



**AVENIDA DE COLÓN**







## Viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios que se adaptan a cualquier necesidad.

Son los detalles, los que se ven y los que no se ven, los que diferencian una vivienda de un verdadero hogar. En esta memoria de calidades te mostramos las calidades constructivas y acabados de este edificio. Materiales eficientes y soluciones prácticas, atractivas y sostenibles. En cada uno de nuestros proyectos, realizamos un esfuerzo continuo por anticipar respuestas a las necesidades de las personas y elevar el nivel y la calidad de vida.

*Este no es un documento contractual. Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa, por motivos técnicos o administrativos, se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.*



## Cimentación y estructura

El entramado estructural del edificio consiste en:

**Cimentación superficial** de hormigón armado para arranque de soportes y muros perimetrales de sótano.

**Soportes (pilares) y muros perimetrales de sótano, de hormigón armado.** Con la finalidad de reducir el impacto de estos elementos en las plantas de garaje, los elementos que sean de nueva ejecución, se calculan, dimensionan y replantean teniendo en consideración la disposición de las plazas de garaje y vías de distribución.

**Estructura horizontal de pisos formada por forjados de losa maciza de hormigón armado:** esta tipología de forjado confiere a la edificación unas mayores prestaciones térmicas y, sobre todo, acústicas, a la vez que una mayor resistencia al fuego que los forjados de vigueta y bovedilla comúnmente utilizados.

Todos los elementos están diseñados, dimensionados y calculados siguiendo las normas de referencia de obligado cumplimiento (Código Técnico de la Edificación e Instrucción de Hormigón Estructural).

Se dispondrá de un **Seguro de Responsabilidad Decenal** que cubra los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio (Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación en la Edificación).



## Cubierta

Se trata de una **cubierta inclinada formada por aislamiento interior y/o exterior**, tableros prefabricados de hormigón sobre tabiques palomeros en formación de pendientes, aislamiento exterior, capa de regularización de mortero de cemento y acabado de placa asfáltica.

En el suelo de la planta primera, en la fachada posterior, se genera un **patio sobre el local de planta baja**, resuelto mediante la ejecución de una cubierta plana invertida transitable constituida por una impermeabilización bituminosa sobre el forjado, doble lámina impermeabilizante, aislamiento térmico, mortero de protección y pavimento.

Los **suelos de terrazas de áticos**, se resuelven mediante la ejecución de cubiertas planas transitables, constituidas por aislamiento térmico, una capa de mortero de cemento en formación de pendientes, capa impermeabilizante, mortero de protección y acabado.



## Terrazas y áticos

Soladas con **gres antideslizante de primera calidad** y antepecho de altura 1,10 m.



## Envolvente

**Se proyecta una fachada principal resuelta mediante un sistema de fachada ventilada.**

Esta tipología de fachada proporciona un importante ahorro energético, puesto que ofrece un **excelente aislamiento térmico** (en este caso interior y exteriormente) y acústico, al mismo tiempo que presenta una alta resistencia a los agentes atmosféricos y ofrece un impacto estético inmejorable por la calidad de ejecución y posibilidades de acabados.

En este caso, la fachada ventilada se resuelve mediante una fábrica cerámica como elemento portante, aislamiento térmico exterior y subestructura como elemento de fijación del acabado elegido. Interiormente, la fábrica irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfiles galvanizados y dos placas de yeso laminado.

La **fachada posterior** se resuelve mediante un SATE, Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior. Esta tipología de fachada proporciona, igualmente, un importante ahorro energético, puesto que ofrece un excelente aislamiento térmico (en este caso interior y exteriormente) y acústico, al mismo tiempo que presentan una alta resistencia a los agentes atmosféricos.

En este caso, el Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE) se compone de una hoja cerámica como soporte del sistema, aislamiento exterior fijado mecánicamente y acabado a definir por la D.F. Interiormente, la fábrica irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfiles galvanizados y dos placas de yeso laminado.

**Aplicando los criterios Passivhaus, se ejecutará una envolvente hermética garantizando un bajo nivel de infiltraciones.**

Con la ejecución de estas y otras medidas propuestas (alto grado de aislamiento térmico, reducción de puentes térmicos, carpinterías de altas prestaciones, alto grado de hermeticidad y ventilación mecánica con recuperador de calor), **aplicamos los principios de estándar Passivhaus, consiguiendo una baja demanda de calefacción y un elevado grado de confort interior y calidad del aire interior.**



## Tabiquería interior

Tanto por su alto nivel de acabado y versatilidad, como por sus elevadas prestaciones acústicas, se proyecta una tabiquería interior seca, identificando dos tipologías diferenciadas:

### **Separación Vivienda - Vivienda y Vivienda -Elementos Comunes:**

Se realizará mediante doble estructura de acero galvanizado rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y separadas entre sí por una placa de yeso laminado y barrera anti-intrusión. Exteriormente, llevará dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.

Esta solución garantiza unas altas prestaciones de aislamiento acústico entre la vivienda y los elementos comunes, viviendas contiguas y exterior, en todo caso superiores a las exigidas en la normativa de referencia.

### **Distribución interior:**

La distribución interior de cada vivienda se configura mediante una estructura de acero galvanizado con alma interior rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.



## Carpintería exterior

La carpintería exterior será en **PVC de altas prestaciones de alto rendimiento térmico y acústico**. Estará formada por perfilera de primera calidad, con triple acristalamiento en viviendas, reforzado con control solar Planitherm, según demanda exigida por cálculo.

Todas las **ventanas** contarán con una hoja oscilobatiente y aquellas que cuenten con persiana enrollable, se tratará de persiana motorizada, de lamas con inyección interior de poliuretano, cajón estanco con aislante térmico interior y máxima clasificación de permeabilidad al aire, consiguiendo así elevados valores de reducción acústica y garantizando los valores de aislamiento térmico del conjunto de la ventana.



## Carpintería interior

De cara a garantizar la máxima seguridad en su hogar, la **puerta de acceso principal a la vivienda** será acorazada, con cerco y bastidor de acero, blindaje de hoja con chapa de acero. El acabado de la hoja exterior irá a juego con el entorno, pudiéndose elegir el acabado de la cara interior entre las distintas opciones ofertadas. Se dotará con cerradura de seguridad antibumping.

Las **puertas de paso** serán de madera maciza, pudiéndose elegir su acabado entre las distintas opciones ofertadas. Todos los herrajes irán en acero inox.

Los **armarios empotrados** llevarán el mismo acabado que la carpintería interior, con hojas batientes, forrados interiormente con melamina tipo cuero o textil y dotados de cajonera, balda separadora de altillo y barra de colgar.

Los **herrajes de carpintería** podrán ser elegidos entre varios modelos, con acabado en acero inox.



## Paramentos verticales y techos

La **tabiquería interior** será en seco, con aislamiento intermedio y terminadas en pintura lisa, que aportará gran sensación de amplitud a las estancias.

La vivienda llevará **falsos techos de yeso laminado** terminados en pintura lisa, para aumentar la iluminación de las piezas.

**Tanto en paramentos verticales como horizontales se podrá elegir entre una carta de colores en tonos suaves.**



## Revestimientos y suelos

En huecos húmedos -baños y cocina- serán cerámicos de primera calidad y diversos formatos con modelos de estética moderna y actual que los dotarán de un ambiente elegante y de calidad.

En el resto de la vivienda se colocará una tarima flotante sobre lámina acústica anti-impacto, a elegir entre una amplia gama ofertada.



## Electricidad y telecomunicaciones

Red de baja tensión en todas las instalaciones cumpliendo la normativa vigente.

Puntos de luz y enchufes en proporción adecuada a la superficie y habitáculos de la vivienda; con mecanismos de alta calidad.

Tomas de tv recepción aérea y por cable, fm-am, en salón y dormitorios.

Tomas de teléfono ADSL en cocina, salón y dormitorios.





## Baños y fontanería

**Llaves de corte independiente** en cada hueco húmedo (baños y aseos), y general de vivienda; contador individual de consumo.

**Aparatos sanitarios** suspendidos, de porcelana vitrificada de primera calidad. Para los platos de ducha se opta por platos de resina a medida del hueco resultante textura pizarra en distintos formatos. Las bañeras, igualmente, serán de primera calidad.

En ambos casos irán equipados con **grifería termostática**.

Los baños irán equipados con mueble suspendido y encimera con lavabo integrado, de distintas medidas.



## Garaje

El garaje albergará **plazas de fácil acceso** y tamaño acorde al parque de vehículos actual.

También se dispondrán, en las plantas sótano, funcionales **trasteros** con puerta metálica y autoventilantes.

El garaje contará con instalación de **protección contra incendios**, según normativa actual (detección y alarma, extinción y señalización).



## Cocinas

Equipadas con muebles altos y bajos, combinados con encimera de cuarzo “silestone”, a elegir entre varias opciones ofertadas.

Irán equipada con lavadora-secadora, placa vitrocerámica, campana extractora, horno eléctrico multifunción y microondas.

El fregadero será encastrado de acero y grifo monomando con funcionalidad extensible.



## Seguridad

Preocupándonos por la seguridad de los residentes, tanto frente a actos vandálicos, delictivos o accidentales, dotaremos al edificio de determinadas medidas encaminadas a minorar estas situaciones, entre ellas:

- Preinstalación de sistema de alarma en la vivienda.
- Detectores de incendio estratégicamente colocados en interior vivienda.
- Equipo de alumbrado de emergencia empotrado en falso techo junto al cuadro eléctrico.
- Dotación de extintor de incendios tipo ABC en cada una de las viviendas.
- Instalación de videovigilancia en zonas comunes.
- Dotación de equipo desfibrilador externo semiautomático en zona común.
- Sistema de acceso restringido a zonas comunes y espacios privativos mediante amaestramiento de llaves y discriminación selectiva de accesos.



## Climatización

De acuerdo a los altos niveles de calidad y eficiencia exigidos por el estándar Passivhaus, las viviendas irán equipadas con un sistema de **ventilación mecánica de doble flujo con recuperador de calor**.

Consta de un equipo de alto rendimiento cuya función consiste en extraer aire de las estancias húmedas y propicias a generar humos y olores (baños, cocinas ...). Esta extracción se realiza directamente al exterior, mediante conductos estancos. Al tiempo, el equipo introduce aire limpio tomado directamente al exterior, al resto de estancias no consideradas como puntos de extracción.

Este aire introducido, antes de ser impulsado al interior de la vivienda, pasa por unos filtros que, según el entorno de la vivienda y las características particulares de sus habitantes, puede ser de distintos tipos y eficiencia.

Tanto el aire que es extraído como el introducido en la vivienda, se encuentran en un punto (recuperador de calor) en el cual, sin mezclar sus flujos, se produce un traspaso de temperatura del aire extraído al aire que se introduce en la vivienda, consiguiendo así un precalentamiento del mismo. Aproximadamente, cuando la temperatura en el interior de la vivienda es de 21°C y de 0°C en el exterior, gracias al recuperador de calor, cuando el aire exterior llega a nuestra vivienda, lo hace a una temperatura de 18°C. El aporte de energía necesaria para conseguir alcanzar la temperatura de confort definitiva se consigue con distintos sistemas adicionales de baja demanda energética y consumos.

En este caso, se proyecta una instalación **central híbrida de aerotermia y caldera de gas**, tanto para producción de agua caliente sanitaria como para calefacción. El sistema de distribución de calor será mediante **suelo radiante en toda la vivienda**. El suelo radiante transmite el calor mediante radiación, es decir, no emplea el aire como transmisor, lo que consigue una mayor eficiencia del sistema y una mejor distribución del calor.







## Vivienda conectada

El sistema domótico que integra tu vivienda está compuesto por una serie de **dispositivos que aumentan el nivel de confort a la vez que velan por tu seguridad.**

Las viviendas tendrán un determinado grado de automatización mediante la incorporación de mecanismos de primera calidad.

El sistema aportará distintos **servicios de gestión energética, seguridad, bienestar y comunicación**, entre ellos:

- Regulación de los sistemas de calefacción mediante telefonía móvil, Wi-Fi y/o Ethernet.
- Control de persianas eléctricas, apertura y cierre general de las mismas.
- Control de la iluminación, apagado general de la vivienda.

**Sistema de video portero.** Videoportero FERMAX, o similar: Pantalla panorámica a color, con conexión Wi-Fi que permite el desvío de llamadas a dispositivos móviles y gestión de las funciones del videoportero desde un móvil o tablet. **Conecta con tu hogar aunque estés lejos**

### Alarmas técnicas

**Sistema CCTV (Circuito cerrado de TV).** La grabación en zonas comunes (portal y garajes) hará que te sientas seguro y protegido. Funciona con una app asociada para la visualización.

**Sistema de alarma anti incendio** Alarma técnica de incendios situada en el interior de las viviendas y formada por red de detectores (una unidad por vivienda) estratégicamente situados.



## La innovación

La innovación es nuestra esencia. A lo largo de estos años nos hemos convertido en una de las promotoras pioneras del país: construcción según estándares Passivhaus, aplicación de criterios saludables e implementación de las tecnologías más vanguardistas.

### 1. Passivhaus

Diseñamos y construimos edificios de alta eficiencia y ahorro energético y baja contaminación. Desde 2017 formamos parte de la Plataforma de Edificación PassivHaus y nuestro departamento técnico está formado y acreditado por el Instituto Passivhaus, reconociendo su capacidad para la ejecución de obras bajo este estándar.

¿Qué es Passivhaus?

Un sistema constructivo que combina un elevado confort interior con un consumo de energía muy bajo y un precio asequible, gracias al máximo cuidado de la envolvente del edificio y a un sistema de ventilación controlada.

### 2. Construcción Saludable

Pasamos aproximadamente el 90% de nuestra vida en espacios cerrados. Las características e los edificios en los que vivimos tienen un gran impacto sobre nuestro bienestar y nuestra salud.

Por esta razón ponemos al ser humano en el centro a la hora de diseñar los espacios. Estudiamos los elementos y los modificamos para que cuiden o mejoren la calidad de vida de las personas.

Trabajamos a través de la elección y el uso de los materiales, la implementación de sistemas de ventilación, depuración e iluminación y también en el trabajo de diseño de los espacios para que mejoren nuestro estado de ánimo.

### 3. Tecnología

Instalamos en todas nuestras promociones sistemas domóticos que hacen que la vida sea más sencilla y que sitúan tu hogar en el siglo XXI.

El sistema domótico que integra tu vivienda está compuesto por una serie de dispositivos que aumentan el nivel de confort a la vez que velan por tu seguridad y que, además, son sencillos de programar y controlar: todos estos sistemas están integrados y se controlan con un único monitor de 7" o a través de una App que podrás instalar en tu móvil. También podrás interactuar a través de un altavoz Alexa y próximamente desde Google Home.

**En nuestra web puedes ver todos los detalles de la promoción, y ver sus características, así como contactar con nuestro departamento de atención al cliente.**

**[avenidacolon.comamsa.es](http://avenidacolon.comamsa.es)**



# comamsa

Construimos el futuro

OVIEDO

—

C/ Cervantes 11, 1º  
33004 Oviedo

T. +34 985 963 232

F. +34 985 251 056

MADRID

—

C/ Velázquez 17, 1º  
28001 Madrid

T. +34 915 754 883

F. +34 915 782 765

[www.comamsa.es](http://www.comamsa.es)

[info@comamsa.es](mailto:info@comamsa.es)