

MEMORIA DE CALIDADES

Villa Edén representa la **rehabilitación integral** de un edificio singular de mediados del siglo XX, transformando una pieza histórica del patrimonio de Altavista en una promoción de lujo vanguardista. El proyecto ha rescatado meticulosamente su estructura original y sus líneas nobles para devolverle su carácter señorial, logrando una fusión perfecta entre el respeto al legado arquitectónico y la implementación de los estándares de confort, eficiencia y modernidad más exigentes del siglo XXI.

Esta cuidada **intervención sobre el edificio preexistente** permite disfrutar de un hogar con solera en una ubicación estratégica sobre la cornisa de Las Palmas de Gran Canaria. El proceso de renovación ha tenido como eje central la conservación de su esencia, destacando la conservación de su **majestuoso drago centenario** en el jardín, lo que consolida a esta rehabilitación como un puente único entre la historia residencial de la ciudad y el estilo de vida contemporáneo.

Se trata de un proyecto de 30 viviendas, cuya parcela de forma rectangular, con una superficie de 2.669,0 m², ocupa en planta la edificación una superficie aproximada de 800,0 m². La parcela se encuentra ubicada entre la calle Dr. Apolinario Macías al noroeste, por donde tiene su acceso peatonal y rodado al garaje, y el Paseo de La Cornisa al este. También linda con la Calle Cronista Benítez Inglott al suroeste, donde se encuentra otro acceso rodado al aparcamiento exterior.

Se distribuye en cinco plantas el uso residencial, se distinguen viviendas de distintas tipologías, desde un estudio hasta propiedades de entre 1, 2 y 3 dormitorios, contando todas ellas con terraza privada y/o jardín privativo. Así mismo el edificio dispone de una planta de garaje con plazas de aparcamiento y trasteros. La promoción se engalana con zonas ajardinadas a su alrededor donde preside el Drago centenario custodiando el resto de flora autóctona, donde también encontramos una zona para plazas de aparcamiento exteriores.





CIMENTACIÓN y ESTRUCTURA

La estructura original de Villa Edén ha sido sometida a un exhaustivo proceso de consolidación y refuerzo estructural, garantizando una estabilidad y seguridad superiores a los estándares convencionales.

- **Refuerzo de Cimentación:** La cimentación ejecutada mediante zapatas aisladas de hormigón armado, ha sido reforzada estratégicamente con micropilotes, siguiendo estrictamente los resultados del estudio geotécnico.
- **Estructura Portante:** Se ha realizado un encamisado y empresillado de vigas y pilares existentes para aumentar su capacidad portante. La estructura se completa con un sistema de pórticos, losas macizas y forjados de hormigón armado.
- **Forjados y Cubiertas:** Se ha rehabilitado la totalidad de los voladizos y se ha creado una nueva capa de compresión en todos los niveles. Destaca la renovación del forjado de la planta ático, que ha sido sustituido por una solución moderna de chapa colaborante, optimizando el peso y la resistencia.
- **Salud y Seguridad:** El edificio incorpora una barrera de protección contra el gas radón, asegurando un ambiente interior saludable.





SISTEMA ENVOLVENTE_FACHADA Y AISLAMIENTO

La envolvente de Villa Edén ha sido proyectada para ofrecer el máximo confort interior y una eficiencia energética óptima, adaptando la estética señorial del edificio a las exigencias térmicas actuales.

La fachada se ha ejecutado mediante un Sistema de Aislamiento Térmico Exterior (SATE). Esta técnica consiste en el revestimiento de todo el perímetro del edificio con paneles aislantes de alta densidad, eliminando los puentes térmicos y protegiendo la estructura de las oscilaciones de temperatura. Revestimiento exterior se completa con un mortero de acabado mineral coloreado de altas prestaciones, armado con fibra de vidrio, transpirable e impermeable, color Blanco, acabado liso. Garantizando una fachada duradera, limpia y resistente al clima marino de la zona.

El edificio mantiene una temperatura constante durante todo el año, lo que se traduce en un ahorro significativo en la factura energética y un aislamiento acústico superior frente al exterior.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Las carpinterías seleccionadas para las viviendas se resuelven mediante perfil de PVC con rotura de puente térmico, de apertura oscilobatiente. De color gris por el exterior y blanco en el interior. Dispondrán de tres sistemas de apertura: batiente, oscilo-batiente y microventilación.

Doble acristalamiento de vidrio de seguridad, con control solar y baja emisividad térmica, con cámara de aire (5+5 but ac + Prot. solar 60/10/ 4+4)

Para las zonas comunes la carpintería es de acabado gris. Así como, doble acristalamiento 6+6.

Las terrazas y balcones de las viviendas se protegen con sistema de barandilla de vidrio total (vidrio templado de seguridad), Tipo CLASSIC de Cortizo, montada a forjado con pasamanos cuadrado de 60 mm. Ancho.





CUBIERTA Y TERRAZAS

Se ha diseñado una cubierta plana invertida no transitable, una solución constructiva de alta gama que garantiza una protección excepcional contra las inclemencias climáticas y una excelente inercia térmica.

La cubierta cuenta con un sistema avanzado de impermeabilización total y aislamiento térmico de última generación para optimizar el ahorro energético. El acabado final en grava natural protege la estructura, regula la temperatura y asegura un drenaje eficiente.

Las terrazas de las viviendas son de tipo plana transitable, impermeabilizadas y acabadas con pavimento de gres porcelánico antideslizante según CTE.



TABIQUERÍA Y CERRAMIENTOS

En el Edificio Villa Eden, hemos diseñado un sistema de compartimentación que garantiza la máxima intimidad y el aislamiento termo-acústico, utilizando soluciones específicas para cada necesidad:

■ Separación entre Viviendas

Existen dos sistemas combinados entre viviendas: **Medianera con BHV-9** con trasdosado; y **Medianera estructural** compuesta de viga metálica UPN (cruz de San Andrés) y a ambos lados: cámara de aire+placa PYL de 12,5+ estructura autoportante de acero galvanizado con doble placa de yeso, la exterior **Knauf Diamant 15**.

■ Separación con Zonas Comunes

Garantizamos la tranquilidad frente al tránsito en pasillos y núcleos de escaleras mediante muro de bloque de hormigón con trasdosado autoportante hacia el interior de la vivienda, con aislamiento de lana mineral. Para el acabado exterior (hacia la zona común) con guarnecido de yeso de alta dureza, diseñado para resistir el uso cotidiano y mantener una estética duradera.

■ Distribución Interior de la Vivienda

La tabiquería interior combina un sistema de yeso laminado sobre estructura metálica para un acabado perfecto con un núcleo de lana mineral que optimiza el confort térmico y la privacidad. Además, se utilizan placas hidrófugas en baños y cocinas para garantizar la máxima durabilidad y resistencia ante la humedad.





CARPINTERÍA INTERIOR DE MADERA

Cada detalle de carpintería ha sido seleccionado para aportar continuidad visual, amplitud y la máxima seguridad.

■ Acceso Principal: Seguridad sin renunciar al diseño

La puerta de entrada no es solo una barrera, es una pieza de diseño que garantiza su tranquilidad. Por eso se ha colocado, puerta blindada y acústica de HDF que garantiza seguridad y aislamiento, destacando por su ancho especial de 92,5 cm y un elegante acabado en lacado blanco. Incluye cerradura de seguridad, mirilla gran angular y herrajes de acero inoxidable para un acceso cómodo y resistente.

■ Puertas de Paso: Confort Acústico y Cierre Suave

Las puertas de la vivienda, fabricadas en madera de alta densidad (HDF) con acabado lacado blanco, destacan por su tecnología de cierre magnético, que elimina ruidos y ofrece una estética limpia. El diseño prioriza la funcionalidad mediante sistemas de ventilación integrados en baños para cumplir con la normativa de salubridad. En algunos casos, el uso de puertas correderas con casoneto oculto en zonas comunes, optimizando el espacio y la limpieza visual.



FALSOS TECHOS

Aquellas estancias que requieren el paso de instalaciones llevan falsos techos continuos de placas de yeso laminado. Este sistema proporciona una superficie lisa y perfecta para integrar de forma invisible instalaciones eléctricas, de fontanería y climatización, permitiendo además el uso de iluminación empotrada y foseados de luz indirecta.

Para garantizar la durabilidad, en baños y zonas de lavado se emplean exclusivamente placas hidrófugas resistentes a la humedad y condensaciones. Además, el diseño integra registros de mantenimiento estéticos que permiten el acceso funcional a la maquinaria de aire acondicionado o ventilación sin romper la armonía visual del conjunto.





PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Para el interior de viviendas, se ha seleccionado gres porcelánico de gran formato (60x120 cm). Con acabado de Clase 2 para cuartos húmedos y acabado de Clase 3 para terrazas.

- **Alicatados:** los baños están alicatados en todo el paramento con gres porcelánico de gran formato (60x120 cm). El alicatado de las solanas y cuartos técnicos es de pasta blanca en formato de 30x60 cm, esmaltado en blanco brillante.

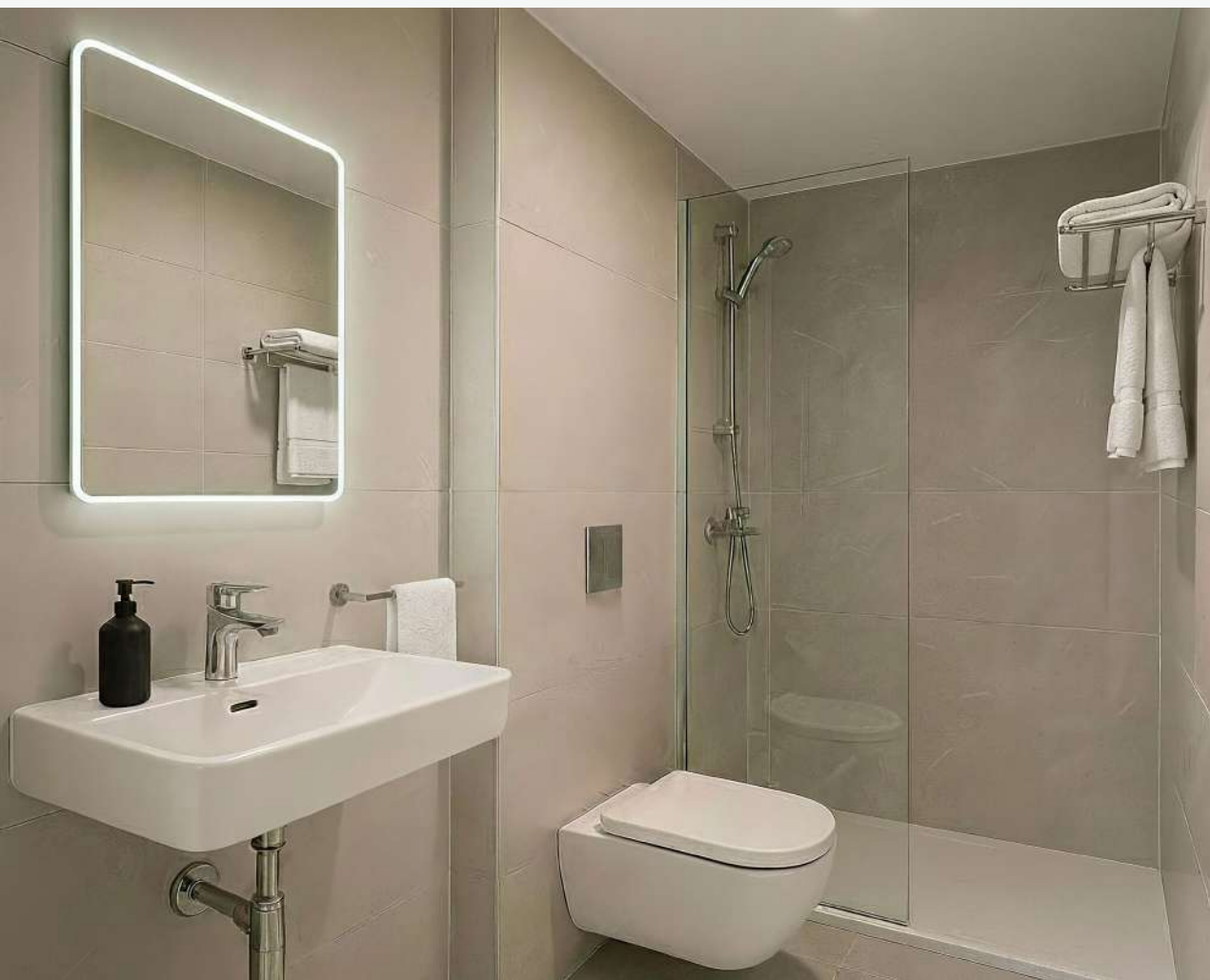
Zonas Comunes y Accesos

- **Escaleras Principales:** Peldaños y zanquines de gres porcelánico.



APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

El equipamiento de los baños apuesta por el diseño vanguardista y la eficiencia de la firma Roca, destacando inodoros suspendidos Meridian con cisterna empotrada, lavabos sobre encimera Prisma con grifería monomando de bajo consumo y platos de ducha extraplanos Terran de alta seguridad. El conjunto se completa con griferías de alta gama con cartucho cerámico y la inclusión de kits de ducha higiénica Be Fresh en el dormitorio principal, garantizando una estética moderna, máxima higiene y un confort superior.



INSTALACIONES



AGUA CALIENTE, FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Cada vivienda está equipada con equipo de aerotermia Ariston NUOS EVO A+ para producción de agua caliente sanitaria, en cumplimiento con el CTE-DB-HE-4, en cuanto a ahorro energético. 80 litros de capacidad para viviendas de 1- 2 dormitorios y 110 litros de capacidad para las viviendas de 3 dormitorios.

La red de fontanería está realizada con tubería de polipropileno AQUATHERM GREEN PIPE. La red de saneamiento se ejecutó con tubería de PVC sanitario Terrain Insonorizado ECO. Este material reduce drásticamente el ruido de las evacuaciones de agua, proporcionando un ambiente silencioso y confortable.



CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Las viviendas están dotadas de preinstalación de aire acondicionado en salones y dormitorios. El sistema de conducción de aire climatizado mediante el sistema AIRZONE. De tal forma que se repartirá el aire acondicionado a cada una de las estancias mediante conductos y rejillas comandables en cada habitación. Cuentan con líneas frigoríficas de cobre desde las viviendas a cubierta.

En cubierta se ha reservado una superficie por cada una de las viviendas en previsión de la colocación de la máquina exterior de refrigeración.





INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Se ha ejecutado según reglamento electrotécnico vigente, normas específicas de la compañía suministradora y normas UNE específicas. La red general dispone de toma a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas.

Se han colocado mecanismos de accionamiento manual de diseño actual, de la marca Simon, de diseño actual.

Dotación de las infraestructuras comunes y privadas de telecomunicaciones, según reglamento vigente. Telecomunicaciones por fibra óptica. Todas las viviendas disponen de red de teléfono RJ-45 de 6 hilos y TV. La instalación se encuentra entubada y empotrada con puntos de toma en salón-comedor y dormitorios.

Cada vivienda cuenta con video-portero automático conectado con las zonas de acceso al edificio, situado próximo a la puerta principal de la vivienda.



GARAJES Y TRASTEROS

Las plazas de aparcamiento privativas se sitúan en las plantas semisótano y en la zona de aparcamiento exterior de la parcela. Las puertas de entrada son automatizadas y accionadas con mando a distancia, cuyos accesos se realizan, al semisótano por la calle Doctor Apolinario Macias y a la zona exterior por calle Cronista Benitez Inglott.

Se ha previsto preinstalación para recarga de vehículos eléctricos en el garaje cubierto.

Los trasteros privativos se encuentran en planta semisótano y se entregan con acabado enfoscado y pintura plástica, y el solado se resuelve con solera de hormigón fratasado en el garaje cubierto y con adoquines de hormigón en el exterior.



INSTALACIONES TÉCNICAS ZONAS COMUNES

El edificio cuenta con dos ascensores: Uno interior con recorrido desde el semisótano a la planta cuarta, y uno exterior con recorrido desde el semisótano a la planta segunda. Están provistos de puerta automática y cabina accesible en uso, dimensión y mecanismo para personas con movilidad reducida y sistema de rescate automático en caso de corte de suministro eléctrico.

El edificio dispone de un aljibe accesible mediante trampilla, así como un equipo hidrocompresor con la capacidad suficiente para garantizar el suministro de agua corriente al edificio, acorde con la normativa vigente. Y grupo de presión exclusivo para instalaciones de protección contra incendios sólo para garaje.

El edificio está equipado con sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes de garaje, central de alarma, red de BIEs y extintores. En las zonas comunes de plantas de viviendas cuentan con extintores, según la normativa vigente.

El edificio dispone de antena comunitaria y canalización para TV digital.

En escalera, vestíbulo de ascensores, portal y pasillos de zonas comunes de las plantas de viviendas, se han colocado detectores de presencia como complemento de ahorro energético.

Para el alumbrado de emergencia en zonas comunes se han dispuesto luminarias autónomas. En zonas comunes de planta semisótano, baja y pisos se colocaron luminarias LED, mientras que en la zona de garaje son luminarias LED estancas, garantizando así el bajo consumo y la eficiencia lumínica.

Equipamiento garaje Exterior: Alumbrado mediante farolas, balizas y focos empotrables de diseño contemporáneo.

Para futuro sistema de riego automático del jardín comunitario se deja canalización para su colocación.





ZONAS COMUNES

El edificio dispone de sistemas de seguridad de detección automática de incendios en las zonas comunes, central de alarma y elementos de extinción fijos y móviles. Las puertas de acceso peatonal al garaje son de características cortafuego.

La puerta de garaje está automatizada y accionada con mando a distancia.

Rampa accesible con pavimento Clase 3 en rampa y acceso al portal.

Buzones para correo.

Los revestimientos verticales de zonas comunes se resuelven con pintura plástica.

En la caja de escaleras las barandillas serán metálicas y acristaladas.

La zona común del edificio está equipada con un aseo comunitario y cuarto de residuos.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL PROYECTO



	Consumo de energía kWh / m ² año	Emisiones kg CO ₂ / m ² año
A		2
B	8	
C		
D		
E		
F		
G		

La presente memoria podrá ser modificada por motivos técnicos o imposición oficial, existencias de mercado o a criterio de la Dirección Facultativa, siempre que no suponga modificación sustancial o menoscabo de su calidad final.

La documentación a que se hace mención en el RDL 515/89 se encuentra en las oficinas de la calle C/ Francisco Gourié, 107, 4ª Planta, 35002 Las Palmas de Gran Canaria.



Información y reservas:
628 334 330

info@solinca.com
www.solinca.com