



Edificio
Orense 115

Zaragoza





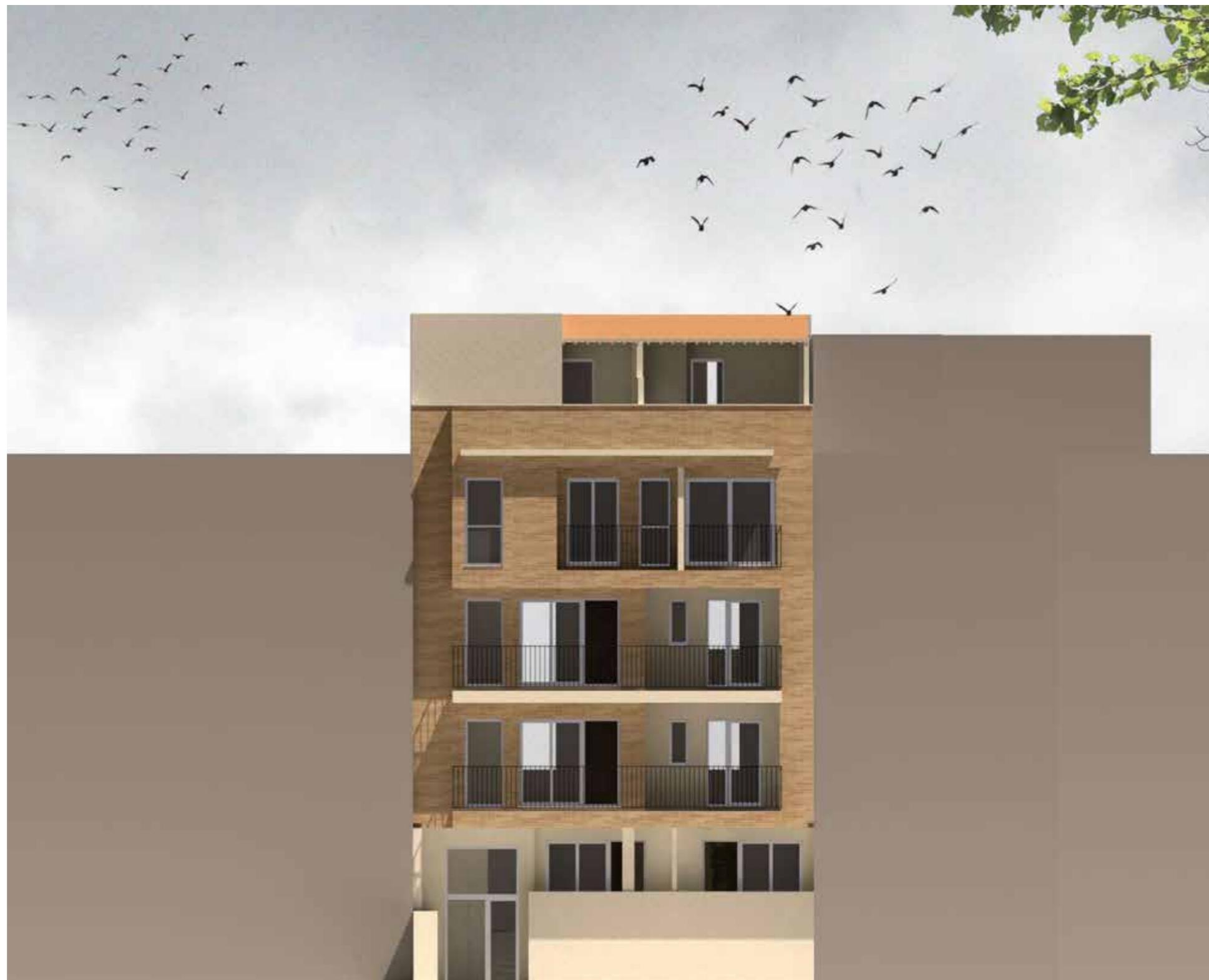
ÍNDICE

01
EL PROYECTO

02
LA UBICACIÓN

03
LAS VIVIENDAS

04
MEMORIA DE
CALIDADES



ORENSE 115

01.

EL PROYECTO

“El confort de tu hogar será un refugio donde el tiempo se desvanecerá”

Ubicado en Torrero-La Paz, surge el Edificio Orense 115. Este conjunto está compuesto por 5 viviendas de 3 dormitorios, salón-cocina, baño y terrazas. Todas ellas, de diversas tipologías. Según la tipología, se dispone una terraza solarium en la planta superior.

Las viviendas se encuentran situadas en la calle Orense 115, con una superficie útil que va desde los 69 m² a los 86 m². Cada vivienda ofrece estancias amplias en las que destaca la continuidad del espacio interior.

La distribución de las viviendas es altamente funcional:

En el **semisótano** se encuentran los trasteros y el garaje. Cada vivienda incluye una plaza de garaje y un trastero.

En la **planta baja** Se dispone la **tipología 1**. Consta de salón, cocina, tres dormitorios, dos baños y dos terrazas (Interior y exterior).

En la **planta primera** se dispone la **tipología 2**. Consta de salón, cocina, tres dormitorio, estudio, dos baños y dos terrazas (Interior y exterior).

En la **planta segunda** se dispone la **tipología 3**. Consta de salón, cocina, tres dormitorio, estudio, dos baños y dos terrazas (Interior y exterior).

En la **planta tercera y bajocubierta** se dispone la **tipología 4 y 5**, tipo dúplex.

Tipo 4 : Consta de salón, cocina, tres dormitorio, dos baños y terraza solarium. Las estancias están distribuidas en dos plantas.

Tipo 5 : Consta de salón-cocina, tres dormitorios, dos baños y terraza solarium. Las estancias están distribuidas en dos plantas.

“El confort de tu hogar será...



...un refugio donde el tiempo se desvanecerá”

02.

LA UBICACIÓN

“Donde la cercanía se encuentra con la comodidad”

El edificio se sitúa en la calle Orense 115. Disfruta de una situación privilegiada en el barrio de Torrero – La Paz, gracias a su posición elevada, junto a la Avenida América, el parque La Paz y el Canal Imperial.

Esta zona de la ciudad ofrece todo tipo de comodidades y posibilidades de ocio, la zona comercial de la Avenida América y los parques cercanos son óptimos para realizar cualquier tipo de compra y de actividad física, también existen zonas deportivas como el Stadium Venecia o el Centro Deportivo Municipal Torrero. El equipamiento educativo es abundante, cerca del edificio se sitúan el Colegio Ramón Sainz de Varanda, IES José Manuel Blecua y una guardería del Gobierno de Aragón.

Destaca lo bien comunicado que se encuentra el edificio por vía rodada mediante la Avenida América y la calle Fray Julián Garcés que comunican con el centro de la ciudad, con el tercer cinturón y Camino del Canal. También consta de diferentes paradas de transporte público que comunican con toda la ciudad.

TRANSPORTE PÚBLICO

Línea 31
Línea 42
Línea 23

EQUIPAMIENTOS

CEIP Ramón Sainz de Varanda
IES José Manuel Blecua
Guardería del Gobierno de Aragón

ESPACIOS LIBRES

Parque de La Paz Canal Imperial de Aragón

ACCESOS A RED VIARIA

Ronda de la Hispanidad Avenida de América

COMERCIO

Supermercado Dia
Farmacia

“Donde la cercanía se encuentra...



... con la comodidad"

03. LAS VIVIENDAS



PLANTA DE VIVIENDA

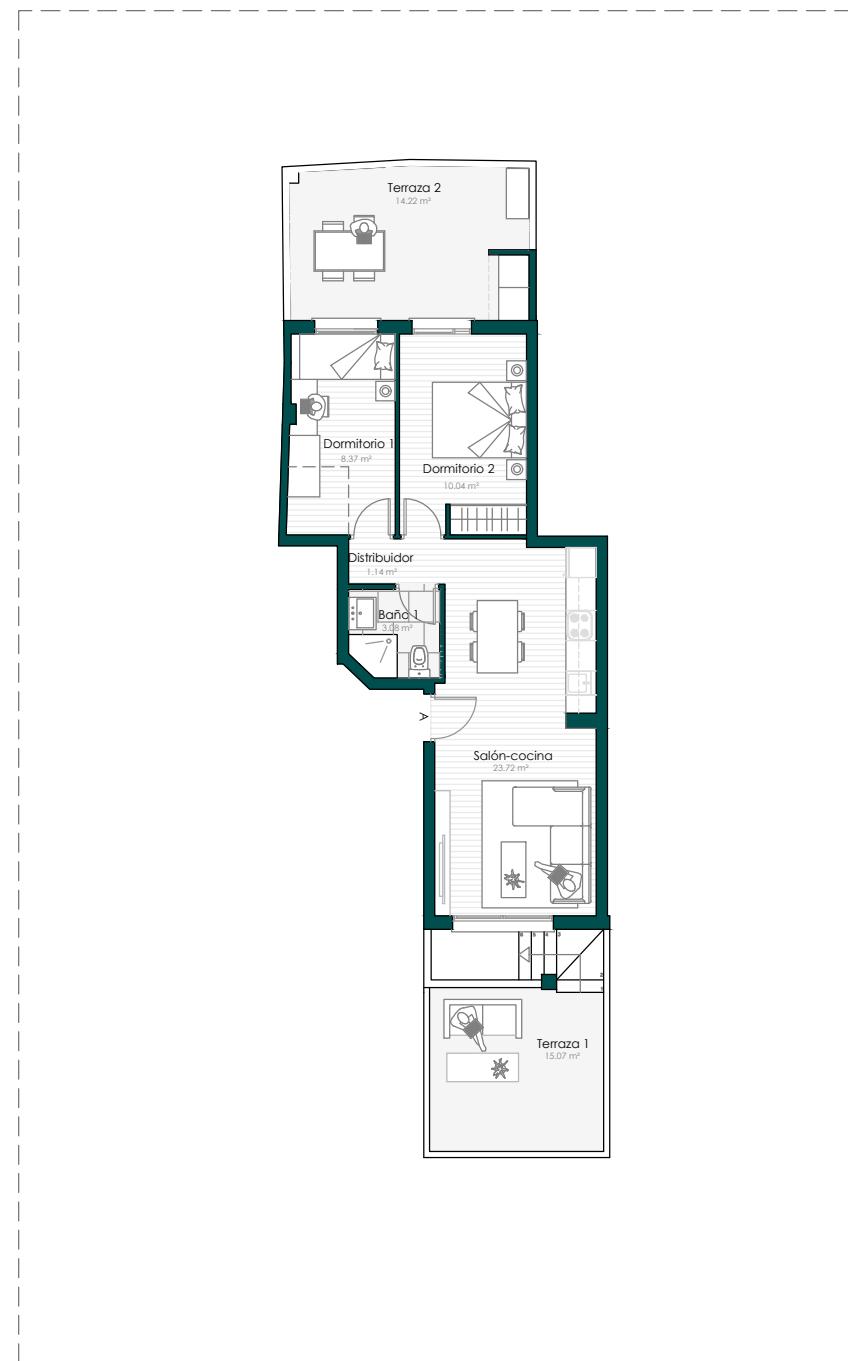
TIPO 1 - BAJO A

Salón- Cocina	23.72 m ²	Terraza 1	15.07 m ²
Distribuidor	1.14 m ²	Terraza 2	14.22 m ²
Dormitorio 1	8.37 m ²		
Dormitorio 2	10.04 m ²	Tot. Sup. Útil interior	46.35 m²
Baño 1	3.08 m ²	Tot. Sup. Exterior	29.29 m²

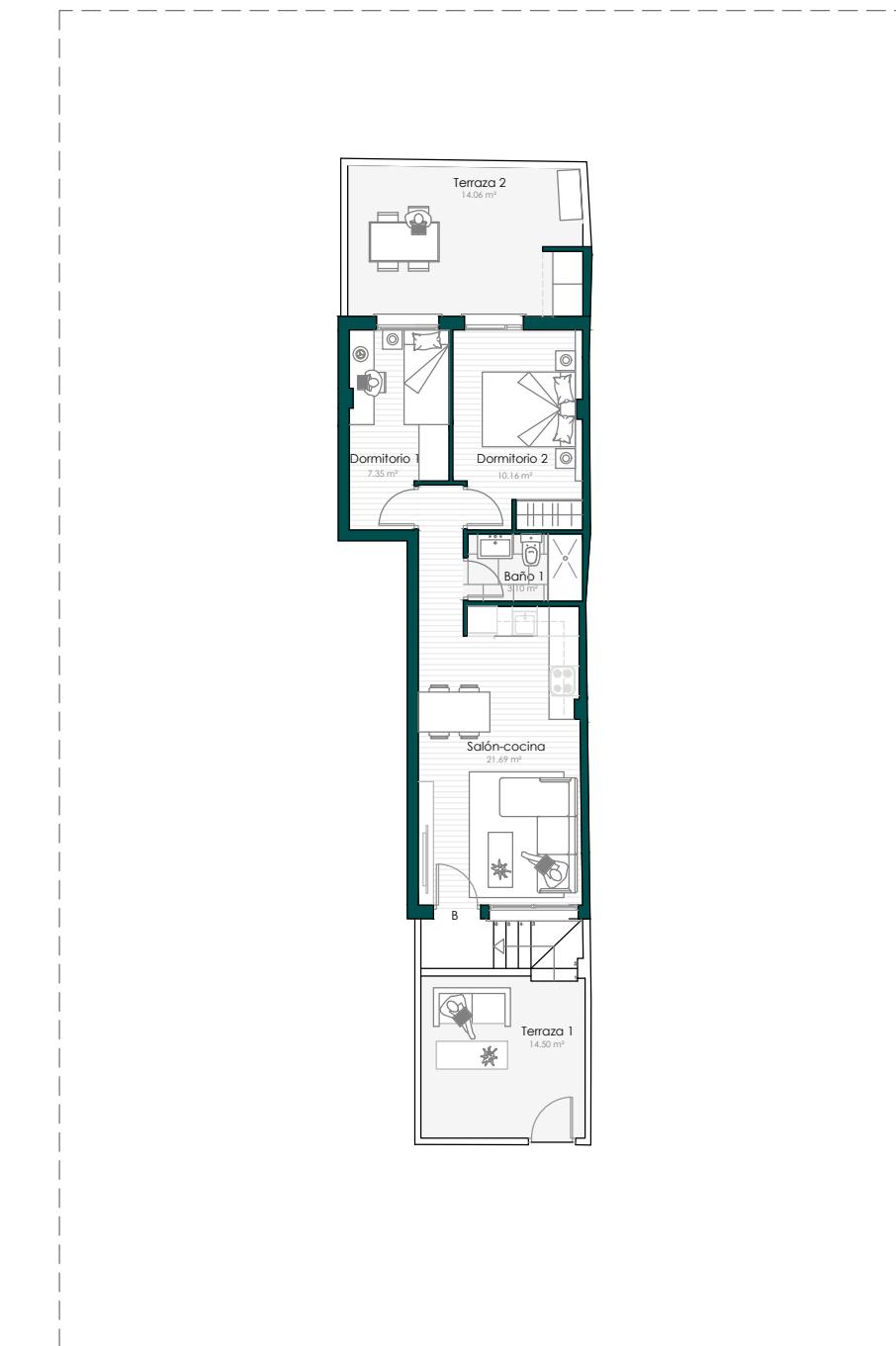
PLANTA DE VIVIENDA

TIPO 2 - BAJO B

Salón-Cocina	21.69 m ²	Terraza 1	14.50 m ²
Dormitorio 1	7.35 m ²	Terraza 2	14.06 m ²
Dormitorio 2	10.16 m ²		
Baño 1	3.10 m ²	Tot. Sup. Útil interior	42.30 m²
		Tot. Sup. Exterior	28.56 m²



Planta baja. E 1:150



Planta baja. E 1:150

PLANTA DE VIVIENDA

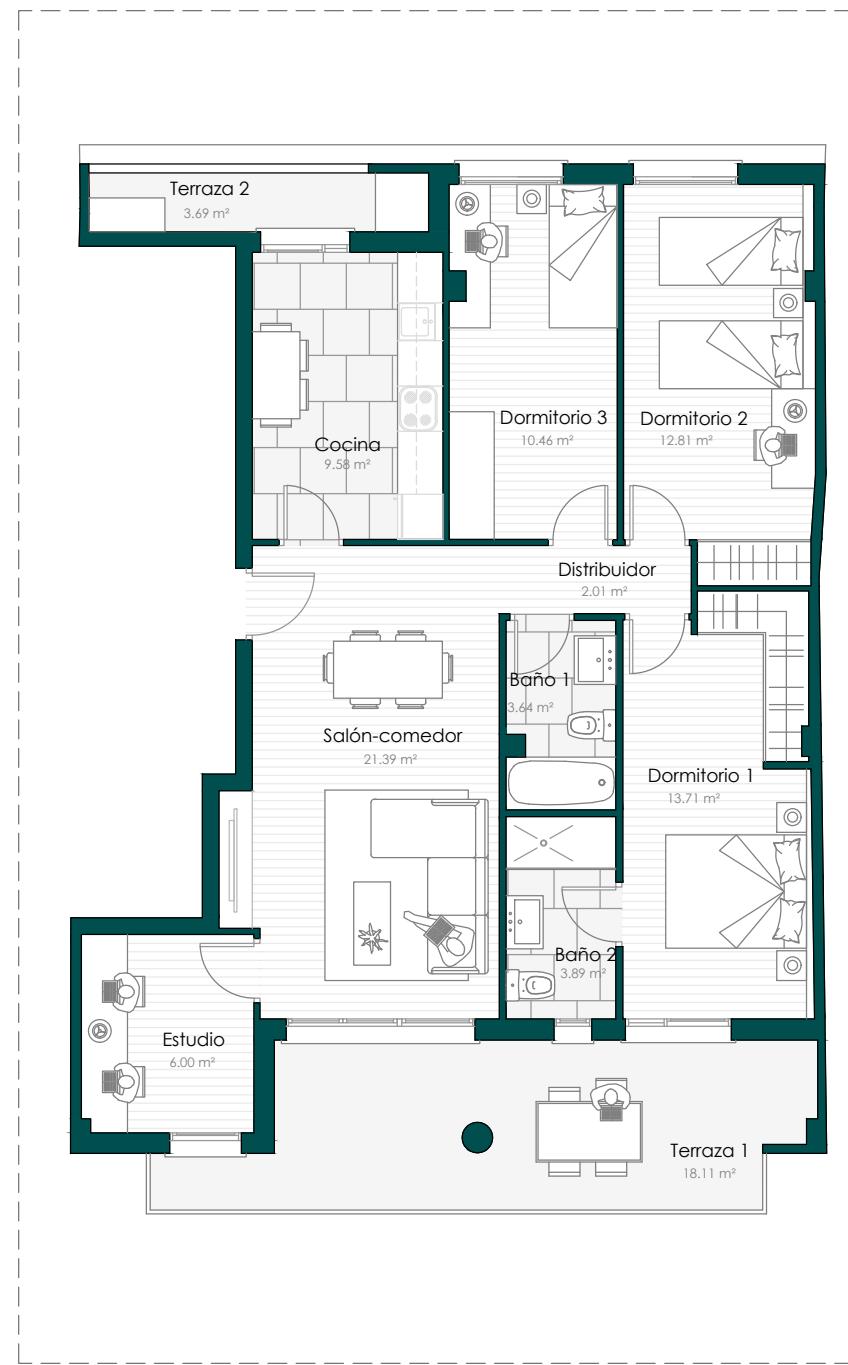
TIPO 3 - PRIMERO A

Salón-comedor	21.39 m ²	Terraza 1	18.11 m ²
Cocina	9.58 m ²	Terraza 2	3.69 m ²
Distribuidor	2.01 m ²		
Dormitorio 1	13.71 m ²	Tot. Sup. Útil interior	83.49 m²
Dormitorio 2	12.81 m ²	Tot. Sup. Exterior	21.80 m²
Dormitorio 3	10.46 m ²		
Estudio	6.00 m ²		
Baño 1	3.64 m ²		
Baño 2	3.89 m ²		

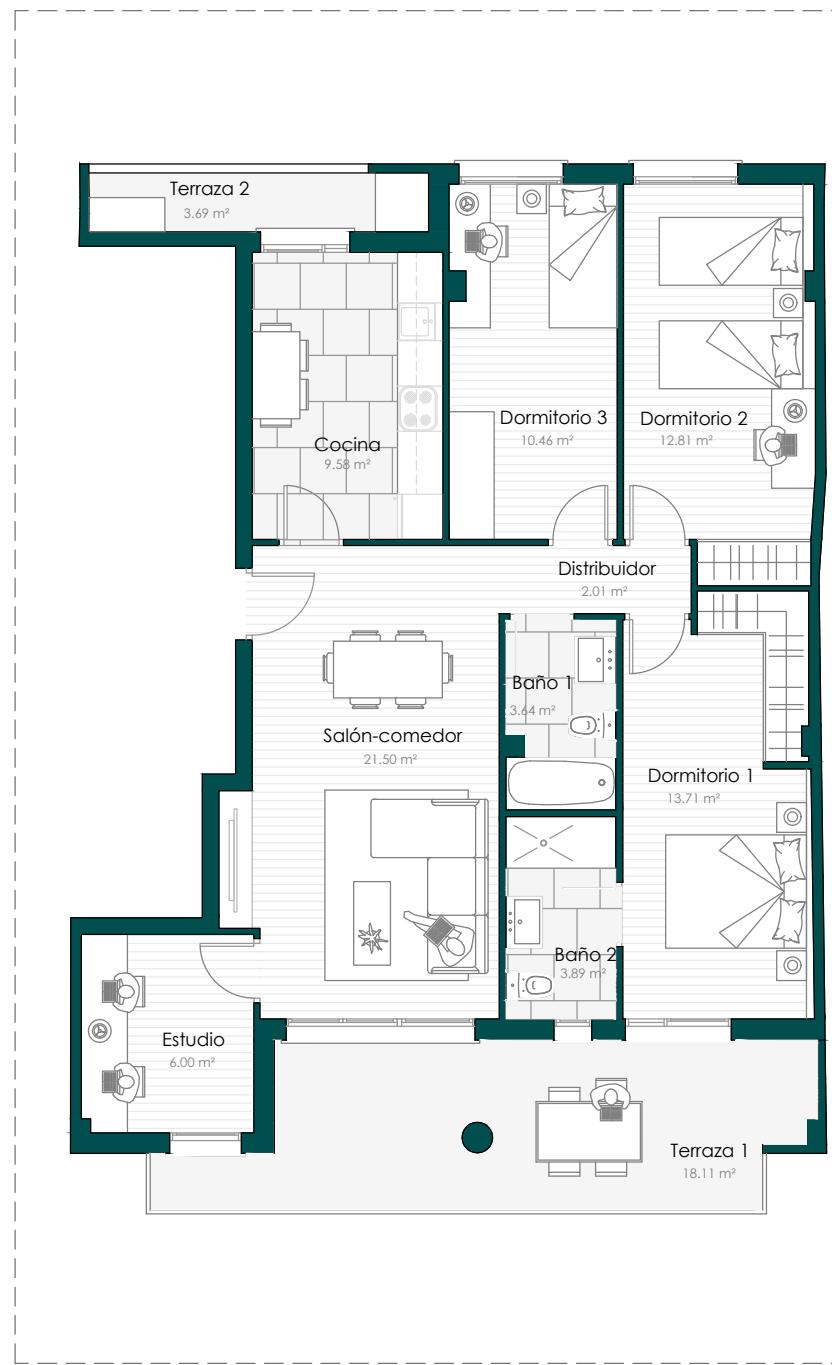
PLANTA DE VIVIENDA

TIPO 4 - SEGUNDO A

Salón-comedor	21.50 m ²	Terraza 1	18.11 m ²
Cocina	9.58 m ²	Terraza 2	3.69 m ²
Distribuidor	2.01 m ²		
Dormitorio 1	13.71 m ²	Tot. Sup. Útil interior	83.60 m²
Dormitorio 2	12.81 m ²	Tot. Sup. Exterior	21.80 m²
Dormitorio 3	10.46 m ²		
Estudio	6.00 m ²		
Baño 1	3.64 m ²		
Baño 2	3.89 m ²		



Planta primera. E 1:100

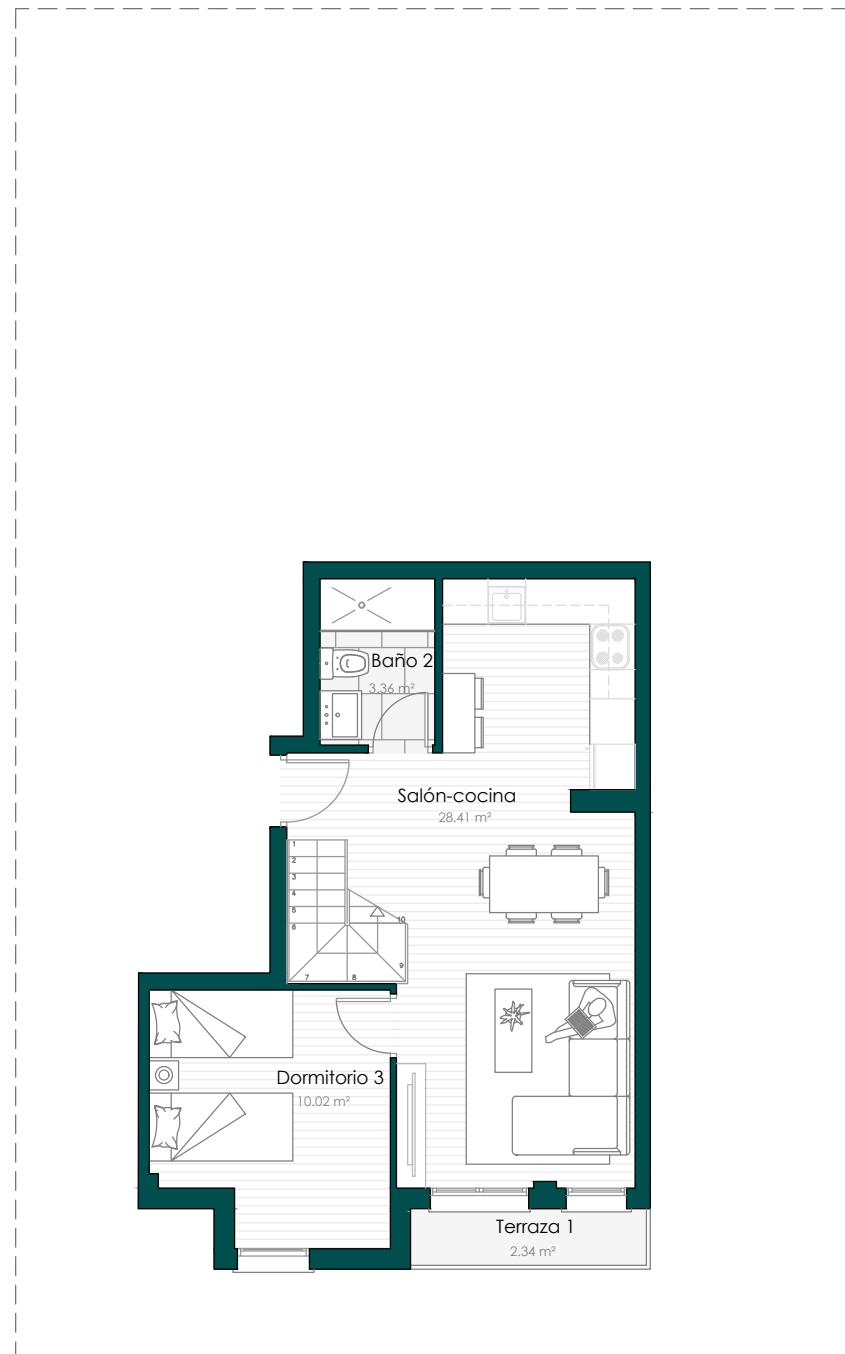


Planta segunda. E 1:100

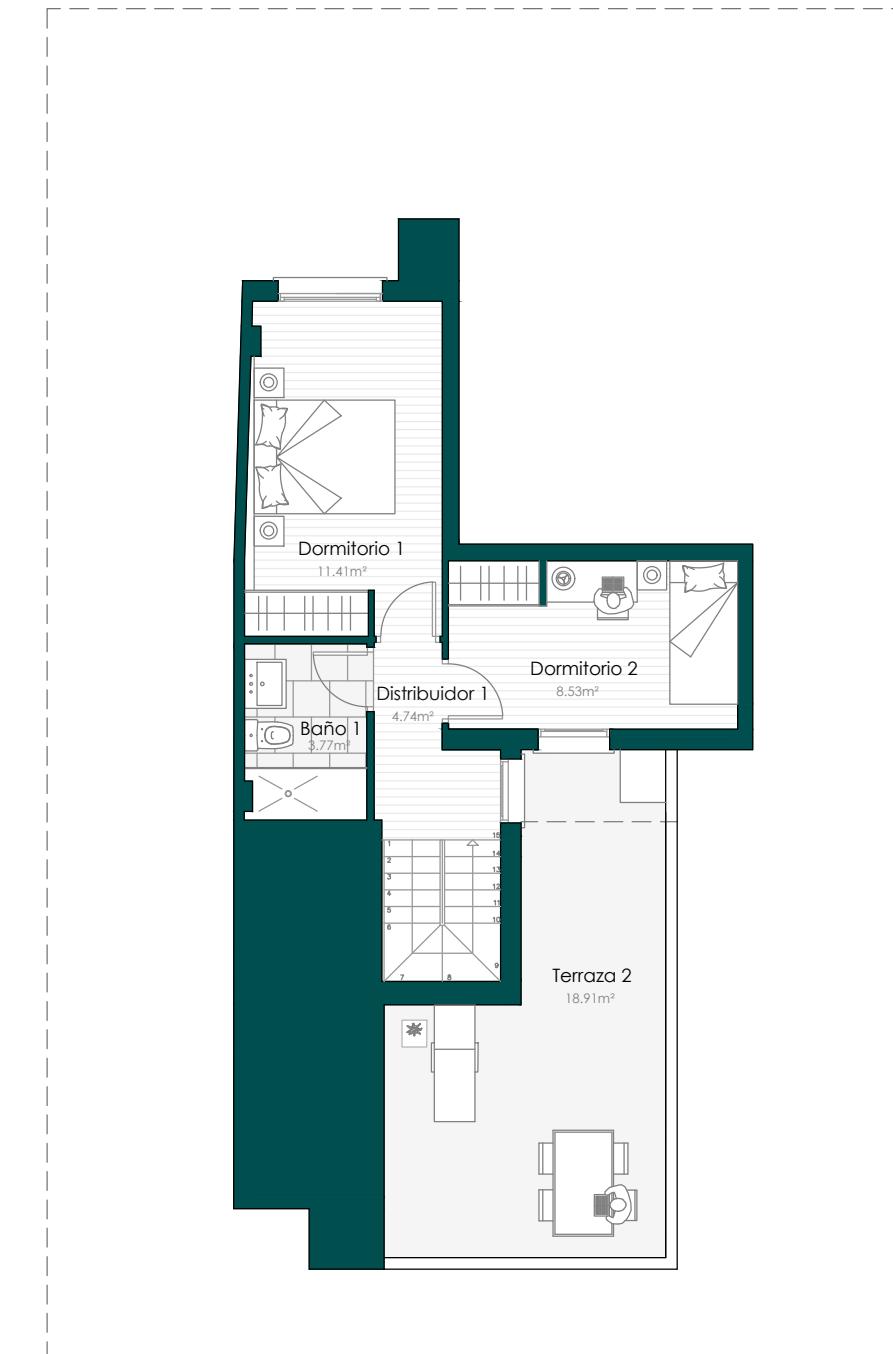
PLANTA DE VIVIENDA

TIPO 5 - TERCERO/BAJOCUBIERTA A

Salón-comedor-Cocina	28.41 m ²	Terraza 1	2.34 m ²
Distribuidor 1	4.74 m ²	Terraza 2	18.91 m ²
Dormitorio 1	11.41 m ²		
Dormitorio 2	8.53 m ²	Tot. Sup. Útil interior	70.24 m²
Dormitorio 3	10.02 m ²	Tot. Sup. Exterior	21.25 m²
Baño 1	3.77 m ²		
Baño 2	3.36 m ²		



Planta tercera. E 1:100

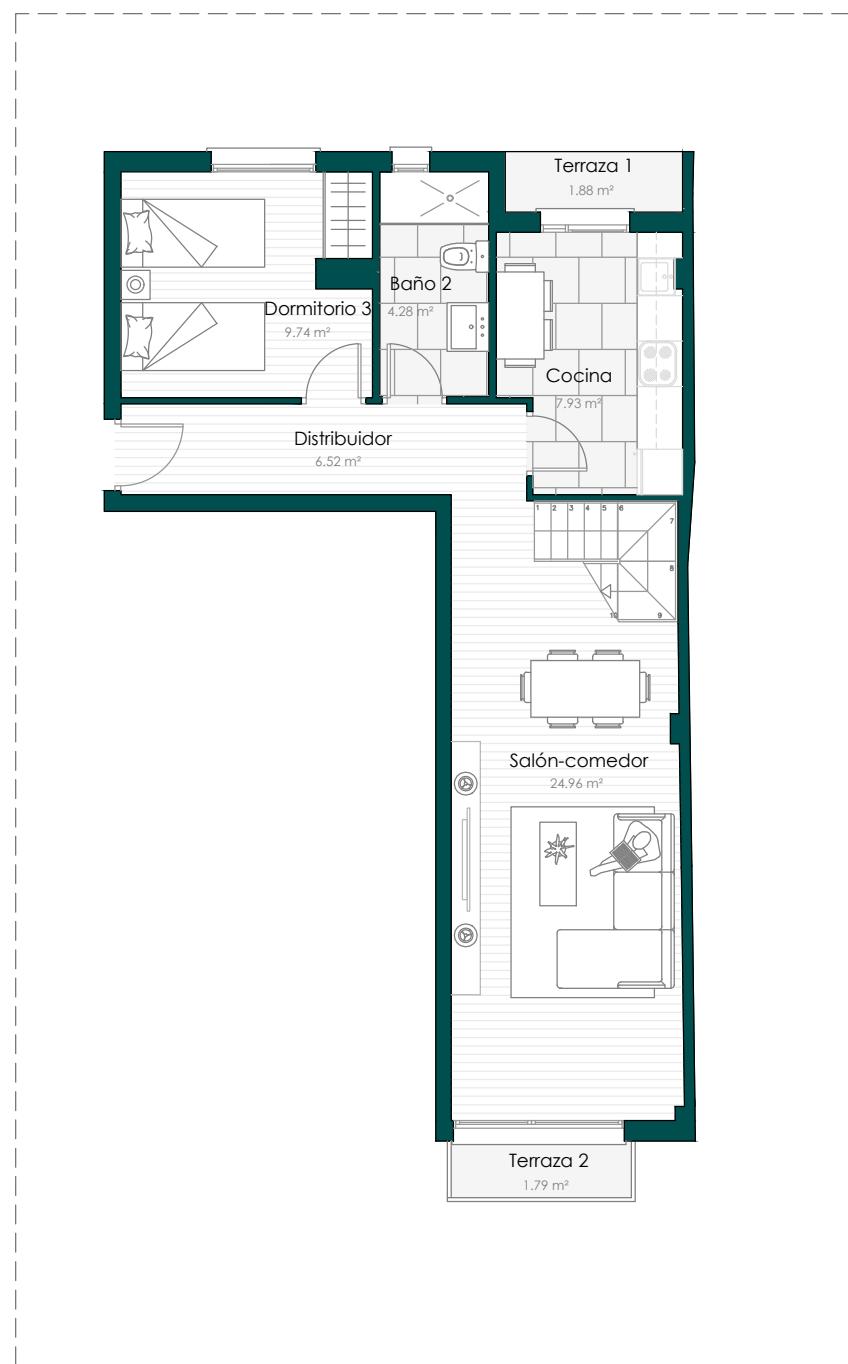


Planta bajocubierta. E 1:100

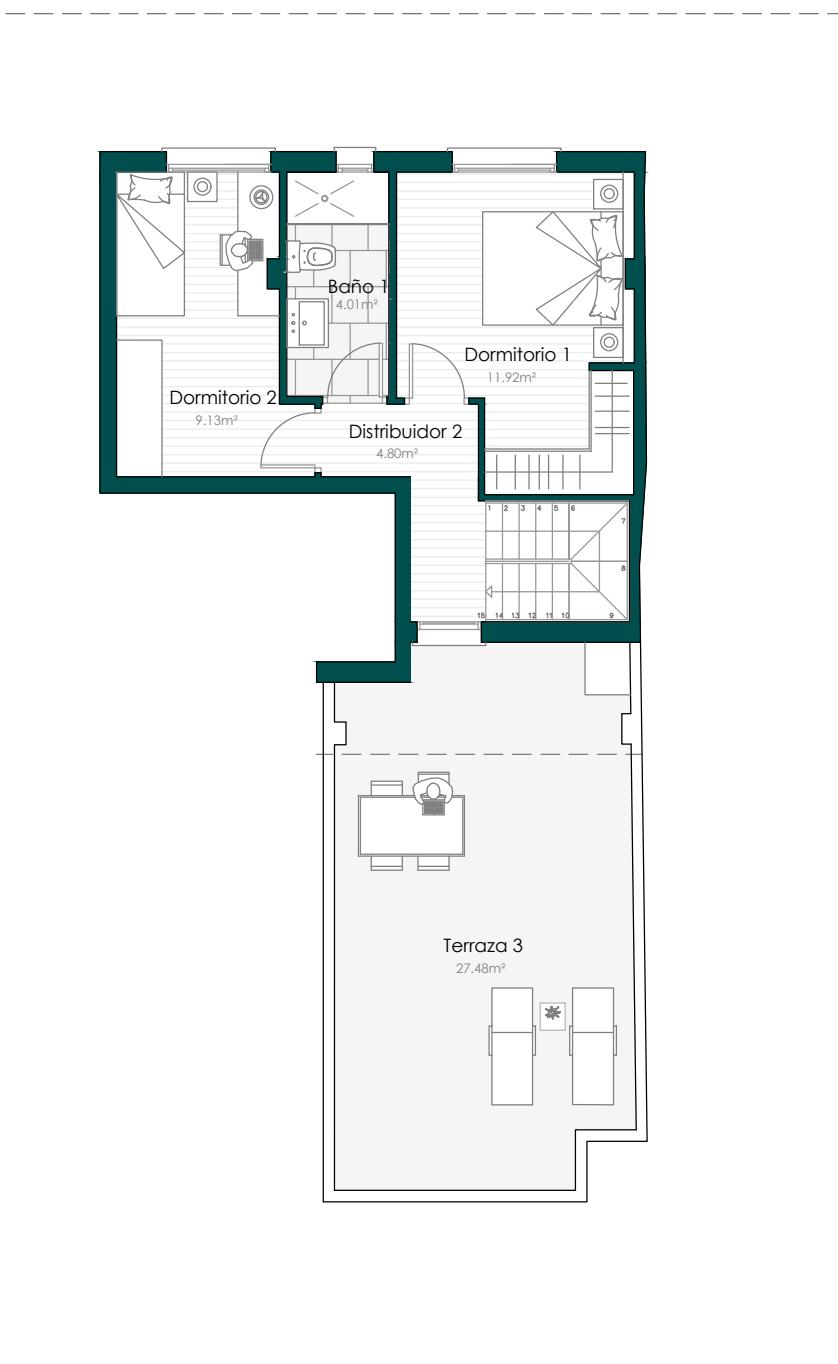
PLANTA DE VIVIENDA

TIPO 6 - TERCERA/BAJOCUBIERTA B

Salón-comedor-cocina	24.96 m ²	Terraza 1	1.88 m ²
Cocina	7.93 m ²	Terraza 2	1.79 m ²
Distribuidor 1	6.52 m ²	Terraza 3	27.48 m ²
Dormitorio 1	11.92 m ²		
Dormitorio 2	9.13 m ²	Tot. Sup. Útil interior	78.49 m²
Dormitorio 3	9.74 m ²	Tot. Sup. Exterior	31.15 m²
Baño 1	4.01 m ²		
Baño 2	4.28 m ²		



Planta tercera. E 1:100



Planta bajocubierta. E 1:100

04.

MEMORIA DE CALIDADES.

ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

- Cimentación de hormigón armado, según especificaciones del Estudio Geotécnico.
- Estructura de pórticos de hormigón armado y forjados planos unidireccionales, calculada según normativa vigente y Código Técnico de la Edificación.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda blindada (Blanco).
- Puertas interiores de paso de hoja maciza lacada en blanco o terminada en tono de madera de roble claro (A elegir).
- Armarios empotrados equipados con puertas correderas de suelo a techo de color blanco.

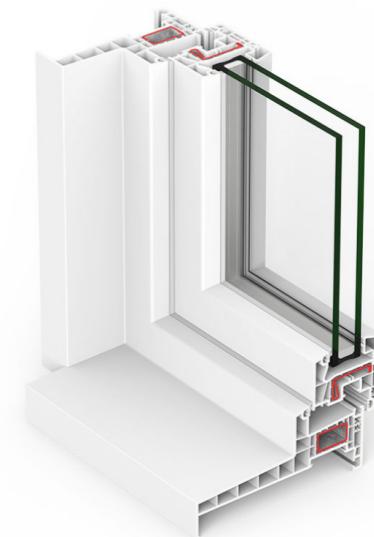
TABIQUERÍA

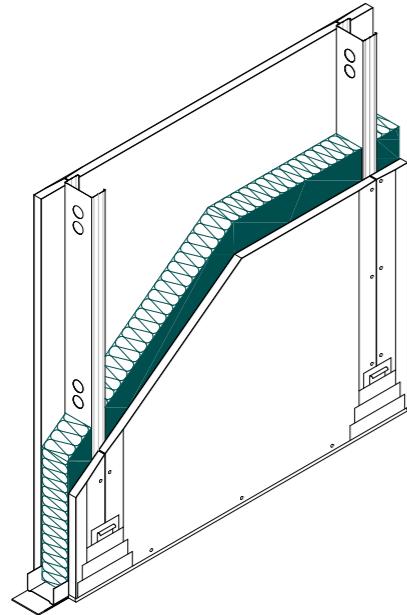
- Distribución interior de viviendas realizada con tabiques de estructura autoportante de placas de yeso laminado con panel semirígido de lana mineral.
- Separación entre viviendas y zonas comunes realizada con fábrica de ladrillo cerámico, acabada con enlucido de yeso y trasdosada hacia el interior de las viviendas con estructura autoportante de placas de yeso laminado con panel semirígido de lana mineral.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior, con rotura de puente térmico.
- Doble acristalamiento con cámara de aire, y vidrios bajos emisivos, que favorecen la reducción de pérdidas de energía tanto en verano como en invierno.



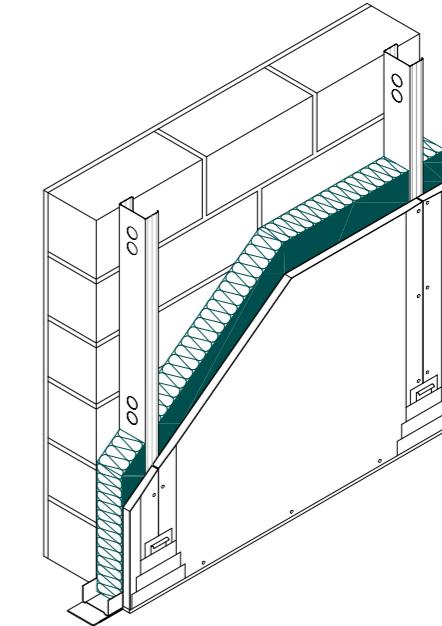


GARAJE

- Todas viviendas disponen de garaje. Las plazas cuentan con preinstalación de carga eléctrica.
- Solado de garaje de hormigón acabado fratasado y rampa con hormigón regleado.
- Puerta de acceso al aparcamiento motorizada, con mando a distancia.

FACHADA Y CUBIERTA

- Fachada de ladrillo caravista en tonos claros combinada con sistema de aislamiento térmico en cámara de aire intermedia y trasdosado autoportante de placas de yeso laminado.
- Antepechos en ladrillo caravista o cristal.
- Cubierta plana invertida transitble, impermeabilizada y aislada, con acabado en baldosa cerámica adecuada para exteriores.



SOLADOS Y ALICATADOS

- Pavimento laminado de madera 130x20 cm con rodapié en blanco; a excepción de los solados de cocina, baños y terrazas, que serán de baldosa cerámica con diferentes tonos a elegir.
- En los baños y aseos, las particiones verticales se alicatan con piezas de cerámica.

PINTURA Y FALSOS TECHOS

- Techos de yeso en toda la vivienda; falso techo en cocina, pasillo y baño principal, registrable en baño secundario.
- Los paramentos verticales de la vivienda se terminan en acabado liso y con dos colores a elegir, blanco o gris.

| COCINAS |





Equipamiento cocinas

Cocinas que conjugan **estética** y **funcionalidad**.

Las cocinas integradas en el salón son una excelente opción para optimizar los espacios, ya que favorecen la creación de una atmósfera armónica y de continuidad arquitectónica.

Este tipo de distribución no solo mejora la funcionalidad del hogar, sino que también permite abrir y ampliar las estancias; al eliminar barreras físicas entre los diferentes espacios, se logra una mayor fluidez en la circulación y un ambiente más acogedor.

En la actualidad, la cocina ha dejado de ser solo un espacio de preparación de alimentos para convertirse en el corazón de la vivienda. Su papel como centro neurálgico es cada vez más importante, un lugar donde no solo se come, sino también donde se socializa, se comparte y se pasa tiempo en familia.

Además, la integración de la cocina al salón facilita una convivencia más estrecha y agradable, optimizando tanto la estética como la funcionalidad de la casa.

Incluyen el siguiente equipamiento:

- Frigorífico combi con puertas en acabado acero inoxidable.
- Microondas con marco, acabado en acero inoxidable.
- Horno con terminación en acero inoxidable.
- Placa vitrocerámica de inducción.
- Lavavajillas
- Lavadora.
- Campana extractora integrada, con filtro de carbono.

La cocina viene pavimentada con baldosa de gres porcelánico con cuatro opciones para elegir. Recubrimiento del frente de la encimera con el mismo material que la bancada (Silestone). Cocina completamente amueblada con armarios inferiores y superiores, y con diferentes opciones de acabados, según el programa de personalización de la vivienda. Encimera con fregadero, y griferías monomando.

| BAÑOS |





Equipamiento baños

Baños que son un lugar a medida, un lugar propio

A lo largo de nuestra vida, pasamos un promedio de dos años en el baño. Este es el espacio más funcional de la casa, por lo que no debe convertirse en un lugar frío y sin vida.

Personalizar el interior del baño implica adaptar su estilo y las necesidades de cada persona al entorno de su hogar. Esto incluye la posibilidad de elegir los colores y materiales de las paredes, suelos y muebles; lo que permite una personalización total del espacio.

El diseño de interiores puede reflejar perfectamente la identidad de quien lo habita, mientras evoca una amplia variedad de emociones.

Por todo esto, se eligen diversos elementos para el baño, con diferentes formatos, texturas y colores que pueden combinarse entre sí. Crear un baño completamente personalizado, a tu gusto, está al alcance de tu mano.

Baño principal

- Pavimentado con baldosa de gres porcelánico y alicatado con piezas de cerámica, de primera calidad, con cuatro combinaciones a elegir.
- Mueble con cajones y encimera.
- Inodoro con cisterna de doble descarga.
- Plato de ducha de resina con grifería decorativa.

Baño secundario

- Pavimentado con baldosas de gres porcelánico y alicatado con piezas de cerámica, de primera calidad, con cuatro combinaciones a elegir.
- Lavabo cerámico.
- Inodoro con cisterna de doble descarga.
- Bañera acrílica con grifería decorativa de bañera.

Aseo

- Pavimentado con baldosas de gres porcelánico y alicatado con piezas de cerámica, de primera calidad, con cuatro combinaciones a elegir.
- Lavabo cerámico.
- Inodoro con cisterna de doble descarga.

Las instalaciones



CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y ACS

- Sistema de calefacción y agua caliente sanitaria, con sistema de aerotermia (suelo radiante-refrescante).
- Los sistemas de aerotermia son bombas de calor de última generación diseñadas para aportar refrigeración en verano, calefacción en invierno y, si desea, agua caliente sanitaria todo el año.
- Sistema individual de aerotermia por vivienda que permite regular independientemente la temperatura interior de cada vivienda.
- Sistema térmico diseñado con los últimos criterios de sostenibilidad energética, haciendo posible un bajo consumo de energía en la vivienda.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- Instalación eléctrica según el Reglamento Electrotécnico de baja tensión vigente.
- Instalación de telecomunicaciones según normativa vigente.
- Tomas de TV en salón, cocina, y todos los dormitorios.
- Dos puntos de luz en techo de salón y conmutación de puntos de luz en las zonas de paso, así como en el dormitorio principal.
- Videopuerto situado en la entrada de la vivienda.
- Cada vivienda quedará adaptada para la recepción de los servicios de tecnología digital y cable.

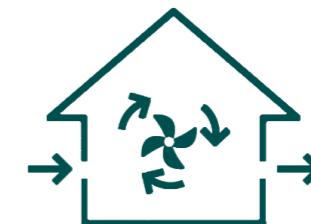


ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO

- La instalación de abastecimiento se resuelve con tuberías de polietileno reticulado, que atenúa los ruidos molestos y permite extender la vida útil de las instalaciones.
- Se proporcionará a la vivienda tomas bitermas para la lavadora y lavavajillas, y llave de corte a la entrada de la vivienda y en todos los núcleos húmedos.
- Red de saneamiento de PVC.

VENTILACIÓN

- Cada vivienda está dotada de un sistema individual de ventilación mecánica controlada de simple flujo individualizado.
- Campana extractora de cocina con filtro de carbono.



Innovación y eficiencia energética

Las viviendas están dotadas de un sistema de aerotermia individual de última generación, diseñado para ofrecer una alta eficiencia energética. Este sistema, que aprovecha la energía del aire exterior, abastece tanto la calefacción a través del suelo radiante como la climatización por aire, garantizando un confort térmico óptimo durante todo el año.

Al ser una fuente de energía renovable, la aerotermia no solo proporciona una alternativa ecológica y sostenible a los sistemas tradicionales de calefacción y refrigeración, sino que también contribuye a reducir el consumo de energía y las emisiones de CO₂. Gracias a su eficiencia, este sistema permite un ahorro significativo en las facturas de energía, al tiempo que mantiene una temperatura agradable en el interior de la vivienda en invierno y verano.

Fuentes de energía renovables

El uso de fuentes de energía renovables, como la aerotermia, representa una solución avanzada y sostenible para satisfacer las necesidades energéticas de la vivienda. Este sistema aprovecha la energía contenida en el aire exterior para generar calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria, lo que proporciona una fuente inagotable de energía limpia y respetuosa con el medio ambiente.

A diferencia de las fuentes de energía tradicionales, que dependen de recursos finitos y emiten gases contaminantes, la aerotermia utiliza un recurso natural abundante y disponible todo el año, sin generar emisiones contaminantes. De este modo, contribuye a reducir la huella de carbono, promueve la eficiencia energética y favorece un estilo de vida más sostenible, garantizando un bajo impacto ambiental y una mayor autonomía energética para los hogares.

Diseño arquitectónico

El aislamiento térmico y acústico de lana mineral utilizado en la construcción de la vivienda no solo contribuye a mantener una temperatura interior agradable durante todo el año, sino que también mejora la calidad del ambiente al reducir significativamente la transmisión de ruidos externos. Esto genera un mayor confort, creando un entorno más tranquilo y saludable para sus habitantes.

Por otro lado, las ventanas de altas prestaciones, equipadas con doble acristalamiento y con características específicas de vidrios adaptados a la orientación de cada habitación, desempeñan un papel fundamental en la optimización de la eficiencia energética del hogar. Estas ventanas no solo ayudan a minimizar las pérdidas de calor en invierno y el ingreso de calor en verano, sino que también maximizan el aislamiento acústico y protegen contra la radiación solar excesiva. Así, se mejora el confort térmico interior, reduciendo la dependencia de sistemas de calefacción y refrigeración y, a su vez, favoreciendo un ambiente más sostenible y saludable.

Calidad del aire

El sistema de ventilación mecánica controlada está diseñado para mantener la calidad del aire interior en niveles óptimos, garantizando un ambiente saludable dentro de la vivienda.

A través de un proceso de extracción del aire, este sistema elimina eficazmente los contaminantes, la humedad excesiva y los olores, asegurando que siempre haya aire fresco disponible. De esta forma, no solo se mejora el bienestar y la salud de los habitantes, sino que también se contribuye a un entorno más confortable y sostenible a lo largo del tiempo.

Bienestar

El sistema de suelo radiante, combinado con un aislamiento de altas prestaciones en toda la envolvente del edificio, asegura un nivel excepcional de confort térmico en el interior.

Este sistema permite una distribución homogénea del calor, proporcionando una sensación de bienestar constante, mientras que el aislamiento eficiente evita pérdidas de energía. La sinergia entre ambos elementos no solo optimiza la eficiencia energética del edificio, sino que también contribuye a mantener temperaturas agradables durante todo el año, mejorando la calidad de vida de los ocupantes al reducir la necesidad de calefacción o refrigeración adicionales.



II

Eficiencia energética =



COCINAS

Personalización de acabados:

Suelo



Walmer silver
Porcelánico esmaltado



Walmer greige
Porcelánico esmaltado

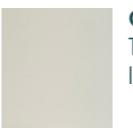


Can can Tan
Porcelánico esmaltado



Can can Silver
Porcelánico esmaltado

Muebles



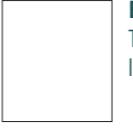
Gris Perla
Tablero contrachapado con laminado.



Nogal
Tablero contrachapado con laminado.



Roble clasic
Tablero contrachapado con laminado.



Blanco
Tablero contrachapado con laminado.

Paredes



Blanco
Pintura plástica



Zinc
Pintura plástica

Encimeras



Blanco norte 14
Silestone.
Superficie híbrida de minerales y material reciclado.



Gris Expo
Silestone.
Superficie híbrida de minerales y material reciclado.



Marengo
Silestone.
Superficie híbrida de minerales y material reciclado.

BAÑOS

Suelo



Walmer silver
Porcelánico esmaltado



Walmer greige
Porcelánico esmaltado

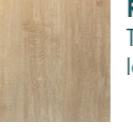


Can can Tan
Porcelánico esmaltado



Can can Silver
Porcelánico esmaltado

Muebles



Roble clasic
Tablero contrachapado con laminado.



Blanco
Tablero contrachapado con laminado.

Paredes



Cosmopolita Sand
Revestimiento pasta blanca



Baranello Matt
Revestimiento pasta blanca



Cosmopolita Silver
Revestimiento pasta blanca



Baranello Line White
Revestimiento pasta blanca

ESTANCIAS

Suelo



Hérón
Pavimento laminado madera roble

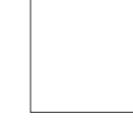


Raven
Pavimento laminado madera roble

Paredes



Lark
Pavimento laminado madera roble.



Blanco
Pintura plástica

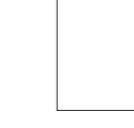


Zinc
Pintura plástica

Puertas



Madera
Color madera genérica.



White
Color blanco

Las representaciones visuales proporcionadas son una aproximación del aspecto final del inmueble proyectado, pudiendo sufrir modificaciones debido a requisitos técnicos o jurídicos. El mobiliario que aparece en los sucesivos planos, así como en las perspectivas, no está incluido, y el equipamiento real del inmueble será el que se detalla en el documento de memoria de calidades.

azavahomes.com



Tel. 976 292 768
Alfonso I, 12. Entlo. Izda. 50003 Zaragoza
informacion@azavahomes.com
www.azavahomes.com