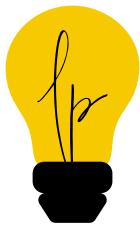


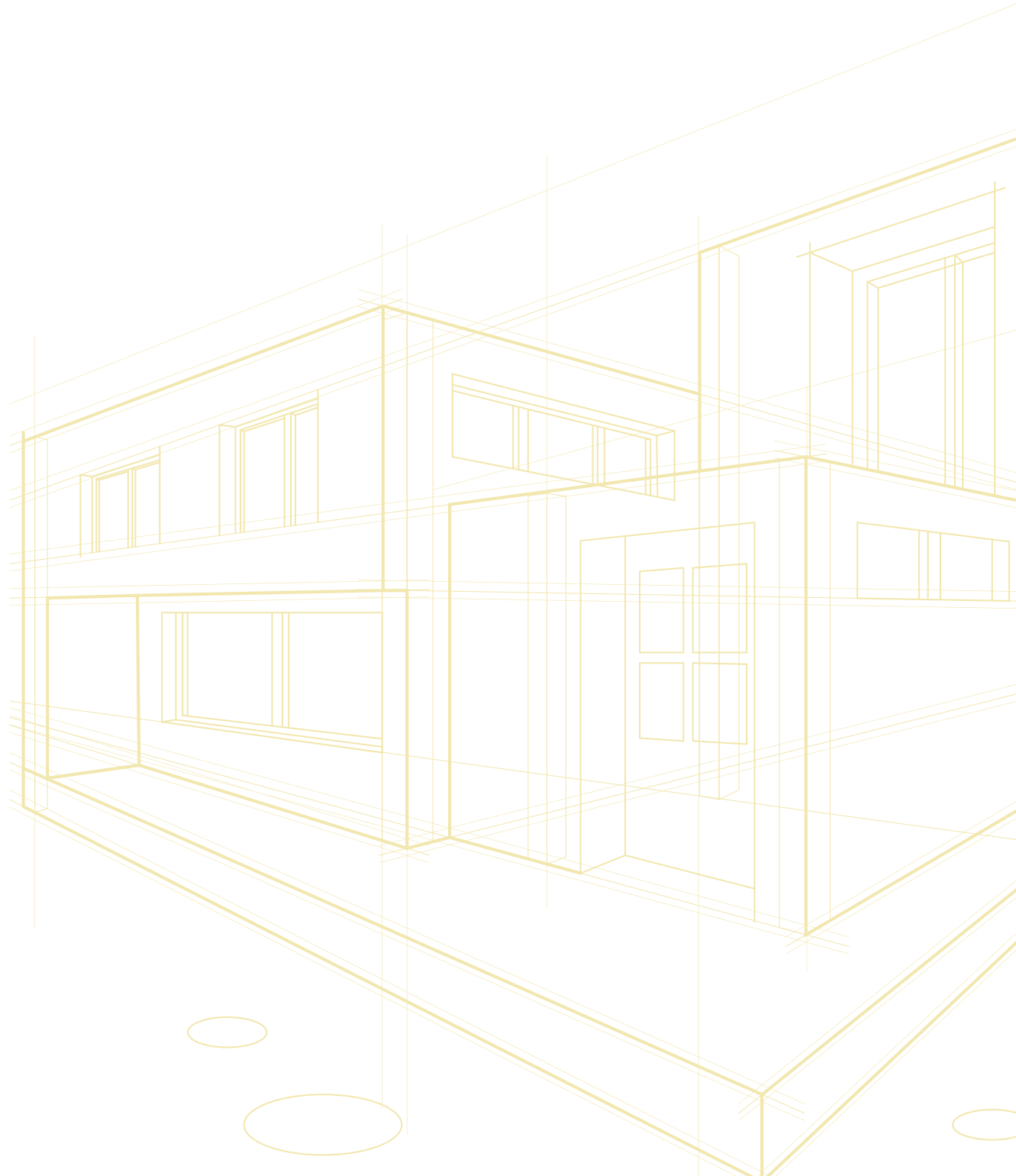
Memoria de Calidades

**10 viviendas en pleno
centro de Sevilla**

Calle Lumbreras, 35 (Sevilla)



LUMBRERAS
p l a z a





TU CONJUNTO RESIDENCIAL

Gupo Promar te da la bienvenida a **Lumbreras Plaza**, nuestra nueva promoción en el centro histórico de la ciudad de Sevilla. Viviendas únicas y exclusivas dentro del Conjunto Histórico de Sevilla San Vicente - San Lorenzo.

Un barrio identificado por sus elementos históricos, artísticos, arqueológicos y etnológicos donde adquirir una vivienda de nueva planta es una gran oportunidad. Un enclave marcado por la historia y la trama urbana de la ciudad, capaz de ser un nexo entre la historia y la actualidad de la ciudad de Sevilla.

01

Entorno y ubicación

Lumbreras Plaza se ubica en un punto estratégico del centro histórico de Sevilla, a tan sólo 3 minutos a pie de la Alameda de Hércules y a menos de 200m de la avenida de Torneo, con acceso a todo tipo de servicios públicos y privados, centros deportivos, colegios, parques y zonas verdes junto al río, así como multitud de bares y zonas de ocio.

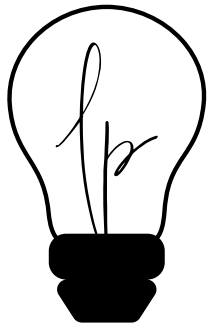




Más de 1000 m² distribuidos en 10 nuevas viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios con elementos singulares de terrazas, bodega y trasteros según la tipología. Un núcleo residencial de primera magnitud en cuanto a imagen, confort, servicios y dotaciones. El lugar idóneo para vivir y disfrutar en el centro de Sevilla.

Lumbreras Plaza es una oportunidad única de vivir en el centro con la comodidad y rapidez de las conexiones de salida hacia avenida de Torneo y a tan sólo 5 minutos en coche de la circunvalación de la ciudad. Un núcleo residencial decisivo favorecido por la consolidada trama de infraestructuras, urbana y comercial de su entorno.





TU PROYECTO

El proyecto se contempla dentro de la trama urbana del Conjunto Histórico de Sevilla, ambas fachadas son el resultado conceptual y la representación física de la esencia del proyecto: la dualidad entre tradición y modernidad, inspiradas por el enclave urbano. La fusión de conceptos tradicionales con elementos y materiales más contemporáneos son el hilo conductor de las viviendas y sus zonas comunes. Una imponente escalera actúa como elemento articulador entre ambas calles, con un toque de color muy presente en las fachadas de la zona.





02

Accesos y zonas comunes

El acceso al edificio se realiza de forma peatonal. Desde las zonas comunes de planta baja, se accede mediante un amplio ascensor o a través de las escaleras, hasta el sótano o a la planta donde se encuentra tu vivienda directamente.

Los accesos peatonales, se realizan desde la calle Lumbreras y Álvaro de Bazán, organizan las zonas comunes, junto con las escaleras que dan acceso a cada una de las viviendas. Cada portal da acceso a 5 viviendas, con diversas tipologías, por planta.



03

Forma y solidez

La morfología de **Lumbreras Plaza** responde al entorno y se adapta a la trama del conjunto histórico con dos bloques separados por un gran patio central. Estos bloques cuentan a su vez con galerías vinculadas al propio patio, haciendo un guiño a la arquitectura histórica sevillana, enfatizando aún más en la preexistencia del lugar para los residentes de **Lumbreras Plaza**.

La terminación del edificio apuesta por materiales duraderos con resistencia óptima a las condiciones meteorológicas propias de la zona y basadas en la tradición arquitectónica. Se materializan enfoscados, piezas cerámicas y hormigón, con un ritmo de huecos acristalados, terrazas y partes opacas, que dotan al conjunto de una gran entidad visual y un carácter dinámico.



04

Zonas comunes de mantenimiento pasivo

Las zonas de uso comunitario y aquellas que están más expuestas utilizan materiales constructivos que garantizan su durabilidad y sencillo mantenimiento, prescribiendo lo siguiente:

En planta sótano, destinada a trasteros y bodegas, estructura vista de pórticos, muros y forjados de hormigón armado. Los trasteros quedan separados entre sí mediante bloques prefabricados de hormigón, de gran durabilidad y resistencia, con puertas de acero galvanizado. Mientras que las

bodegas se encuentran vinculadas a la propia vivienda, dándole exclusividad a esa zona.

En las zonas de alto tránsito, como el patio, escaleras y accesos, se prescribe la combinación de pavimentos cerámicos y hormigón en tonos naturales para componer y acotar las zonas de esparcimiento. Las barandillas divisorias de estas zonas serán metálicas de tipo electrosoldado, cumpliendo las garantías de seguridad y optimizando el mantenimiento.



Las cubiertas no transitables se prescriben con un acabado en grava y las transitables con pavimento cerámico.

Las instalaciones en usos comunes serán lo más eficientes posible para garantizar el uso responsable de la energía y además conseguir una estética consolidada.

De esta manera, las instalaciones de equipos, cables y medios técnicos que transportan los servicios de comunicaciones hasta las tomas de usuario como la antena de televisión

colectiva y la dotación ICT se realiza conforme a normativa y respetando las necesidades actuales y el diseño del proyecto.

Las luminarias de todo el edificio serán de tipo LED, con detectores de movimiento y sensibilidad lumínica para garantizar que sólo se activen cuando sea preciso. El ascensor será de bajo consumo, con puertas automáticas y capacidad para 6 personas, adaptado para personas con movilidad reducida y con acabado interior acorde al diseño del proyecto.





05

Escala de calificación energética

Formar parte de una comunidad dentro de un bloque de viviendas, supone una alternativa para el ahorro. La demanda y consumo energéticos para calefacción y refrigeración, así como las emisiones de CO₂ de los bloques de viviendas, son inferiores en estos edificios que en las viviendas unifamiliares según el documento elaborado por el IDAE*

Por ello, **Lumbreras Plaza** está comprometida con la sostenibilidad aunando en el edificio una serie de parámetros que garanticen hogares eficientes energéticamente.

La orientación de la vivienda es crucial para aprovechar más horas de sol y los beneficios de la luz natural. Según esto, todas las viviendas son exteriores y tienen ventilación natural, lo que permite regular las temperaturas en verano e invierno, donde alcanzan sus valores máximos y mínimos, disminuyendo así la necesidad del uso de máquinas de refrigeración o calefacción. Además, **Lumbreras Plaza** cuenta con espacios privativos exteriores: terrazas en algunas viviendas de planta primera y segunda, hasta adoptar una amplia terraza-solárium de uso exclusivo en cubiertas.



Una vez alcanzado el requisito de la orientación y ventilación, la cualidad fundamental que regula este compromiso energético es el aislamiento. Una vivienda bien aislada necesita menos energía para mantener su confort térmico. Según esto, los cerramientos de fachada son de doble hoja con cámara de aire intermedia, capaz de regular las temperaturas interior-exterior. La hoja

exterior de ladrillo perforado se cubre homogéneamente con enfoscado de mortero de cal en tonos cálidos. El trasdosado interior es de perfilera metálica, placas de yeso laminado y aislamiento térmico-acústico de lana de roca.



La incidencia solar de la cubierta no transitable se regula constructivamente con capa de formación de pendiente de hormigón aligerado, impermeabilizada con lámina asfáltica autoprottegida y aislamiento térmico de paneles de poliestireno extrusionado (XPS). Este tipo de aislamiento es 100% reutilizable, resiste a la humedad y el agua siendo capaz de reducir el consumo de energía del edificio hasta en un 40%.



'Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio con el título 'Escala de calificación energética para edificios de nueva construcción',



TU HOGAR

06

Relación con el exterior

El edificio se dota de las máximas prestaciones en ahorro energético gracias al aislamiento en los cerramientos de fachada y su disposición de huecos.

El cerramiento de éstos garantiza un ahorro de hasta un 25% debido a sus características técnicas: aluminio lacado con rotura de puente térmico (RPT), que impide la transmisión de temperatura entre el interior y el exterior; doble acristalamiento separados entre sí por una cámara de aire deshidratado, lo que mejora el aislamiento acústico y minimizan la condensación en los cristales.

Los sistemas de apertura variarán según la estancia y diseño del proyectista, según la gama cromática de la fachada del edificio, y los dormitorios contarán con un sistema que permita el oscurecimiento.





07

Confort acústico y térmico

Las viviendas se entienden como unidades independientes dentro del edificio, por tanto, se prescriben tres niveles de protección: tu vivienda respecto a las zonas comunes, a otras viviendas, o en el interior de tu propio hogar.

En el caso de la separación entre la vivienda y las zonas comunes, se divide con fábrica de ladrillo enfoscado y pintado en la zona común y trasdosado con placa de yeso y aislamiento de lana de roca en el interior de la vivienda, para mayor confort térmico y acústico.

En el caso de la división entre viviendas: los paramentos verticales se diseñan con fábrica de ladrillo y trasdosado a ambas caras de tabiquería seca de yeso laminado con aislamiento termoacústico interior de lana de roca. Las viviendas ubicadas en planta primera y segunda contarán con aislamiento anti-impacto en los pavimentos.

Por último, en tu propia vivienda, la tabiquería de separación está compuesta por estructuras metálicas a las que se atornillan placas de yeso a ambos lados del tabique rellena de aislamientos de lana mineral para incrementar la atenuación acústica entre estancias.





08

Espacios y distribución

La calidad de las viviendas es uno de los diferenciadores de Grupo Promar y se convierte en el núcleo principal sobre el que giran nuestros proyectos.

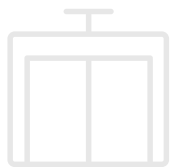
La amplitud de los espacios, la ubicación de las terrazas colindando con las estancias principales, permiten la ordenación de la luz natural, convirtiéndose en el alma de los hogares que creamos.

La puerta de entrada de la vivienda se prescribe como puerta de seguridad y tres puntos de anclaje, contando con cerradura de seguridad y mirilla óptica. A partir del recibidor, se organiza la distribución espacial de la vivienda y sus espacios de circulación optimizando los metros cuadrados. Se preserva la intimidad de las estancias de noche con puertas abatibles en madera MDF y tapajuntas lacados en blanco. Para conseguir una entidad visual global, todos

los dormitorios cuentan con armario con frente de puertas en madera MDF también lacados en blanco.

La terminación de las paredes se contempla de pintura plástica lisa en blancos cálidos a la que se añadirán tratamientos especiales para las zonas húmedas. En cuanto a la terminación con alicatado, se prescribe en los baños en las zonas de ducha. En cuanto a la terminación de los baños, se prescribe pavimento de gres y alicatado en zona de ducha según diseño de interiorismo que dote de entidad al conjunto del espacio.

El resto de la vivienda cuenta con pavimentos de suelo laminado de fibras de madera de alta densidad que le aporta resistencia al desgaste. Se remata con rodapié en madera MDF lacada en blanco para darle continuidad con los paramentos verticales.



09

Diseñado para el ahorro

Grupo Promar invierte en la creación de edificios saludables, en los que el consumo de energía no renovable se reduce gracias a instalaciones eficientes. La elección de los materiales, aplicación de recomendaciones y normativa, así como su propia distribución en la edificación, son claves para reducir el consumo en las facturas y apostar por el ahorro.

Para la climatización y producción de agua caliente sanitaria se incorpora un sistema aerotérmico, solución multitarea de vanguardia, compatible con fancoils. Tiene un nuevo estándar de eficiencia al usar calor del aire como fuente de energía renovable, ya que, al utilizar la refrigeración, el calor que retira de las estancias, lo almacena en el acumulador para usarlo en la producción de agua caliente.

Esta instalación de alta eficiencia sustituye a los sistemas tradiciones de calderas de gas o termos eléctricos, siendo más segura y sencilla, además no requiere casi mantenimiento icomo un electrodoméstico más!

La distribución del aire caliente/frío y su renovación se realiza con una red de conductos ocultos en los falsos techos individualizado para cada vivienda. Además, las cocinas cuentan con una extracción extra específica materializada con conexiones estancas para garantizar la separación de olores.

El abastecimiento de agua está diseñado y dispuesto con grupo de presión para elevación y estabilidad del suministro en caudal y presión. Queda distribuido con tuberías de polietileno reticulado de alta calidad, que no transmiten sabor, olor, metales pesados ni sustancias peligrosas al agua potable que consumes en tu vivienda. Su instalación se prescribe con tomas de agua para cada sanitario en baños y cocina, así como para los aparatos electrodomésticos que requieran de ella. Cada vivienda contará con llave de corte general y llave de corte independiente en cada cuarto húmedo.

Las instalaciones eléctricas se prescriben con cableados libres de halógenos y mecanismos de primera calidad. En las zonas de terraza se dispondrá una toma de corriente estanca de usos múltiples.

Los cuartos de baño irán equipados con sanitarios compactos de porcelana vitrificada, grifería cromada con atomizador que contribuye al ahorro en la vivienda sin perjudicar la sensación de caudal de agua.

El diseño de las instalaciones permite la personalización de los baños según la tipología de vivienda, con las opciones de mampara, bidé o cambiando bañera y ducha, para que quede completamente adaptado a tus necesidades.







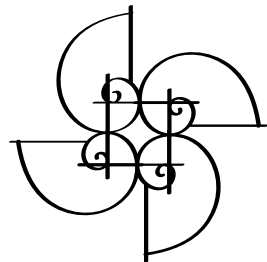
10

Calidad Promar

Grupo Promar está formado por un amplio equipo profesional que te acompaña en todas las fases de adquisición de tu vivienda. Un grupo humano dinámico, altamente cualificado y con gran capacidad técnica, capaz de orientarte y adaptar tus necesidades a las nuevas circunstancias del mercado.



TU HOGAR CON



ÁUREA

Personaliza tu vivienda

11

Servicios de personalización

Queremos que formes parte de este gran equipo conociendo tus preferencias y exigencias individuales. Para que te sientas en tu hogar ideal, puedes confeccionarlo desde el principio con el programa de personalización ÁUREA, eligiendo entre la amplia selección de opciones que te proponemos: crear diferentes ambientes según la terminación de paramentos y pavimentos conforme a las muestras del catálogo, modificar sanitarios y zona de ducha/bañera, así como otros detalles de la vivienda que mejor se adapten a tus existencias y estilo de vida.

Grupo Promar pone a tu disposición a nuestro equipo de arquitectos y técnicos especializados, que te asesorarán con la mayor cercanía y máxima exclusividad, para que tengas una vivienda de vanguardia adaptada a tu gusto.



Grupo Promar colabora en este proyecto con **Nobo Estudio**, especialistas en proyectos de interiorismo

Infografías sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. La representación de los espacios, fachadas y zonas comunes es ilustrativa 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 por las normas de carácter estatal o autonómico.

ÁUREA

- + Estilo
- + Personal
- + Diseño
- + Exclusividad
- + Tú







Gestiona y comercializa:



**GRUPO
PROMAR**



info@[grupopromar.com](mailto:info@grupopromar.com)

Tel. 954 221 058