RESIDENCIAL AUREA MONCADA DOSSIER TÉCNICO | EDIFICIO PLURIFAMILIAR DE VIVIENDAS

Calle Puçol Nº 4 · 46113 Moncada · Valencia



01 identificación y programa de la promoción



Residencial Aurea Moncada

Emplazamiento: Puzol Nº 4, Moncada, Valencia.

Tipología: Edificio residencial plurifamiliar de obra nueva

Promotor: Jucavi Business Group, S.L

Proyectista: Canoves arquitectura S.L

Tipología de viviendas: 1, 2 y 3 dormitorios

Servicios complementarios: Subsuelos con garaje, trasteros y bicicleteros.

Dotaciones previstas: Piscina comunitaria, salón multiusos, coworking, terraza accesible con barbacoas, zona social.

01 Cimentación y estructura

La cimentación y la estructura portante del edificio se proyectan en hormigón armado, garantizando la estabilidad, resistencia y seguridad estructural del conjunto.
La cimentación se diseñará y ejecutará de acuerdo con los resultados y recomendaciones del correspondiente estudio geotécnico, adaptando su tipología y características constructivas a las condiciones del terreno y a las solicitaciones transmitidas por la estructura.
El diseño, dimensionado y ejecución de los elementos estructurales se realizarán conforme a las exigencias establecidas en el Código Estructural (Real Decreto 470/2021), el Código Técnico de la Edificación (CTE) y demás normativa vigente de aplicación.
Las características específicas de la cimentación, las secciones estructurales y las prestaciones resistentes de los materiales quedarán definidas en el correspondiente proyecto de ejecución.

02 Envolvente exterior y fachadas

Los cerramientos exteriores del edificio estarán constituidos por un sistema de fachada de doble hoja, con cámara intermedia y aislamiento térmico y acústico, mediante la incorporación de paneles de EPS grafitado y lana de roca, favoreciendo la eficiencia energética, el confort interior y la protección frente al ruido exterior.
El acabado exterior responderá al diseño arquitectónico de la promoción, combinando revestimientos continuos en tonalidades claras con revestimientos alistonados de imitación madera o similar, aportando una estética contemporánea, cálida y elegante al conjunto del edificio.

Las divisiones separadoras entre viviendas se ejecutarán mediante soluciones constructivas con aislamiento acústico, diseñadas para garantizar la privacidad y el confort de los residentes, cumpliendo las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE), especialmente en lo relativo a la protección frente al ruido (DB-HR).

La carpintería exterior estará realizada en aluminio o PVC, con rotura de puente térmico o prestaciones equivalentes de aislamiento, con acabado en tonalidad marrón chocolate, RAL 8016 o similar, de acuerdo con el diseño arquitectónico de la fachada.
Las ventanas y puertas acristaladas dispondrán de doble acristalamiento con prestaciones de aislamiento térmico y acústico, contribuyendo a mejorar la eficiencia energética de las viviendas y el confort de sus espacios interiores.
Las carpinterías exteriores de las zonas de día y de noche dispondrán de persianas de accionamiento manual, integradas en el diseño arquitectónico, que permitirán regular la entrada de luz natural, mejorar el control solar y garantizar la privacidad y el confort de las estancias.

03 Cubiertas, terrazas y espacios exteriores

Las cubiertas del edificio se proyectan mediante sistemas de cubierta plana con impermeabilización y aislamiento térmico, garantizando la estanqueidad, durabilidad y eficiencia energética del conjunto, conforme a las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE).

Las cubiertas no transitables dispondrán de un acabado superficial de grava, que contribuirá a la protección del sistema de impermeabilización y al correcto comportamiento de la cubierta frente a los agentes atmosféricos.

Las terrazas y cubiertas transitables contarán con pavimento exterior antideslizante, adecuado para su uso a la intemperie, garantizando la seguridad, resistencia y facilidad de mantenimiento.

La promoción dispondrá de terrazas privadas y espacios exteriores vinculados a determinadas viviendas, cuyas superficies, distribución y características se ajustarán a lo establecido en los planos correspondientes a cada tipología.

04 Compartimentación, revestimientos y techos

Tabiquería y paramentos

Los pavimentos interiores de las viviendas se realizarán mediante piezas de gres porcelánico rectificado, en tonalidades neutras y atemporales, proporcionando una estética contemporánea, elegante y uniforme, con materiales de alta resistencia, durabilidad y fácil mantenimiento.
Los encuentros entre pavimentos y paramentos verticales se resolverán mediante rodapiés de DM lacado en color blanco, integrados armónicamente con los acabados interiores de las viviendas.
Los baños contarán con revestimientos de gres porcelánico rectificado, combinando tonalidades claras con acabados de apariencia natural, atemporales, creando espacios de diseño actual, cálidos y equilibrados, con materiales resistentes a la humedad y adecuados para su uso en zonas húmedas.

Pavimentos y revestimientos interiores

Los pavimentos interiores de las viviendas se realizarán mediante piezas de gres porcelánico rectificado, en tonalidades neutras y atemporales, proporcionando una

estética contemporánea, elegante y uniforme, con materiales de alta resistencia, durabilidad y fácil mantenimiento.
Los encuentros entre pavimentos y paramentos verticales se resolverán mediante rodapiés de DM lacado en color blanco, integrados armónicamente con los acabados interiores de las viviendas.

Los baños contarán con revestimientos de gres porcelánico rectificado, combinando tonalidades claras con acabados de apariencia natural, neutros y atemporales, creando espacios de diseño actual, cálidos y equilibrados, con materiales resistentes a la humedad y adecuados para su uso en zonas húmedas.

Se ofrecerán al cliente dos combinaciones de revestimientos previamente seleccionadas, cada una compuesta por un paño de revestimiento decorativo que actuará como elemento protagonista del baño, combinado con un alicatado de tonalidad neutra en el resto de los paramentos, consiguiendo un diseño armonioso y elegante.
La elección de los acabados podrá realizarse durante el período de personalización establecido por la promotora, siempre que el estado de ejecución de las obras lo permita.

Nota: La elección deberá realizarse dentro del plazo establecido y comunicado por la promotora, en función de la planificación y el avance de las obras. Una vez finalizado dicho período, y en caso de no haberse comunicado la elección, se aplicará la opción de acabado aleatorio definido por la promotora junto a la dirección facultativa, sin posibilidad de modificación posterior.

Falsos techos

Los techos interiores de las viviendas se ejecutarán mediante sistemas de falso techo continuo de placas de yeso laminado, con acabado de pintura plástica lisa en color blanco, proporcionando una estética uniforme, limpia y contemporánea.
Se dispondrán registros de acceso para inspección y mantenimiento en aquellos puntos donde resulte necesario, especialmente en las instalaciones de climatización y ventilación, garantizando su accesibilidad y correcto funcionamiento.
Asimismo, se contempla la ejecución de cortineros integrados en los falsos techos, favoreciendo la ocultación de los sistemas de sujeción de cortinas y estores y proporcionando una solución estética elegante y acorde con el diseño interior de las viviendas.

07 Carpintería interior y almacenamiento

Las puertas de acceso a las viviendas serán de seguridad, con hoja de 90 cm de anchura y sistema de apertura de hasta 180°, incorporando una estructura reforzada y elementos de protección frente a intentos de intrusión y actos vandálicos. Dispondrán de cerradura de seguridad, herrajes resistentes y acabados acordes con el diseño arquitectónico del conjunto.

Las puertas interiores de las viviendas estarán realizadas en tablero de DM lacado en color blanco, con acabado liso y diseño contemporáneo, incorporando herrajes y manetas en acabado acero inoxidable, en armonía con la estética interior de la vivienda.
Los dormitorios y los pasillos dispondrán de armarios con puertas abatibles lacadas en color blanco, integrados en el diseño de cada estancia. Su equipamiento interior incluirá barra de colgar y altillo superior, proporcionando una solución de almacenamiento práctica y funcional.

08 Cocinas

Las cocinas de las viviendas estarán concebidas como espacios modernos, funcionales y cuidadosamente integrados en el diseño interior, combinando materiales de calidad, líneas contemporáneas y soluciones de almacenamiento que favorecen la comodidad y el aprovechamiento del espacio.

Dispondrán de mobiliario alto y bajo, según la distribución y configuración de cada tipología de vivienda, adaptándose a las dimensiones y características de cada espacio.

El mobiliario contará con frentes de laminado de alta presión e interiores revestidos en melamina, incorporando bisagras y guías con sistemas de cierre amortiguado, que proporcionan un funcionamiento suave, silencioso y duradero.

Los acabados combinarán tonalidades neutras tipo “greige” o similar con detalles en acabado roble, aportando calidez y elegancia al conjunto. Las superficies de trabajo se resolverán mediante encimeras porcelánicas, caracterizadas por su resistencia, durabilidad y facilidad de mantenimiento.

Las cocinas se entregarán equipadas con horno integrado, placa de inducción y campana extractora, integrados en el diseño del mobiliario para mantener una estética uniforme.

Asimismo, se preverán espacios destinados a la instalación posterior de frigorífico, lavavajillas y lavadora.

La distribución definitiva del mobiliario y la disposición de los electrodomésticos se ajustarán a las características y planos de cada tipología de vivienda. La promotora se reserva la posibilidad de introducir modificaciones durante el transcurso de las obras, por necesidades técnicas, constructivas o de ejecución, manteniendo en todo caso las condiciones de calidad y funcionalidad previstas en el proyecto.

09 Baños y aparatos sanitarios

Los baños de las viviendas estarán diseñados como espacios contemporáneos, funcionales y elegantes, combinando materiales de calidad, tonalidades neutras y acabados cuidadosamente seleccionados para proporcionar confort y armonía estética.

Los revestimientos se realizarán mediante gres porcelánico rectificado, combinando acabados decorativos de apariencia natural, de tonalidades neutras que aportan luminosidad y equilibrio al conjunto.

Se pondrán a disposición de los compradores dos combinaciones de revestimientos previamente seleccionadas, compuestas por un paño decorativo y un revestimiento neutro para el resto de los paramentos. La elección deberá realizarse dentro del plazo establecido por la promotora, en función de la planificación y el avance de las obras.

Los baños estarán equipados con aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, de diseño actual y líneas depuradas. Los inodoros serán de tanque bajo y asiento con sistema de cierre amortiguado, favoreciendo la comodidad y facilidad de mantenimiento.

La grifería de lavabo será de acabado cromado, mientras que las duchas dispondrán de conjunto de columna exterior con mezclador y acabado cromado, ofreciendo una solución funcional y estética acorde con el diseño del baño.

Los platos de ducha serán de resina con acabado texturizado antideslizante, proporcionando resistencia, durabilidad y seguridad durante su utilización.

Los baños estarán equipados con mueble de lavabo suspendido de 80 cm a 1,00m de anchura o dimensiones similares, de diseño contemporáneo y líneas depuradas, con soluciones de almacenamiento que favorecen la funcionalidad y el aprovechamiento del espacio.

Se ofrecerá al comprador la posibilidad de elegir entre tres acabados para el mobiliario: blanco, greige o imitación madera de roble, permitiendo personalizar la estética del baño de acuerdo con sus preferencias.

El mueble incorporará un lavabo tipo mural, integrado en el conjunto, proporcionando una solución estética uniforme, funcional y de fácil mantenimiento.

Las mamparas de ducha no estarán incluidas en el equipamiento de entrega de las viviendas.

Los modelos y series definitivos de sanitarios y griferías serán seleccionados por la promotora, manteniendo las características y prestaciones de calidad previstas en la memoria de calidades.

10 Climatización, ACS y ventilación

Agua caliente sanitaria

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realizará mediante un sistema individual de aerotermia en cada vivienda, basado en una tecnología de alta eficiencia energética que aprovecha la energía renovable presente en el aire exterior, contribuyendo a reducir el consumo energético y favoreciendo la sostenibilidad y el confort de las viviendas.

Climatización

Las viviendas dispondrán de un sistema de climatización por conductos para frío y calor, con distribución de aire climatizado mediante rejillas de impulsión en salón-comedor, cocina y dormitorios, garantizando una temperatura confortable y homogénea en las principales estancias de la vivienda.

El sistema estará integrado en los falsos techos, favoreciendo una estética interior limpia y discreta, sin equipos interiores visibles en las estancias climatizadas.

Ventilación

Las viviendas dispondrán de un sistema de ventilación mecánica de simple flujo, destinado a garantizar la renovación del aire interior y mantener unas condiciones adecuadas de salubridad y confort.

La extracción del aire viciado se realizará a través de las estancias húmedas, como baños, cocinas y aseos, favoreciendo la circulación del aire desde las zonas secas hacia las zonas húmedas, conforme a las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HS 3).

11 Fontanería y saneamiento

Las viviendas dispondrán de una instalación interior de suministro de agua fría y caliente mediante tuberías de material plástico, de alta resistencia y durabilidad, adecuadas para garantizar unas condiciones óptimas de funcionamiento, estanqueidad y mantenimiento.
La red de evacuación de aguas residuales se ejecutará mediante tuberías de PVC, dimensionadas para asegurar una correcta evacuación y un funcionamiento eficiente de la instalación.
Cada vivienda contará con una llave de corte general de suministro de agua, así como llaves de corte independientes en cocinas y baños, permitiendo sectorizar la instalación y facilitar las operaciones de mantenimiento o reparación sin necesidad de interrumpir el suministro en el resto de la vivienda.
Las instalaciones se ejecutarán conforme a las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-HS 4 y DB-HS 5) y demás normativa vigente de aplicación.

12 Electricidad, telecomunicaciones y control de accesos

Las viviendas dispondrán de una instalación eléctrica diseñada conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT) y demás normativa vigente de aplicación, garantizando la seguridad, funcionalidad y eficiencia de la instalación.
La distribución de puntos de iluminación, interruptores, enchufes y tomas de corriente se realizará atendiendo a las necesidades funcionales de cada estancia, de acuerdo con la distribución y características de las distintas tipologías de vivienda.
Cada vivienda contará con su correspondiente cuadro eléctrico de mando y protección, equipado con los dispositivos de seguridad necesarios para garantizar la protección de los usuarios y el correcto funcionamiento de los circuitos eléctricos.
En materia de telecomunicaciones, las viviendas dispondrán de infraestructura para la recepción de señales de televisión, telefonía y conexión de datos, con tomas distribuidas en las principales estancias, conforme a las exigencias de la normativa vigente en materia de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones (ICT).

El edificio contará con un sistema de videoportero electrónico para el control de acceso, que permitirá la comunicación entre las viviendas y el acceso principal, proporcionando mayor comodidad y seguridad a los residentes.
Las características específicas de las instalaciones, el número y distribución de mecanismos y las prestaciones de los equipos se ajustarán a lo establecido en el correspondiente proyecto de ejecución.

La distribución de puntos de iluminación, interruptores, enchufes y tomas de corriente se realizará atendiendo a las necesidades funcionales de cada estancia, de acuerdo con la distribución y características de las distintas tipologías de vivienda.
Los interruptores, enchufes y demás mecanismos eléctricos serán de la marca JUNG o similar, en acabado blanco, con un diseño contemporáneo de líneas sencillas y elegantes, integrándose de manera armoniosa con los acabados interiores de las viviendas.

13 Portales, comunicaciones y accesibilidad

Los accesos, portales y vestíbulos del edificio estarán concebidos como espacios contemporáneos, funcionales y cuidadosamente diseñados, combinando materiales de calidad y acabados que aportan una estética elegante y uniforme al conjunto de la promoción.
Los pavimentos de las zonas comunes se resolverán mediante revestimientos continuos de gres porcelánico, seleccionados por su resistencia, durabilidad y facilidad de

mantenimiento, garantizando una adecuada integración con el diseño arquitectónico del edificio.
Los pasillos distribuidores y núcleos de escaleras contarán con acabados resistentes y de fácil conservación, incorporando pavimentos de gres porcelánico y paramentos con terminaciones acordes con la estética general de la promoción.

El edificio dispondrá de ascensores de bajo consumo energético, dimensionados conforme a las necesidades de uso y accesibilidad, que permitirán una comunicación cómoda y segura entre las distintas plantas del edificio.
El diseño y la ejecución de las zonas comunes cumplirán las exigencias de seguridad de utilización y accesibilidad establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SUA) y demás normativa vigente de aplicación.

14 Garajes, trasteros y bicicleteros

Garajes

Las zonas destinadas a garaje y aparcamiento dispondrán de pavimento continuo de hormigón con acabado pulido, proporcionando una superficie resistente, duradera y de fácil mantenimiento, adecuada para el tránsito y estacionamiento de vehículos.

El acceso rodado al garaje se realizará mediante puerta mecanizada con sistema de apertura automática mediante mando a distancia, garantizando comodidad, seguridad y facilidad de uso para los residentes.

Asimismo, se contemplará la preinstalación de infraestructura para la futura instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos, conforme a las exigencias establecidas en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), especialmente en su Instrucción Técnica Complementaria ITC-BT-52, y demás normativa vigente de aplicación.
Esta previsión permitirá facilitar la incorporación de sistemas de recarga individuales en las plazas de aparcamiento, favoreciendo la movilidad sostenible y la adaptación del edificio a las nuevas necesidades de sus usuarios.

Trasteros

Los trasteros estarán concebidos como espacios auxiliares de almacenamiento, funcionales y de fácil mantenimiento, destinados a complementar las necesidades de cada vivienda.
Dispondrán de puertas metálicas de acceso, resistentes y adecuadas para su uso, mientras que los paramentos verticales y techos contarán con acabado de pintura en color blanco, proporcionando una terminación uniforme, limpia y luminosa.

Bicicleteros

El edificio contará con espacios comunitarios destinados al estacionamiento de bicicletas, ubicados en las plantas de sótano, proporcionando a los residentes una zona específica para su almacenamiento y favoreciendo el uso de medios de transporte sostenibles.

Estos espacios estarán integrados en la distribución de las zonas comunes del garaje, con unas condiciones de acceso, organización y equipamiento que se definirán conforme a las características del proyecto de ejecución.

15 Seguridad contra incendios

El edificio dispondrá de instalaciones y sistemas de protección contra incendios, diseñados para garantizar la seguridad de los ocupantes y facilitar las condiciones de evacuación e intervención en caso de emergencia.

Las zonas comunes, garajes y demás espacios del edificio incorporarán las medidas de protección activa y pasiva contra incendios que resulten exigibles, incluyendo, según corresponda, sistemas de detección y extinción, señalización de emergencia, sectorización de incendios y sistemas de control y evacuación de humos.

El diseño, dimensionado y ejecución de estas instalaciones se realizarán conforme a las exigencias establecidas en el Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SI, Seguridad en caso de Incendio), el Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendios (RIPCI) y demás normativa vigente de aplicación.

Las características y la disposición definitiva de los equipos y sistemas de protección quedarán definidas en el correspondiente proyecto de ejecución.

16 Espacios comunitarios de ocio y trabajo

La promoción contará con espacios comunitarios diseñados para favorecer el bienestar, el ocio y la convivencia de sus residentes, ofreciendo instalaciones que complementan la vida cotidiana y aportan un valor añadido al conjunto residencial.

La urbanización dispondrá de una piscina comunitaria tipo resort, rodeada de una zona de solárium y espacios ajardinados, concebida como un entorno de descanso y disfrute al aire libre. El diseño paisajístico incorporará vegetación y materiales cuidadosamente seleccionados, creando un ambiente agradable y acogedor.

Se habilitará una zona exterior de barbacoa ubicada en la terraza del edificio, destinada a reuniones y encuentros sociales, integrada en los espacios comunes de la promoción y diseñada para favorecer la convivencia entre los residentes.

El edificio contará además con un espacio de coworking y estudio, concebido como un ambiente tranquilo y funcional, adecuado para el teletrabajo, las actividades profesionales y el estudio, ofreciendo a los residentes la posibilidad de disponer de un espacio de trabajo sin salir del conjunto residencial.

Asimismo, se dispondrá de una sala multiuso comunitaria, un espacio polivalente destinado a reuniones, actividades compartidas y diferentes usos vinculados a las necesidades de la comunidad de propietarios.

Todos estos equipamientos estarán integrados en el diseño arquitectónico y paisajístico de la promoción, conformando un entorno residencial contemporáneo que combina privacidad, confort y espacios para la vida en comunidad.

17 Alcance del suministro y exclusiones

Las imágenes, infografías y representaciones gráficas de la promoción tienen carácter ilustrativo y orientativo, y su finalidad es mostrar una propuesta de ambientación y diseño de los espacios interiores y exteriores.

No se incluyen en el equipamiento de entrega de las viviendas las luminarias decorativas interiores, tiras de iluminación LED, mamparas de ducha, mobiliario auxiliar ni elementos de decoración y ambientación representados en las imágenes comerciales, salvo aquellos expresamente contemplados en la presente memoria de calidades.

El mobiliario, los textiles, las cortinas, los accesorios y demás elementos decorativos incorporados en las infografías tienen una finalidad exclusivamente ilustrativa y no forman parte del suministro de las viviendas.

Las características, materiales y equipamientos incluidos en la entrega serán los expresamente definidos en la memoria de calidades, prevaleciendo esta sobre las representaciones gráficas de carácter comercial.

La promotora se reserva el derecho de introducir modificaciones en materiales, acabados o soluciones constructivas por necesidades técnicas, normativas, de suministro o de ejecución de obra, siempre que se mantengan prestaciones y niveles de calidad equivalentes a los previstos, sin perjuicio de los derechos legalmente reconocidos a los compradores.