

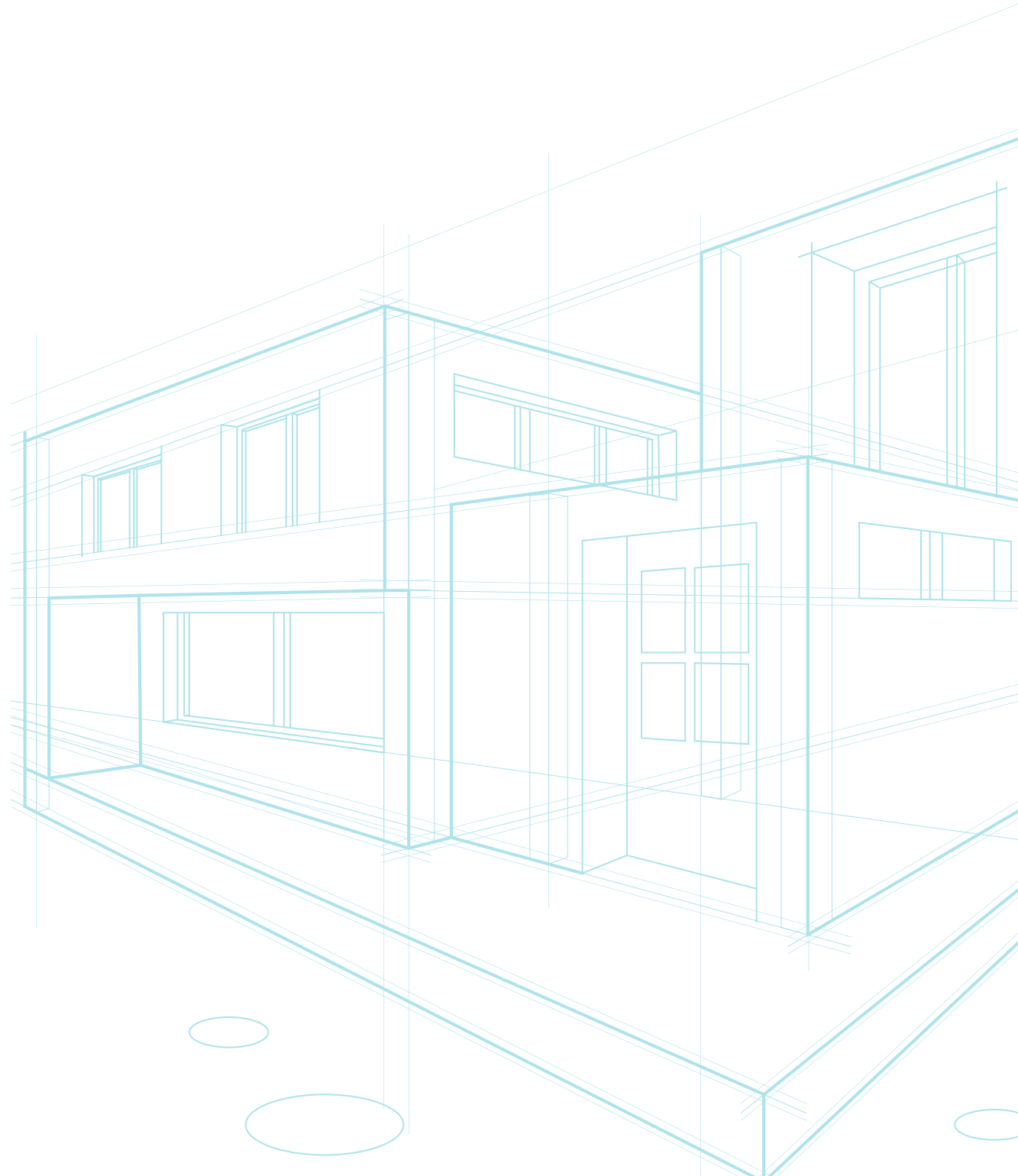
# Memoria de Calidades

**11 viviendas en pleno  
centro de Conil**

Conil (Cádiz)



**Santa Isabel**  
plaza





# TU CONJUNTO RESIDENCIAL

Grupo Promar te da la bienvenida a **Santa Isabel Plaza**, nuestra nueva promoción en la provincia de Cádiz.

## 01

### Entorno y ubicación

**Santa Isabel Plaza** se consolida en el municipio de Conil de la Frontera cambiando la imagen de este enclave residencial con una innovadora estética arquitectónica, nuevos edificios y zonas libres.

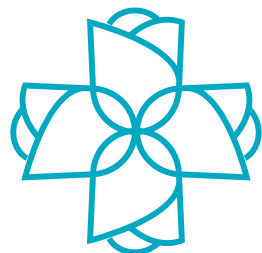
Más de 1.146,39 m<sup>2</sup> distribuidos en 11 nuevas viviendas de 2 a 3 dormitorios con amplios jardines, áticos con magníficas terrazas, plazas de garaje y trasteros. Un núcleo residencial de primera magnitud en cuanto a imagen, confort, servicios y dotaciones, que cuenta con piscina comunitaria con zona chill out y zona de solárium en cubierta. Un lugar idóneo para vivir y disfrutar en Conil de la Frontera.





Esta nueva promoción residencial se encuentra en una zona estratégica que disfruta de todas las ventajas del centro de Conil, con numerosos espacios de dotación pública a los que llegar caminando, en una ubicación privilegiada a escasos metros de la playa.

Santa Isabel Plaza es una oportunidad única de vivir en la costa con la comodidad y rapidez de las conexiones, a tan sólo 4 minutos en coche de la nacional que conecta con el A-48 que recorre toda la costa desde Cádiz hasta Algeciras. Un núcleo residencial decisivo favorecido por la consolidada trama urbana y comercial de Conil de la Frontera.



# TU PROYECTO

Santa Isabel Plaza está diseñado como una entidad unitaria, creando una manzana cerrada para afianzarse en el centro urbano de Conil de la Frontera e integrarse en la vida diaria del municipio, con la dotación de espacios comerciales en todo su entorno lo que posibilita el comercio de proximidad y la actividad económica de la zona, con la comodidad de ir a pie o tener el coche en la planta sótano.

## 02

### Accesos y zonas comunes

Los accesos al edificio se pueden realizar con el vehículo o de forma peatonal.

El acceso a planta sótano se realiza mediante una rampa de trazado recto con pavimento antideslizante cuya puerta cuenta con mecanismos anti-aplastamiento y apertura a distancia. Desde el sótano, se accede peatonalmente mediante un amplio ascensor o a través de las escaleras con acceso directo al vestíbulo de la vivienda o a la planta baja.

Los accesos peatonales a las viviendas y a las zonas comunes de la parcela se realizan desde las calles Carretera y Buenos Aires. El portal de calle Carretera da acceso a 6 viviendas y el de Buenos Aires a 5 viviendas.





# 03

## Forma y solidez

La morfología de la promoción responde al entorno y se adapta al terreno con dos bloques diferenciados separados con un gran patio comunitario central, enfatizando aún más el carácter privado y exclusivo para los residentes de Santa Isabel Plaza y solventando la diferencia de cota de ambas calles.

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

## 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 garaje y trastero, 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.

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 hormigón impreso, moderno y duradero.



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. Los ascensores serán 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 CO<sub>2</sub> de los bloques de viviendas, son inferiores en estos edificios que en las viviendas unifamiliares según el documento elaborado por el IDAE\*

Por ello, Santa Isabel 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 y cruzada, 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, la promoción cuenta con espacios privativos exteriores: patios para las viviendas de planta baja, terrazas en todas las viviendas de planta primera

y espacios de terraza-solárium de uso exclusivo en la cubierta para las viviendas de planta ático. 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





coenfocado y se termina con pintura exterior de rendimiento y cobertura óptimas. El trasdosado interior es de perflería 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 al 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 retranqueada de huecos.

Dada la ubicación próxima al mar y las condiciones climáticas que ello implica, se prescriben carpinterías de PVC. Este material es 1.100 veces más aislante que el aluminio, ofreciendo un mayor aislamiento térmico y acústico. Además, las esquinas de las ventanas de PVC se sueldan herméticamente, no se atornillan, lo que les confiere más solidez e impide que el aire se cuele desde el exterior.

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.

Además, las terrazas contarán con barandillas metálicas, con tratamiento anticorrosión que soporte las condiciones meteorológicas propias de la zona y acabado de esmalte sintético.



# 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, la tabiquería de separación de las viviendas 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.

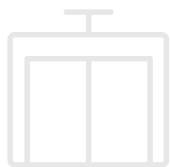
La amplitud de los espacios, la ubicación de las terrazas colindando con las estancias principales, permiten la ordenación de la luz natural, convirtiéndose en el alma de los hogares que creamos.

Las puertas de acceso a las viviendas se prescriben como puertas 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. Las puertas de separación en el interior de la vivienda se prescriben abatibles en madera MDF y tapajuntas lacados en blanco. Para conseguir una entidad visual global, todos

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

La terminación de las paredes se contempla de pintura plástica lisa de color blanco 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 estas zonas húmedas y la cocina, se prescribe pavimento de gres cerámico, obtenidos a partir de la cocción de arcillas especiales, que proporciona mejor resistencia al uso y una estética 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 sostenibles, 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.

La nueva promoción Santa Isabel Plaza cuenta con un sistema de producción de energía renovable de vanguardia. Se trata de un sistema aerotérmico de última generación que extrae la energía ambiental y la recupera mediante un ciclo termodinámico para la producción de agua caliente sanitaria (ACS) durante todo el año, apreciándose un ahorro en la factura mensual.

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

Para la climatización instalaremos una red de conductos ocultos en falsos techos con zonificación día-noche, de modo que, en el caso de que optes por instalar los equipos, ya tengas la distribución de aire caliente y frío garantizada de forma independiente para tu vivienda. Además, las cocinas cuentan con una extracción extra específica materializada con conexiones estancas para garantizar la separación de olores.

Las instalaciones eléctricas se prescriben con cableados libres de halógenos y mecanismos de primera calidad. Se implementan las energías renovables realizando la preinstalación de canalizaciones para la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos en planta sótano. En las zonas de terraza se dispondrá una toma de corriente estanca de usos múltiples.

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.

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, cambiando bañera y ducha (según dimensiones), revestimientos de suelos y paredes para que quede completamente adaptado a tus gustos y necesidades.







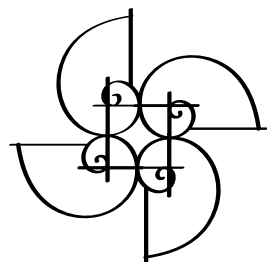
# 10

## 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.



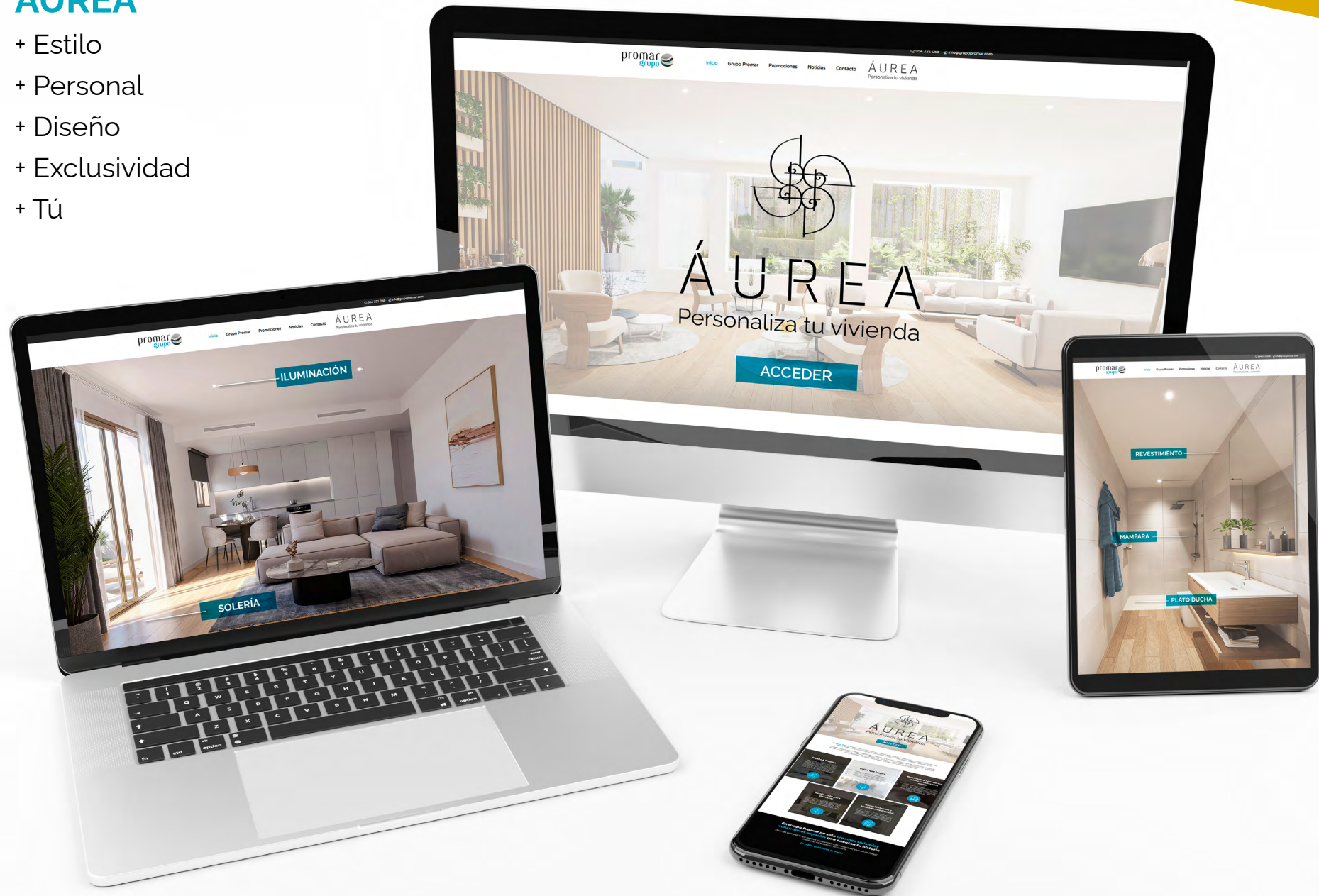
*Infografías sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. La representación de los espacios, fachadas y zonas comunes es ilustrativa y podrán ser objeto de verificación o modificación en los proyectos técnicos.*

*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:

promar  
grupo 



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

Tel. 954 221 058



17  
SANTA ISABEL