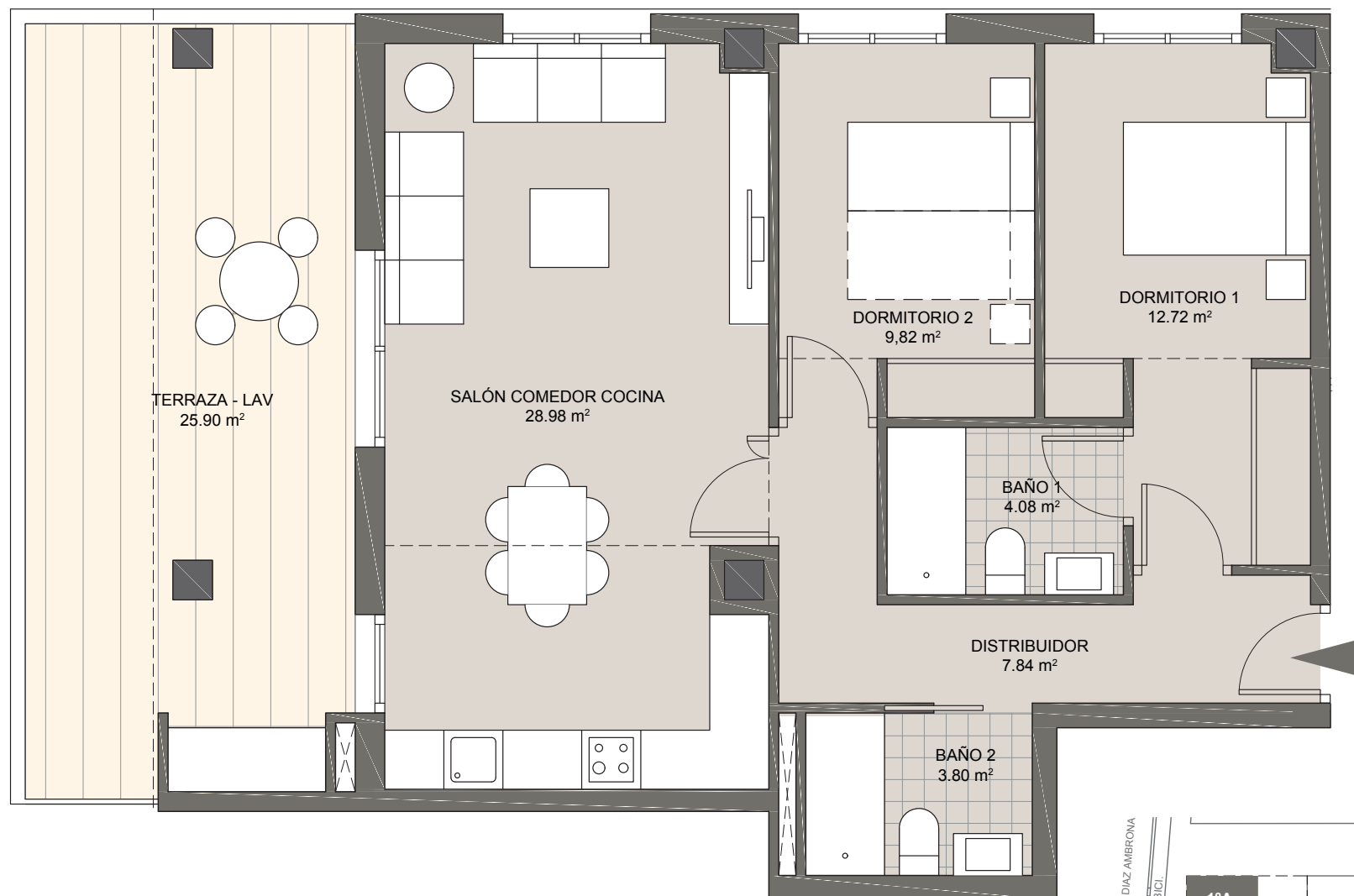
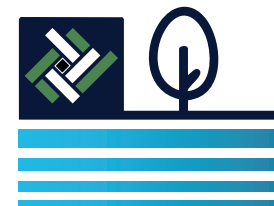




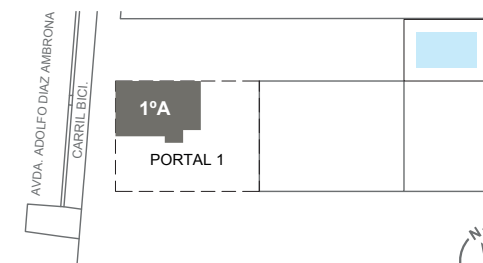
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL 92.84 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....105.54 m²
SUPERFICIE EXTERIOR.....25.90 m²

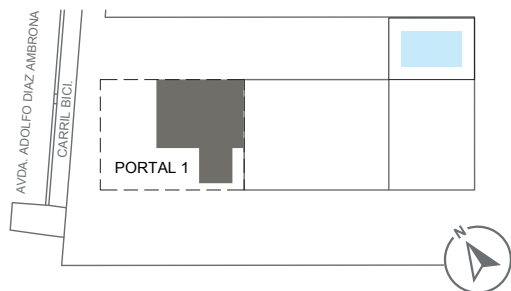




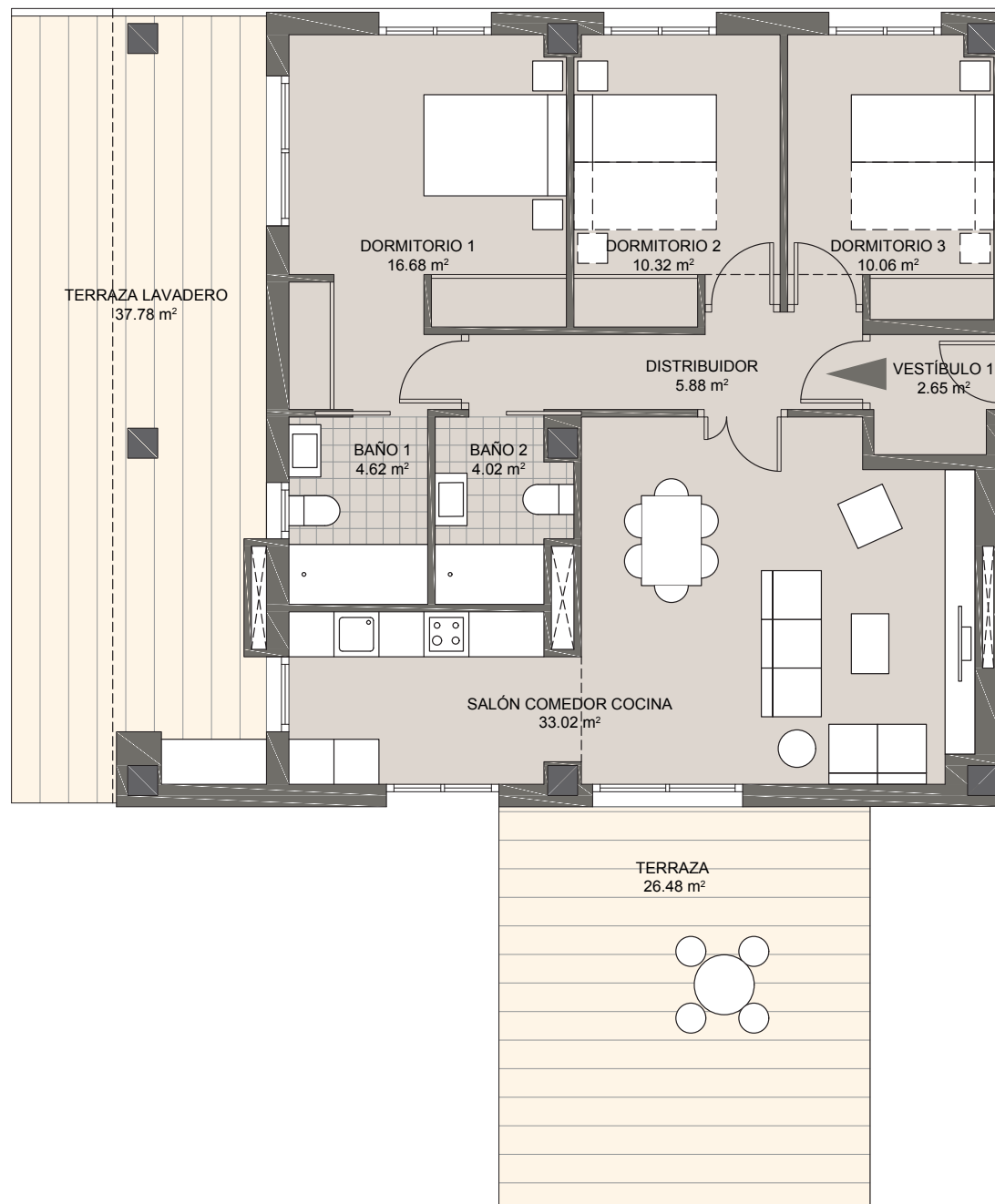


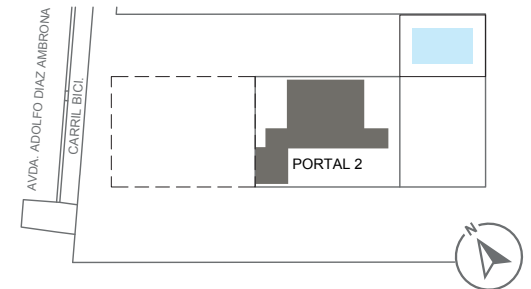
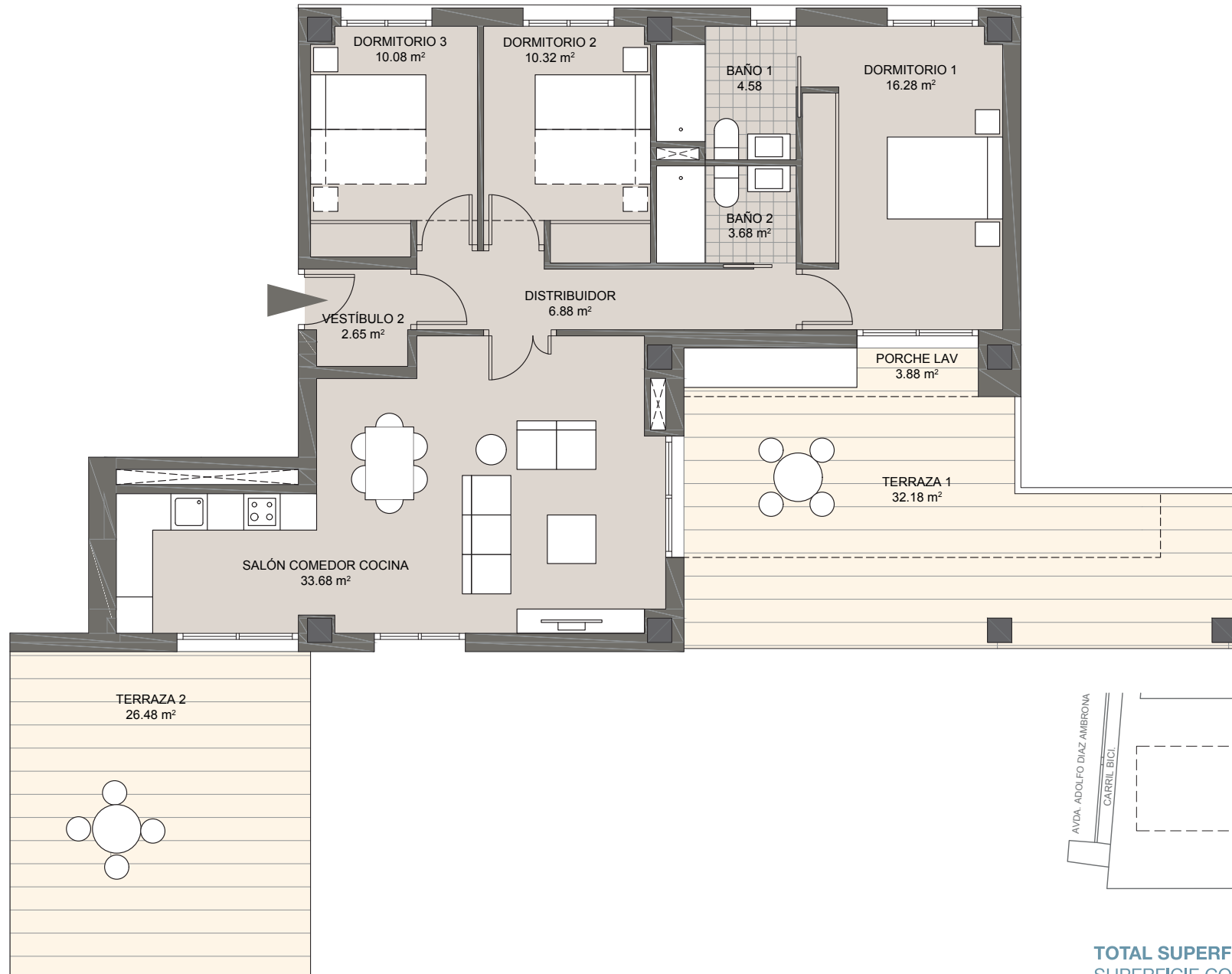
TOTAL SUPERFICIE ÚTIL 74.52 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....85.62 m²
SUPERFICIE EXTERIOR.....25.90 m²





TOTAL SUPERFICIE ÚTIL 94.64 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....108.82 m²
SUPERFICIE EXTERIOR.....64.26 m²





TOTAL SUPERFICIE ÚTIL 87.44 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA.....101.12 m²
SUPERFICIE EXTERIOR.....62.54 m²

Memoria de Calidades

RESIDENCIAL
TERRAZAS
DEL GUADIANA

1. ESTRUCTURA

Cimentación de hormigón armado a base de zapatas, zanjas y muro de hormigón. Todo ello en cumplimiento del Código Estructural, CTE-DB.SE y estudio geotécnico.

Estructura con pilares y forjados de hormigón armado. Todo ello en cumplimiento del Código Estructural y CTE-DB.SE.

2. FACHADAS

Cerramiento de doble hoja: hoja exterior de paneles prefabricados de hormigón blanco, combinada con hoja de ladrillo perforado o de estructura autoportante de placa de cartón yeso reforzado para exteriores revestida con aplacado porcelánico; cámara de aire rellena con aislamiento termoacústico de al menos 80 mm de espesor; y hoja interior de estructura simple autoportante de 48 mm o 70 mm con doble placa de yeso de 13 mm. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HE y DB.HR.

3. CUBIERTAS

Cubierta principal plana invertida no transitable con aislamiento térmico. Compuesta por capa de mortero para formación de pendiente, sobre ella capa impermeabilizante. Sobre ello se dispondrá una capa de protección mediante membrana tipo geotextil. A continuación, se tenderá una capa de aislamiento de poliestireno extrusionado, la cual aislará y protegerá de dilataciones térmicas a las mantas. Sobre el aislamiento, se tenderá una nueva capa de protección mediante membrana tipo geotextil, y una nueva capa de compresión de mortero mediante la que se dispondrá el material de acabado mediante grava rodada lavada 20/40 mm. La evacuación de las aguas pluviales se ejecutará con cazoletas de PVC o EPDM sifónicas, que irán debidamente impermeabilizadas, selladas y protegidas con para gravillas para evitar su atasco. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HS, CTE-DB.HE y CTE-DB.HR.

Cubierta plana transitable en terrazas de áticos, con inclinación suficiente para la evacuación de aguas pluviales. Con capa de mortero ligero para la formación de pendiente. Sobre ella una capa de impermeabilización y aislamiento térmico. Sobre el aislamiento, se tenderá una capa de compresión de mortero de cemento sobre la que se recibirá la plaquea de solado. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HS, CTE-DB.HE y CTE-DB.HR.

Terrazas, con inclinación suficiente para la evacuación de aguas pluviales. Con capa de mortero para la formación de pendiente. Sobre ella una capa de impermeabilización. Se tenderá una capa de compresión de mortero de cemento sobre la que se recibirá la plaquea de solado. Todo ello en cumplimiento del CTE-DB.HS, CTE-DB.HE y CTE-DB.HR.

4. SEPARACIÓN DE VIVIENDAS

Fábrica de ½ pie de ladrillo perforado con trasdosado autoportante en ambas caras con estructura metálica autoportante de 48 mm o 70 mm (según estancias) con aislamiento térmico en su interior y doble placa de yeso laminado de 13 mm.

5. DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Tabique formado por una estructura simple autoportante de 48 mm o 70 mm según estancias, con aislamiento térmico en su interior y doble placa de yeso laminado de 13 mm, con acabado en pintura plástica o alicatado.

6. PAVIMENTOS

Garaje-Aparcamiento: Pavimentación acabada en hormigón pulido.

Vestíbulos de acceso, Portal y Distribuidor: Baldosas de Gres porcelánico, 1º. calidad, con zócalo y rodapié del mismo material o de PVC blanco, según estancias.

Viviendas: Pavimento laminado AC-5, 1º. Calidad, hidrofugado, sistema click con lámina anti-impacto admisible para suelo radiante/refrescante sobre plastón de mortero de cemento, con rodapié de PVC blanco, excepto en baños y cocinas que se dispondrá un gres 1º calidad a juego con el alicatado.

Terrazas Áticos: Baldosa de gres de exteriores antideslizantes.

7. ALICATADOS Y FALSOS TECHOS

Cocina y baños con gres 1º. calidad gran formato, recibido con pasta “pegoland” hidrofuga. Falso techo de placas de cartón-yeso de 13 mm en la vivienda, a excepción de uno de los baños de cada vivienda, que será registrable.

8. COCINAS

Personalización de las instalaciones de cocina según plano aportado por el cliente. No se incluye mobiliario de cocina.

9. CARPINTERÍA Y VIDRIERA EXTERIORES

Puerta de entrada a vivienda ACORAZADA compuesta por premarco de aluminio, hoja de chapa de acero electro cincado, cerradura multipunto de engranajes silenciosa y autobloqueante con bulones de 40 mm., escudo protección del cilindro anti-taladro y anti-extracción, cerradero anti-tarjeta con sistema de regulación.

Ventanas y Puertas Balconeras: con sistema monoblock de aluminio con perfil europeo



con rotura de puente térmico o PVC lacado en color de similares características técnicas. Sistema de apertura abatible y oscilobatiente en el caso de ventanas, con persianas de aluminio térmico (excepto en ventanas baños) y acristalamiento control solar de ahorro energético, con doble vidrio en cada una de las hojas 4/10/6. Todo ello en cumplimiento con el CTE-DB.HE y CTE-DB.HR.

Puerta de entrada a garaje metálica lacada en color con apertura automática con mando a distancia.

10. CARPINTERÍA Y VIDRIERA INTERIORES

Puertas interiores ciegas en madera lacada en blanco, modelo liso con serigrafía.

Armarios empotrados forrados interiormente con balda y barra maletero en todos los dormitorios, rematados con frente de acabado blanco, modelo liso con serigrafía y sistema corredera.

11. APARATOS SANITARIOS

Baño Principal: con aparatos sanitarios de primera calidad marca Roca, Gala o similar, color blanco, ducha integrada en solado con rejilla de aluminio con mampara y grifería termostática empotrada, y mueble para lavabo modelo integrado con grifería monomando empotrada para lavabo 1º marca.

Baño Secundario: con plato de ducha y aparatos sanitarios de primera calidad marca Roca, Gala o similar, color blanco, mueble para lavabo de un seno modelo integrado en baños y grifería monomando 1º marca.

12. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELEFONÍA

Instalación eléctrica de al menos 5 circuitos independientes con diferencial de seguridad. Mecanismos de primera marca, gama media color blanco, con tomas en todas las estancias.

Cuadro de protección con grado de electrificación elevada, formado por caja de doble aislamiento empotrada (hall de entrada) con puerta de 24-48 elementos, embarrado de protección, interruptores automáticos diferenciales, según esquema unifilar: 30mA y PIAS (I+N) de 10, 16, 20 y 25 A.

Tomas de TV y TLF-Datos (RJ45) en salón, cocina y dormitorios. Toma de TV y enchufe en terrazas. Preinstalación para antena parabólica. **Garaje con preinstalación de toma de fuerza para vehículo eléctrico.** Videoportero en cada vivienda. Todo ello en cumplimiento del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

13. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y A.C.S.

El sistema de producción de calefacción, climatización y A.C.S. del edificio se realiza mediante aerotermia compacta de alta eficiencia. Algunos componentes de la instalación —como los elementos de regulación— y ciertos accesorios necesarios para su correcto funcionamiento se ubicarán en la terraza/tendedero y/o en la cocina de cada vivienda. La unidad exterior de aerotermia se situará en la cubierta del edificio.

La calefacción y la climatización de cada vivienda se llevarán a cabo mediante un sistema de suelo radiante refrigerante, que garantiza un alto nivel de confort y eficiencia energética. La regulación de la temperatura en salón y dormitorios se realizará mediante termostatos digitales independientes.

Tanto la climatización como la calefacción serán individuales por vivienda, gracias a una aerotermia compacta tipo monoblock con refrigerante natural R290 (con un PCA de 3). De esta forma, cada usuario puede controlar no solo la temperatura de confort, sino también los periodos de funcionamiento, el modo de servicio (calefacción o refrigeración), así como el encendido, apagado y la programación de la aerotermia desde su smartphone, siempre que disponga de conexión WiFi en la vivienda.

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) será centralizada mediante una aerotermia compacta monoblock con refrigerante natural R290 (PCA 3) ubicada en la cubierta del edificio. Los Inter acumuladores se localizarán en el cuarto de instalaciones situado en el sótano. Esta solución permite ahorrar espacio dentro de las viviendas, ya que evita la necesidad de instalar una torre hidráulica individual —de dimensiones similares a un frigorífico— en cada unidad. Para cuantificar el consumo de ACS de cada vivienda, se instalarán contadores individuales. Como sistema de apoyo al suelo radiante/ refrigerante, se proyecta la instalación de climatización mediante Fancoil con regulación digital (frio y calor) por conductos de fibra de vidrio recubiertos de aluminio por las dos caras empotrados en el falso techo, con rejillas de impulsión y retorno de aluminio lacado en blanco, con salidas en dormitorios y salón. Todo ello en cumplimiento con el CTE-DB.HE4

AHORRO ENERGÉTICO

Las viviendas siguen un criterio de diseño y sostenibilidad, utilizando materiales de primera calidad. El aislamiento de la envolvente térmica del edificio es reforzado en las fachadas de mayor exposición a las excursiones térmicas. Los sanitarios disponen de un dispositivo para el ahorro de consumo de agua.

Todo ello, junto a la instalación de Aerotermia individual para la producción de A.C.S. y climatización/calefacción de las viviendas por suelo radiante/refrigerante, garantizan una vivienda de bajo consumo y reducidos niveles de emisión de CO2 y alta eficiencia energética.

COMERCIALIZA:



www.tecnicasa.net

info@tecnicasa.net

626 766 469

Av. Sinforiano Madroñero, 14

Tlf: 924 24 60 00

Badajoz



Av. María Auxiliadora, 5

Tlf: 924 20 78 78

Badajoz

CONSTRUYE:



PROMUEVE:



PROYECTA:



Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989 y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.