

RESIDENCIAL  
**PANORAMICA**

VIVIENDAS ABIERTAS AL PARQUE DE ARROSADIA,  
CON ESPECTACULARES VISTAS DESDE SUS  
TERRAZAS PANORÁMICAS.

POSEM

# ARROSADIA

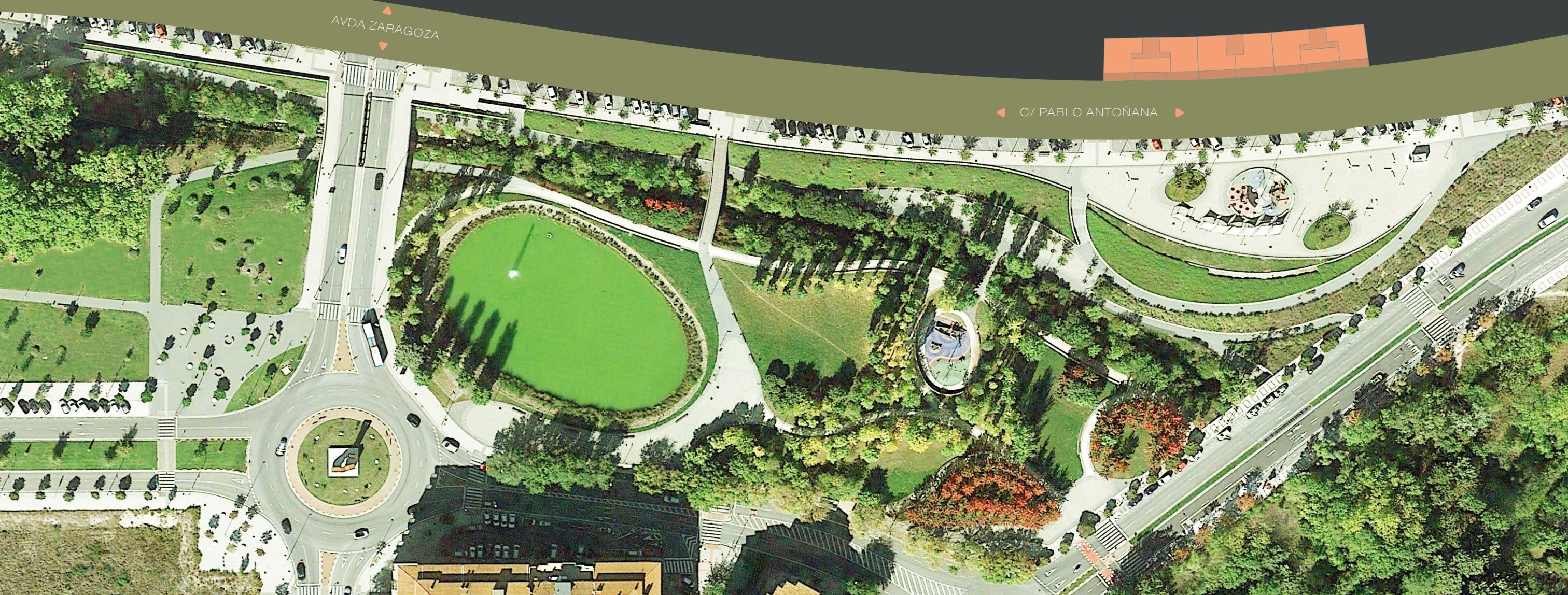
RESIDENCIAL PANORÁMICA se encuentra en una ubicación privilegiada, en primera línea del eje Arrosadia-Lezkairu que une las dos universidades con zonas verdes, parques y paseos tanto peatonales como ciclistas. Las viviendas se abren al sur por sus terrazas panorámicas, y disfrutan de las espectaculares vistas del parque, el lago y su cuidada jardinería.



RESIDENCIAL  
**PANORAMICA**

AVDA ZARAGOZA

C/ PABLO ANTOÑANA





## DISEÑO

Con un diseño contemporáneo, de líneas horizontales que remarcan las terrazas, las viviendas se abren al exterior, disfrutando de espectaculares vistas, del parque y eje verde entre universidades y de los montes del entorno desde Monreal hasta la Sierra del Perdón.

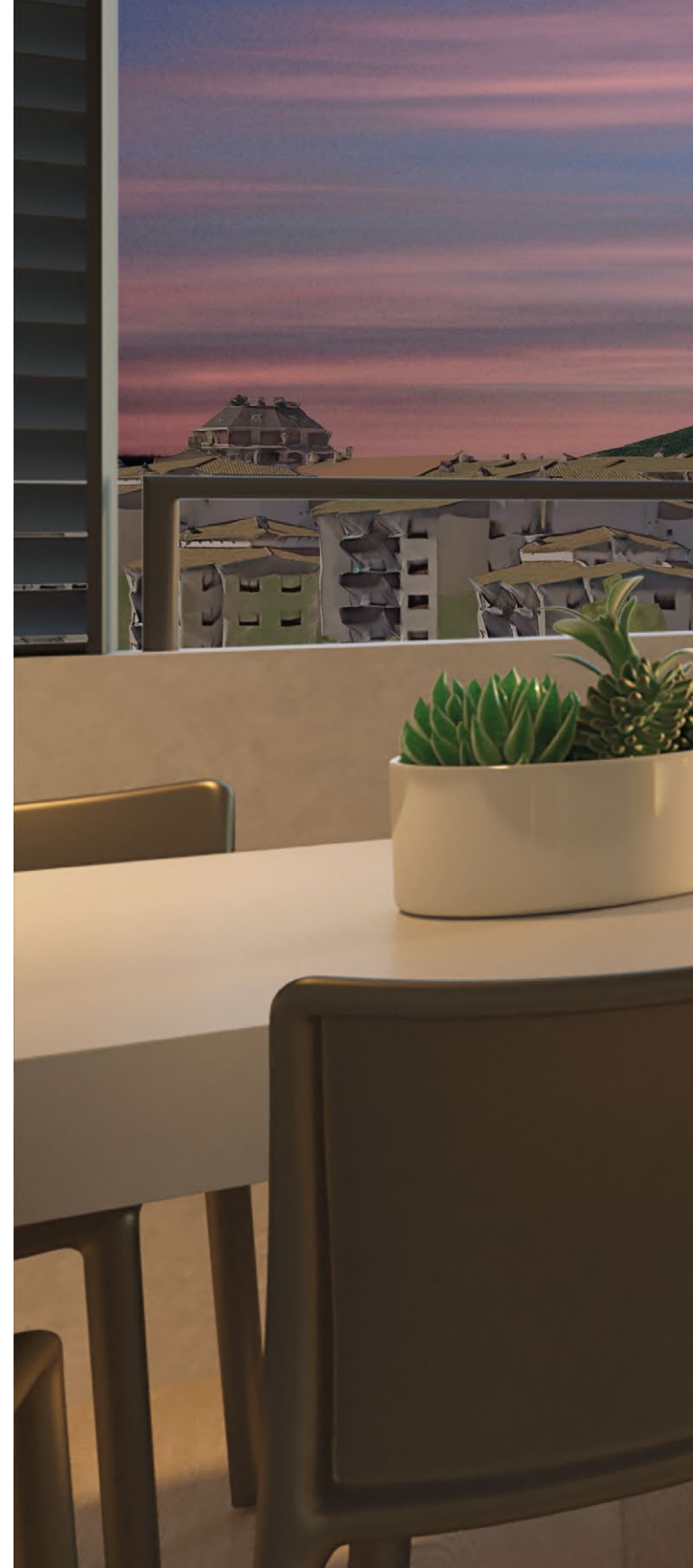
RESIDENCIAL  
PANORAMICA



El edificio se integra en un entorno cada vez más consolidado, en la calle más comercial y llena de vida de este nuevo desarrollo urbano que conecta con las universidades y la Avenida Cataluña. Una moderna urbanización con recogida neumática de residuos, paseos peatonales, carril bici y muy bien conectada con el centro y las principales salidas de la ciudad.

## ESPACIO EXTERIOR

Las terrazas, de gran profundidad, cuentan con amplio espacio de amueblamiento para zona de sofás y comedor exterior. El antepecho combinado con barandilla, aporta privacidad. Los tonos cálidos de los revestimientos crean un espacio acogedor, para disfrutar todas las épocas del año.











## ESPACIO INTERIOR

En su interior encontramos viviendas de distribución abierta, con cocinas integradas en el salón, de 1 ó 3 dormitorios.

Una gran zona de día abierta a la terraza que optimiza el espacio.

En plantas intermedias las terrazas está totalmente cubiertas, y las viviendas del ático disfrutan de terraza abierta.

Todas ellas cuentan con equipamiento y materiales personalizables, tanto en mobiliario de cocina, baños y cerámica.

Suelo porcelánico en toda la vivienda acabado en imitación madera en distintos tonos a elegir.



# MEMORIA DE CALIDADES Y EQUIPAMIENTO

## 1. EQUIPAMIENTO:

Se entregarán las viviendas con el siguiente equipamiento:

### - **Mobiliario de cocina:**

Cocina equipada con mobiliario actual de líneas rectas.

Tiradores integrados tipo Gola.

Encimera porcelánica.

Posibilidad de elegir entre amplia gama de colores de muebles y encimeras.

Fregadero, grifería cromada monomando.

Campana extractora de pared inox.

Placa de inducción.

Horno independiente pirolítico.

Microondas.

Frigorífico combi libre instalación, inox.

Lavavajillas y lavadora.

- **Armarios:** Empotrados en todos los dormitorios equipados con baldas y colgador interior.

- **Baños:** Mueble de lavabo en los baños, con cajones extraíbles y espejo.

## 2. CIMENTACIÓN

- Los cimientos del edificio son de hormigón armado, diseñados según sondeo geotécnico.

## 3. ESTRUCTURA

- **Pilares:** Los pilares estructurales son de hormigón armado.

- **Forjados sótanos:** Los forjados están formados por prelosas de hormigón visto con bovedilla de porexpan, vigas y zunchos de hormigón armado y capa de compresión de hormigón.

- **Forjados viviendas:** Los forjados están formados por vigas, zunchos y viguetas de hormigón armado con bovedillas y capa de compresión de hormigón o losa de hormigón armado.

## 4. FACHADAS

- **Prefabricadas de hormigón:** Se empleará panel arquitectónico de hormigón prefabricado, revestido por el interior con aislamiento de poliuretano, trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento termoacústico de fibra mineral.

- **Ladrillo caravista:** En terrazas, planta baja y planta ático, se empleará ladrillo caravista, aislamiento de poliuretano, trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento termo-acústico de fibra mineral.

- **Petos de terrazas:** Formados mediante panel arquitectónico de hormigón prefabricado y resguardo de acero lacado al horno.

## 5. PARTICIONES VERTICALES

- Medianeras y separación entre viviendas y zonas comunes con trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de fibra mineral, más media asta de ladrillo cerámico o de mortero y más un nuevo trasdosado con placa de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de fibra mineral en separación de viviendas y yesado en zonas comunes.

- Tabiquería interior de viviendas con tabique con placa de yeso laminado por ambas caras y aislamiento térmico-acústico de fibra mineral.

## 6. PARTICIONES HORIZONTALES

- Separación horizontal entre viviendas mediante el propio forjado de la estructura de sustentación; sobre él se coloca el sistema de placas de aislamiento de soporte para el suelo radiante, una solera de arena de sílice y el pavimento cerámico. Bajo el forjado se monta falso techo, con placas de yeso laminado, en toda la superficie de la vivienda y panel de fibra mineral como aislamiento termoacústico.

## 7. CUBIERTAS

- Terrazas transitables en áticos, formada por mortero de pendientes hasta los puntos de recogida de agua, impermeabilizadas con doble lámina asfáltica, capa de aislamiento extruido y lámina de geotextil y pavimento de baldosa porcelánica imitación a madera para exteriores con rodapié como material de acabado.

- Cubierta plana no transitable, formada por mortero de pendientes hasta los puntos de recogida de agua, impermeabilizadas con doble lámina asfáltica, doble capa de aislamiento extruido y lámina de geotextil. Protección mediante capa de grava de canto rodado.

## 8. CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería de P.V.C. perfil de 5 cámaras 70mm bicolor, grafito por el exterior y blanco por el interior, con rotura de puente térmico, marco y perfiles de P.V.C., herrajes metálicos con ejes de acero inoxidable, juntas de caucho y sellados de todos los ingleses.

- Una hoja oscilobatiente por dormitorio en ventanas.

- Doble acristalamiento tipo climait con aislamiento térmico.

- Capialzado de persiana incorporado a la carpintería con aislamiento.

- Persianas térmicas de aluminio lacado.

- Puerta exterior en portal de aluminio o P.V.C. Acristalamiento de seguridad.

## 9. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a viviendas tipo "block" macizada de 45mm lacada por ambas caras, blindada, pernios antipalanca, cerradura de seguridad, media manilla al interior y tirador exterior, todo ello en acero inoxidable.

- Puertas interiores tipo "Block-port" de 35mm

lacadas en color blanco, con aberturas de paso incorporadas en el dintel y atenuador acústico y manillas de acero.

- Puertas vidrieras con vidrio de seguridad.

## 10. ACABADOS Y REVESTIMIENTOS

### - Pavimentos

**Viviendas:** En todas las dependencias interiores el pavimento será de gres porcelánico imitación madera en varios acabados a elegir por el cliente, con rodapié de DM lacado en blanco (salvo en zonas húmedas).

**Terrazas/Tendederos:** Pavimento porcelánico imitación a madera para exteriores.

**Terrazas ático:** Pavimento porcelánico imitación a madera para exteriores.

**Portal:** Granito o baldosa porcelánica.

**Escaleras y acceso a viviendas:** Granito o baldosa porcelánica.

**Trasteros:** Solera hormigón pulido al cuarzo en planta sótano.

**Garaje/Aparcamiento:** Solera de hormigón pulido al cuarzo.

**Porche:** Baldosa de exteriores según proyecto de urbanización.

### - Techos

**Viviendas:** Falso techo continuo de placas de yeso laminado en toda la vivienda y desmontable en baño para registro del recuperador de calor.

Acabado pintura plástica lisa en toda la vivienda.

**Terrazas/Tendederos:** Falso techo formado por placa de yeso laminado antihumedad, atornillada a estructura oculta de acero galvanizado, con acabado de pintura plástica para exteriores.

**Portal y acceso viviendas:** Falso techo continuo de placa de yeso laminado.

Acabado pintura plástica lisa.

**Sótano:** Prelosa de hormigón con acabado visto.

### - Paramentos verticales interiores

**Viviendas:** Pintura plástica lisa.

**Cocinas y baños:** Combinación de alicatados cerámicos de 1ª calidad y diseño actual en baños y cocina (se podrá elegir entre varias opciones).

**Portal:** Zócalos de granito o baldosa porcelánica, espejo y pintura plástica lisa en color.

**Escalera y accesos viviendas:** Pintura plástica lisa.

**Trasteros:** Bloque de hormigón o muro de hormigón.

## 11. FONTANERÍA

- Sanitarios de porcelana **The Gap de Roca** o similar.

- Lavabos de porcelana **The Gap de Roca** o similar.

- Bañera modelo Contesa o similar.

- **Ducha extraplana** tipo sílex.

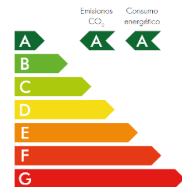
- Grifería monomando modelo Alplus o similar en lavabos, termostática Lex-Alplus o similar en bañera, y **conjunto Flat termostática** o similar para ducha.

## 12. CALEFACCIÓN Y A.C.S.

- Calefacción individual por **suelo radiante** mediante sistema de caldera estanca de alto rendimiento calefacción/a.c.s., con termostatos ambiente en salón y todos los dormitorios.

- **Aeroterminia** para producción de A.C.S.

- Toma de a.c.s. para lavadora y lavavajillas para conexión de aparatos bitérmicos según CTE HS4.



### 13. ELECTRICIDAD

- Detectores de presencia en zonas comunes (portales, rellanos de viviendas y rellanos de acceso a garaje).
- Tomas de TV y teléfono en salón, cocina y todas las habitaciones.
- Mecanismo Simon Play o similar.
- Videoportero automático en color.
- Instalación de antena parabólica.
- Tomas de voz y datos RJ-45 en salón, cocina y todas las habitaciones.
- Alumbrado de todas las zonas comunes, servicios generales y terrazas tipo led de bajo consumo.
- Punto de luz y toma de corriente estanca en terrazas.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa vigente, con doble borna de conexión para todas las viviendas.

### 14. TELECOMUNICACIONES

- Instalación según Reglamento de las Infraestructuras de Telecomunicaciones. Mecanismos de 1ª calidad y diseño actual.

### 15. SOLAR FOTOVOLTAICA

- Instalación de **Captadores Solares para generación de Energía Eléctrica gratuita**, en cumplimiento del CTE HE 5, Generación de Energía Eléctrica procedente de Energías renovables, sistema conectado al cuadro común de Sala de Calderas y Aerotermia.

### 16. VIDEO PORTERÍA

- Video-portero electrónico con monitor en color en todas las viviendas.

### 17. ASCENSOR

- Ascensor eléctrico: con cabina de 1,10x1,40m para ocho personas, decorada con espejo,

suelo de granito o cerámico, puertas de camarín en P.B. de acero inoxidable, y adaptado a minusválidos.

### 18. RECUPERADOR DE CALOR

- **Sistema de ventilación mecánica** controlada mediante sistema de recuperador de calor tipo Soler&Palau o similar, según CTE HS3.
- Sistema compuesto por:
  - Motores EC de bajo consumo.
  - Intercambiadores estáticos de alto rendimiento.
  - Redes de insuflación formadas por conductos termoplásticos, que toman el aire limpio de la fachada de la cocina, y lo distribuyen a salones y dormitorios.
  - Bocas de extracción, para la extracción de aire utilizado, ubicadas en cocina y baños.
  - Bocas de insuflación, para la impulsión de aire nuevo, en salón y dormitorios.
  - Filtros ubicados en el recuperador, encargados de filtrar el aire de impulsión.
  - Control mediante interruptor.

### 19. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- **Calificación energética doble A**, la máxima calificación contemplada en el Real Decreto 390/2021 de Certificación Energética de Edificios. Esto va a permitir obtener un ahorro en el consumo energético y una notable reducción en las emisiones de CO2.

NOTA. Esta memoria de calidades es de carácter orientativo. Las viviendas se entregarán conforme a las calidades y equipamiento especificados, pudiendo sufrir modificaciones por la Dirección Facultativa, por razones técnicas, administrativas o de suministros, sin que esas modificaciones puedan significar, en ningún caso, merma de calidad.

# CONFORT Y HABITABILIDAD

Con el objetivo de mejorar la salud de las personas a través de la arquitectura y la construcción, evaluamos la biohabitabilidad de cada proyecto en base a cinco categorías que influyen en la salud de las personas: aire, agua, luz, confort físico y diseño emocional.

ASPECTOS SALUDABLES INCLUIDOS EN LA PROMOCIÓN:



#### AIRE

**El aire de tu hogar, libre de contaminantes que afectan a tu salud.**

- Ventilación mecánica con recuperador de calor y sistema de filtrado.



#### AGUA

**Ahorro energético y de consumo de agua.**

- Inodoro sin bordes de descarga y mecanismo de cisterna de doble descarga.
- Grifería de apertura en frío en lavabo y columna termostática en ducha.



#### LUZ

**Mejora tu experiencia visual y disfruta de una luz adecuada a tu organismo. Ahorro en consumo de electricidad.**

- Iluminación LED en zonas comunes.
- Tira LED bajo muebles altos de cocina.



#### CONFORT FÍSICO

**Siéntete cómodo y protegido de molestias dentro de tu hogar mientras ahorras energía.**

- Carpinterías exteriores de muy altas prestaciones térmicas y acústicas.
- Sistema eficiente de aerotermia para ACS
- Suelo radiante para calefacción.
- Termostatos en estar y dormitorios.



#### DISEÑO EMOCIONAL

**Distribución óptima de los espacios, decoración y colores adecuados a tu vida y a tus emociones.**

- Solado de gres efecto madera.
- Cocinas abiertas de altas prestaciones.

AVITAT®

CONCEPT

Solicita y contrata los servicios de **KIT Saludable®** e **Interiorismo Saludable®** para aumentar las soluciones saludables en [www.avitatconcept.com](http://www.avitatconcept.com)

# POSEM

Avda Sancho el Fuerte 8, 31007 Pamplona.

T. 948 25 50 81 M. 689 25 92 21

[www.posemviviendas.com](http://www.posemviviendas.com)



NOTA: El mobiliario, jardinería y electrodomésticos tienen carácter meramente ornamental y, por tanto, no se entregan con la vivienda excepto cuando estén expresamente incluidos en la memoria de calidades. Los solados y alicatados tienen igualmente carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones. Las superficies son orientativas siendo la referencia de proyecto. La presente información, perspectivas, medidas, cotas y documentación gráfica tienen carácter meramente orientativo, no siendo vinculantes desde el punto de vista contractual. En consecuencia, están sujetas a posibles modificaciones por exigencias de índole técnica, jurídica o administrativa derivadas de la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias, así como por necesidades constructivas o de diseño a juicio de la Dirección de Obra, sin que ello suponga merma de calidad.