EDIFICIO CESAULA

LA POSIBILIDAD DE REALIZAR UN SUEÑO
ES LO QUE HACE QUE LA VIDA
SEA INTERESANTE

Paulo Coelho

STOP

CREAR ESPACIOS DONDE SEA UN PLACER VIVIR

En la Avenida Cesáreo Alierta, nos encontramos un edificio de líneas contemporáneas y elegantes donde al cuidado diseño se suma una minuciosa elección de materiales, instalaciones y métodos constructivos de última generación. Estas medidas garantizan a los propietarios de las viviendas una gran eficiencia en el consumo de energía, anticipándose a la normativa que se va a imponer en un futuro próximo. De este modo, sostenibilidad y confort, se convierten en líneas fundamentales de un proyecto enfocado para la gente del mañana.

Su ubicación es sinónimo de tranquilidad y calidad de vida, un entorno abierto, distinguido, sosegado y sostenible, junto a una zona consolidada, integrado en el casco urbano, rodeado de zonas verdes y perfectamente comunicado, a tan solo unos minutos del centro de la ciudad y muy cerca del Pabellón Príncipe Felipe, uno de los puntos más emblemáticos de Zaragoza. Vivirá en un área rodeada de grandes zonas comerciales, centros educativos, dotaciones sanitarias, de ocio y servicios, un lugar perfecto donde construir su nuevo hogar. Con fácil acceso al transporte público y a las principales vías de salida de la población, ofreciéndole la posibilidad de combinar en la misma zona todas sus necesidades. Todo ello enmarcado en un área que no deja de avanzar, sin olvidarse de sus raíces y comunicada de manera sencilla con el centro de la ciudad, donde acceder a todo tipo de servicios y dotaciones.

La funcionalidad en las distribuciones es su principal seña de identidad, consiguiendo viviendas amplias, bien distribuidas e iluminadas. Y es que en EDIFICIO CESÁULA nada se deja al azar y todo tiene una clara intención práctica.

La construcción destaca, además, por la calidad de los materiales empleados, ya no solo interiores sino también los utilizados en diseño exterior, muy estudiados para satisfacer el confort y las necesidades más exigentes. La fachada principal, se divide en dos planos diferentes que potencian notablemente la volumetría del edificio. El primero, más ligero, en tonos claros y materialidad vítrea y el segundo, en un acabado cerámico en tonos oscuros.

EDIFICIO CESÁULA es una promoción ideada con los mejores estándares de sostenibilidad, ubicación, servicios y calidades generales. Todo lo que siempre ha querido está ahora a su alcance.

BIENVENIDO A EDIFICIO CESÁULA, UN LUGAR EN EL QUE VIVIRÁ SU FUTURO CON MAYOR INTENSIDAD.

COLEGIO MIRAFLORES
COLEGIO AGUSTINOS
PARQUE MIRAFLORES
AVDA. CESÁREO ALIERTA
AVDA. DE SAN JOSÉ
CENTRO DE SALUD SAN JOSÉ NORTE
EDIFICIO CESAULA
CENTRO COMERCIAL UTRILLAS PLAZA
COLEGIO AGUSTÍN GERICÓ
COLEGIO TOMÁS ALVIRA
CENTRO DE SAN JOSÉ SAN JOSÉ
AVDA. TENOR FLETA
C/ MIGUEL SERVET
PLAZA MAYOR
BIBLIOTECA
AVDA. CESÁREO ALIERTA
GUARDERÍA
COLEGIO LA SALLE - MONTEMOLÍN
AVDA. DE SAN JOSÉ
C/ LUIS AULA
CNO. PUENTE VIRREY
COLEGIO CALIXTO ARIÑO
C.D.M. LA GRANJA
AVDA. TENOR FLETA
PABELLÓN PRÍNCIPE FELIPE
PARQUE LA GRANJA
COLEGIO PABLO GARGALLO
ESTACIÓN MIRAFLORES
RONDA HISPANIDAD

DETALLES QUE MARCAN LA DIFERENCIA

Su futuro hogar ha sido diseñado siguiendo criterios **Passivhaus**, estándar más alto posible en eficiencia energética, ahorro y confort. La Directiva de Eficiencia Energética de los Edificios establece que todas las viviendas deberán tener un consumo de energía casi nulo a partir del año 2020.

EDIFICIO CESAULA se convierte, en un edificio adelantado a su tiempo. Los criterios **Passivhaus** se basan en 5 pilares básicos.

1. **Superaislamiento** en la envolvente, la cubierta y la solera para mejorar el comportamiento térmico del edificio tanto en verano como en invierno, minimizando las pérdidas energéticas.

2. **Ausencia de puentes térmicos.** Evitar pérdidas o ganancias energéticas no deseadas en puntos conflictivos del edificio.

3. **Hermeticidad al aire.** Se trata con especial precaución la hermeticidad al aire, de manera que no existan filtraciones o corrientes.

4. **La ventilación mecánica** permite un intercambio continuo y controlado del aire interior de la vivienda con el del exterior. Se incorpora un sistema de recuperación de calor que atempera el aire que se introduce en el interior con la energía del aire que se extrae al exterior. Como consecuencia, el aire que entra en la vivienda lo hace a mayor temperatura.

5. **Ventanas y puertas de altas prestaciones.** Las ventanas y puertas se consideran puntos débiles en la fachada, que podrían suponer importantes pérdidas energéticas. Por ello, se utilizan marcos y vidrios de altas prestaciones para garantizar la máxima hermeticidad.

Como consecuencia, obtenemos las siguientes ventajas de manera directa sobre el resto de las construcciones:

- AHORRO DE HASTA UN 80%
  En el consumo de calefacción y refrigeración.

- MAYOR CALIDAD DEL AIRE INTERIOR
  La ventilación mecánica proporciona una calidad del aire interior superior a la de una vivienda convencional.

- MAYOR CONFORT TÉRMICO
  El interior tiene una temperatura homogénea, mejorando así la sensación de confort.

- MAYOR CONFORT ACÚSTICO
  El uso de carpinterías muy prestacionales y la estanqueidad de la vivienda favorecen el confort acústico.

UN MUNDO, ACORDE A SUS GUSTOS Y NECESIDADES.

PROPUESTA ARQUITECTÓNICA

Sabemos que cada persona es diferente y por ello hemos diseñado tipologías de viviendas que cubren todas sus necesidades. El edificio tiene su entrada principal y peatonal por la Avenida Cesáreo Alierta, se compone de un total de 46 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios y áticos dúplex, con superficies interiores útiles desde 62 m^2 hasta 138 m^2, terrazas de hasta 90 m^2, 61 plazas de garaje y 46 trasteros, para disfrute de los propietarios. EDIFICIO CESAULA dispone de una zona común, en planta baja, un lujo en el que disfrutar del ocio y relajarse. Cuenta con piscina, ducha, gimnasio, así como vestuarios con aseos, con la maquinaria e instalaciones necesarias para su uso, todo ello integrado de forma natural en el entorno. Le presentamos un edifico dinámico, y en armonía con el resto de los edificios que le rodean.

Los arquitectos formalizan un edificio de viviendas repartidas en planta baja, 6 plantas alzadas y una planta bajo cubierta mediante un volumen arquitectónico de gran coherencia y fuerza expresiva. Como si de un enorme objeto escultural se tratara. Predominan las formas regulares, audaces y voladas, nacidas de un diseño estudiado, acorde con la normativa y requerimientos del emplazamiento en el que se encuentra.

En lo que a diseño exterior se refiere, la fachada que vierte sobre la calle Luis Aula queda descompuesta en dos planos diferentes que potencian notablemente la volumetría del edificio y que albergan grandes terrazas. El primero de los planos, ejecutado mediante un sistema de paneles fijos de vidrio y que aporta ligereza a la fachada, es cambiante, etéreo y dinámico ya que su materialidad lo deja a merced de los cambios de la luz solar. Estos paneles vítreos se disponen verticalmente entre franjas horizontales que siguen la línea material del resto de la fachada y aporta entidad formal al edificio.

El segundo plano, en contraposición con el primero, está diseñado con un acabado cerámico en tonos oscuros con objeto de, no solo potenciar la profundidad de las terrazas, sino de relegar todo el protagonismo a la materialidad del plano exterior.

El acabado de los techos de las terrazas aporta, no solo calidez a estos, sino también una sensación de calidad inigualable.

La fachada trasera se ejecuta en SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior) de color blanco. Se trata de un sistema de acabado continuo en fachadas que permite reafirmar la línea de diseño pura y minimalista de la fachada delantera además de dotar al edificio de las prestaciones exigidas por un estándar como son los criterios Passivhaus, al utilizar un sistema de aislamiento termoacústico que además de aislar, elimina los puentes térmicos en toda la fachada.

Sus 6 alturas transmiten una imagen exterior geométrica donde predominan grandes ventanales que desdibujan los límites entre el interior y el exterior. Esta disposición de ventanas y volúmenes genera estancias de gran amplitud, aprovechando las posibilidades de la luz y el espacio, comunicando la vivienda con su entorno más inmediato.

Las terrazas se constituyen como el espacio formalizado entre las dos fachadas, la ligera y la pesada. Se trata de un diafragma entre el exterior y el interior que protege a la vivienda en su orientación sur durante las épocas del año más calurosas.

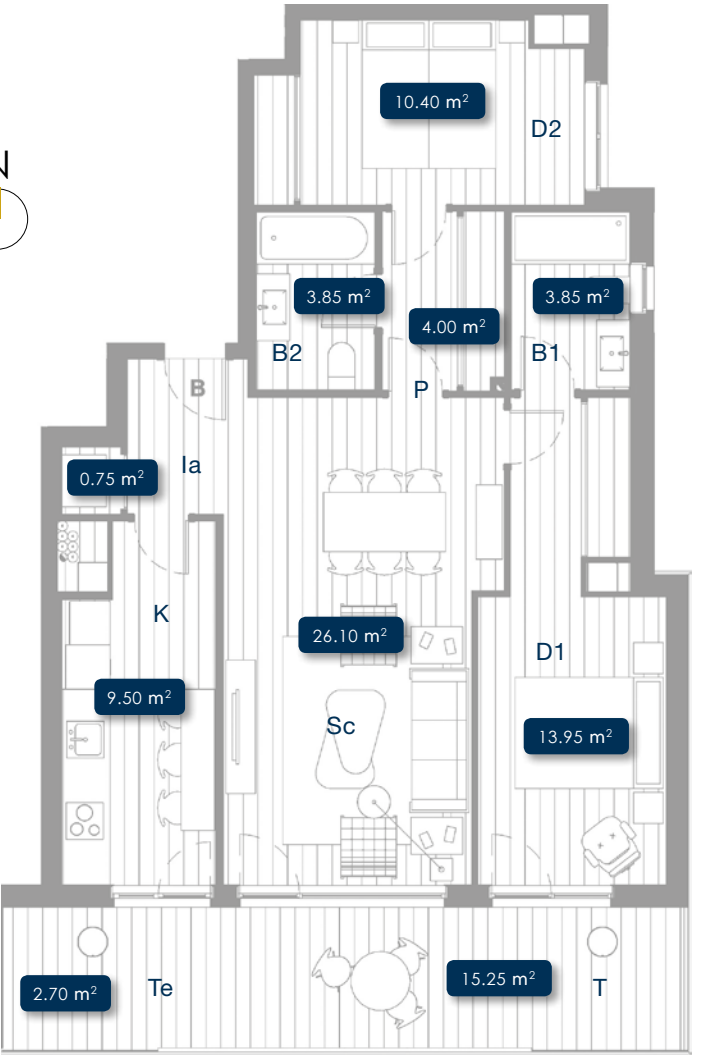
80
CESÁREO ALIERTA 78 DUPLICADO

PLANOS

2 dormitorios

Superficie útil total: 90.35 m²
Superficie útil cerrada: 72.40 m²
Superficie útil abierta: 17.95 m²

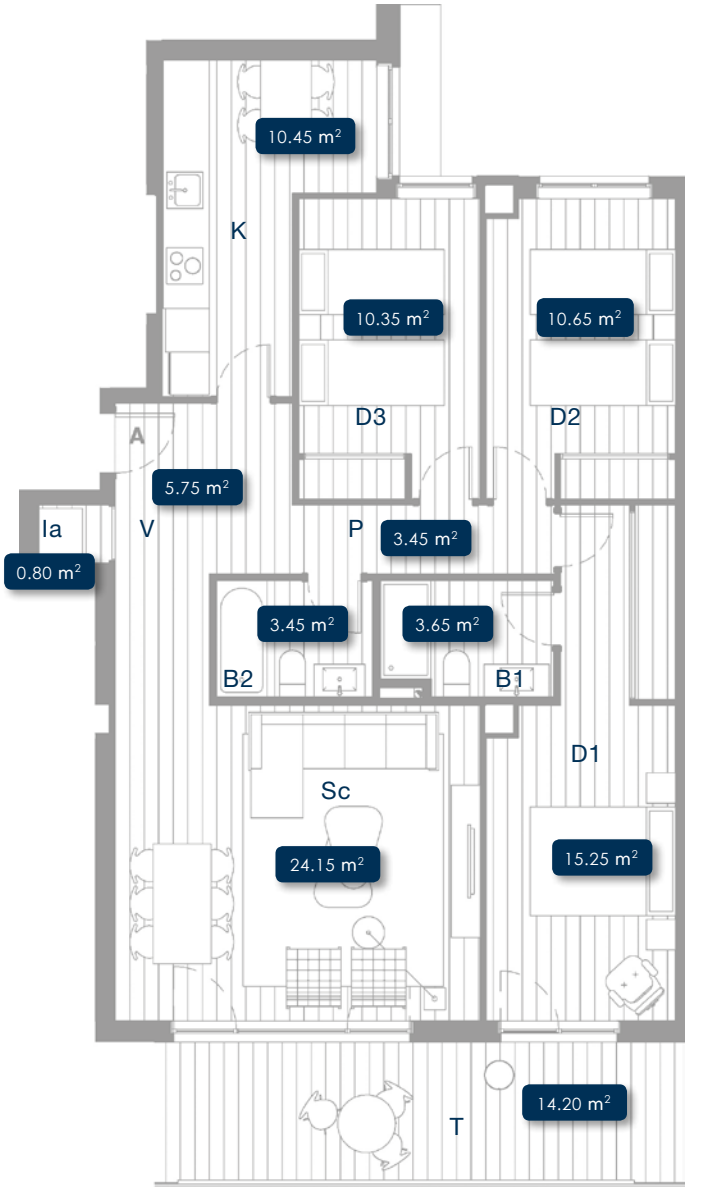
*Plano informativo susceptible de modificación por razones técnicas.



3 dormitorios

Superficie útil total:	102.15 m²
Superficie útil cerrada:	87.95 m²
Superficie útil abierta:	14.20 m²

*Plano informativo susceptible de modificación por razones técnicas.



4 dormitorios

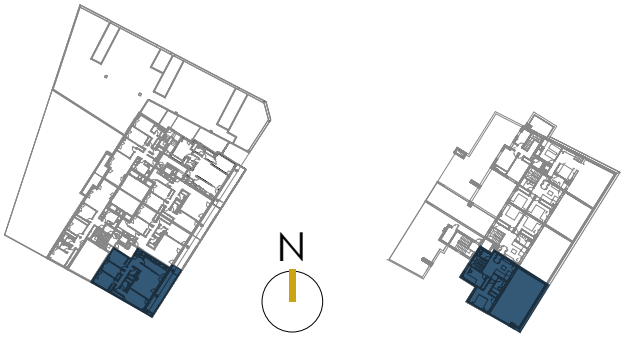
Superficie útil total: 116.30 m²
Superficie útil cerrada: 96.35 m²
Superficie útil abierta: 19.95 m²

*Plano informativo susceptible de modificación por razones técnicas.

Ático

Superficie útil total: 209.70 m²
Superficie útil cerrada: 131.60 m²
Superficie útil abierta: 78.10 m²

*Plano informativo susceptible de modificación por razones técnicas.



PLANTA SEXTA

PLANTA BAJOCUBIERTA

CALIDADES

CALIDADES EXTERIORES

ESTRUCTURA

Los diferentes forjados del edificio, tanto los correspondientes a vivienda como a garajes, están ejecutados mediante losa de hormigón armado. Del mismo modo, los pilares están ejecutados en el mismo material.

ALBAÑILERÍA

La distribución interior de las viviendas está proyectada con tabiquería seca tipo pladur en base a perfiles de aluminio verticales, acabados mediante placas de yeso laminado hacia el exterior y un núcleo interior termoacústico.

El sistema de separación entre viviendas, se ejecuta mediante combinación de ladrillo gero trasdosado en ambas caras por perfiles de aluminio y placas de yeso laminado con aislamiento termoacústico en su interior para favorecer igualmente el aislamiento entre viviendas.

No solo se pretende aislar térmica y acústicamente las viviendas con respecto al exterior, sino también unas viviendas con respecto a otras y dentro de la misma vivienda, unas estancias respecto de otras.

Además, siguiendo con los criterios **Passivhaus,** cada vivienda cuenta con una línea hermética ejecutada en yeso o algún material similar que evite las infiltraciones de aire del exterior y por consiguiente las pérdidas energéticas derivadas.

FACHADA

La fachada se ha diseñado para conseguir un óptimo comportamiento frente a las acciones de viento y lluvia, asegurando su correcta impermeabilización y evacuación de las aguas, así como un correcto acondicionamiento acústico, térmico, energético y de accesibilidad.

La fachada se ejecuta de diferentes maneras en función de los requerimientos técnicos o formales de cada caso. Así, en planta baja lo hace a través de un sistema de fachada ventilada tipo faveton o similar en colores claros despiezado de manera elegante, combinando franjas cerámicas de diferentes anchuras. La fachada principal en plantas alzadas se divide en una delantera ejecutada en materiales vítreos en tonos claros en contraposición con los fondos de terrazas, que se ejecutan en materiales cerámicos con acabado oscuro para enfatizar la volumetría del edificio.

La fachada trasera, sin embargo, se diseña en SATE blanco (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior), que mejora las condiciones térmicas del edificio dado que el aislamiento se coloca por el exterior del cerramiento, consiguiendo una ausencia total de puentes térmicos. Gracias a estos criterios, todas las fachadas cuentan con un alto grado de aislamiento.

Las viviendas situadas bajo cubierta quedan aisladas del exterior mediante un núcleo de hormigón armado, reforzado con aislamiento de poliestireno extrusionado por el exterior además de aislamiento a base de lana de roca por el interior. Además, se dispone de aislamiento termoacústico entre viviendas que permite aislar unas con respecto a otras evitando la propagación de ruido aéreo y ruido de impacto. Las exigentes prestaciones de las fachadas quedan complementadas con otras como ventilación mecánica controlada (VMC) con recuperador de calor de alto rendimiento, importantes medidas para asegurar la estanqueidad y hermeticidad al aire exterior, así como calefacción y refrigeración por suelo radiante alimentadas por aerotermia. La producción de agua caliente sanitaria individual se realiza mediante el mismo sistema de aerotermia.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Siguiendo con las exigencias establecidas por los criterios **Passivhaus**, todo el edificio cuenta con carpintería exterior de altas prestaciones.

Las carpinterías utilizadas, además de una elevada hermeticidad a las infiltraciones, disponen de muy baja transmitancia térmica y montan triple vidrio relleno de gas inerte que ayuda a tal fin. El vidrio es, además, bajo emisivo para reflejar el calor hacia el interior de la vivienda durante los meses fríos y mantenerlo en el exterior durante los meses calurosos del verano.

La carpintería de PVC se encuentra compartimentada en pequeñas celdas, reduciendo la convección dentro de la misma y por consiguiente se reduce la transmisión de calor.

CARPINTERÍA INTERIOR

En los pequeños detalles se encuentran las grandes diferencias. Es así como Grupo Plaza 14, ha cuidado la carpintería interior del edificio para transmitir a los propietarios el mismo cariño con el que se ha diseñado el edificio. Materiales de primera calidad, soluciones elegantes y un diseño limpio y moderno caracterizan la carpintería interior.

La puerta de acceso a cada vivienda es blindada, con chapa de acero interior y cerradura de seguridad. Las puertas interiores, con acabados en chapa de madera o lacados, y con picaporte niquelado. Tan importante como el tamaño o distribución de una casa son los armarios empotrados con los que cuenta, ya que permiten un importante ahorro de espacio que continúan con la misma línea de calidad y elegancia que identifica el diseño tanto exterior como interior del proyecto, a través de la sencillez, los colores lisos y las líneas simples.

CALIDADES INTERIORES

COCINA

Hemos cuidado al máximo el diseño y practicidad de la cocina ejecutando los suelos con piezas de la prestigiosa firma PORCELANOSA o similar. Las paredes sin embargo no están alicatadas, sino que están acabadas mediante pintura plástica blanca a excepción del frente de cocina que está revestido con molduras.

La cocina cuenta con muebles altos y bajos. Puertas con tratamiento antirayas, 4 cantos ABS aluminio. Incorporan tirador de diseño actual.

Los armazones de los muebles son en tablero con cantos ABS en todos sus lados. Encimera mineral con encastres de fregadero y placa.

Porque cada detalle está pensado para hacerte la vida más fácil, la cocina cuenta con un equipamiento integral de electrodomésticos:

- Frigorífico
- Lavadora - Secadora
- Lavavajillas
- Horno - Microondas
- Vitrocerámica
- Campaña extractora

BAÑO PRINCIPAL

El suelo del baño principal se ejecuta en pieza de gres porcelánico de la prestigiosa firma PORCELANOSA o similar Las paredes se han diseñado con la misma pieza a juego con el suelo, también de la firma PORCELANOSA o similar.

Para el lavabo hemos elegido un conjunto de mueble de diseño de la firma PORCELANOSA o similar. El inodoro es blanco de la firma PORCELANOSA o similar. Cuenta con bañera o ducha de la firma PORCELANOSA o similar, según tipología de vivienda. Toda la grifería del baño principal es monomando, de la firma PORCELANOSA o similar. El baño principal cuenta además con espejo, mampara y accesorios.

BAÑO SECUNDARIO

El suelo del baño secundario se ejecuta al igual que el principal en pieza de gres porcelánico de la firma PORCELANOSA o similar. Las paredes se han diseñado con la misma pieza a juego con el suelo, también de la firma PORCELANOSA o similar. Lavabo de la firma PORCELANOSA o similar. El inodoro es blanco de la firma PORCELANOSA o similar. Cuenta con bañera o ducha de la firma PORCELANOSA o similar, según tipología de vivienda. Toda la grifería del baño principal es monomando, de la firma PORCELANOSA o similar. El baño secundario cuenta además con espejo, mampara y accesorios.

SUELOS

Las viviendas cuentan con un suelo cerámico con acabado tipo y textura madera en todas las estancias. Este material facilita una pisada suave y, además, evita los crujidos que se producen al andar sobre suelos como el parqué. Se trata de una solución limpia, cómoda y elegante.

Igualmente, los propietarios pueden elegir para el suelo una superficie de tarima laminada flotante, compuesta por lamas que se unen haciendo que toda la tarima se comporte como si fuera una única pieza. En cualquier caso, el suelo estará compuesto por material de la prestigiosa firma PORCELANOSA o similar.

INSTALACIONES

CALEFACCIÓN

Calefacción y refrigeración por suelo radiante alimentado con uno de los sistemas más sostenibles del mercado como es la AEROTERMIA.

AGUA CALIENTE Y FRÍA

Producción de agua caliente sanitaria individual mediante sistema de AEROTERMIA.

Toda la red de tuberías, tanto de agua caliente como de fría, es de polipropileno y en general van situadas en los falsos techos de las viviendas. El edificio cuenta con un sistema de grupo de presión con depósito para garantizar una presión suficiente en todos los puntos de suministro.

SANEAMIENTO

El conjunto residencial dispone de dos redes separadas de saneamiento, una para las aguas pluviales y otra para las aguas residuales.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELÉFONO

La instalación eléctrica de la vivienda se realizará cumpliendo todos los requisitos del reglamento electrónico de baja tensión. La vivienda cuenta con un cuadro eléctrico con circuitos independientes.

AUDIOVISUALES Y TV

Las viviendas contarán con tomas de TV en cocina, salón y dormitorios. El edificio contará con instalación de antena terrestre, sistema digital TDT.

ILUMINACIÓN

La cocina se ilumina con focos downlights de LED en color blanco. En pasillos y vestíbulo de entrada se colocarán focos LED.

En baños y aseos la iluminación mediante focos LED. En el resto de estancias se instalarán puntos de luz sin aparatos.

SEGURIDAD DE LAS VIVIENDAS

Se instalará vídeo portero y puerta de seguridad en el acceso de viviendas.

SERVICIOS COMUNES

PORTALES Y ESCALERAS

El suelo de los portales es de la firma PORCELANOSA o similar. Las paredes de los portales y las de los vestíbulos irán forradas de vinilos y/o pinturas. Las paredes de las escaleras irán pintadas en color a elegir por la Dirección Facultativa.

ASCENSORES

Los acabados de cabina y puertas son de acero inoxidable, materiales nobles y espejo, incorporando correas de tracción, por lo que la cabina se desplaza de una forma suave y silenciosa.

Posee evacuación automática a la planta más cercana en caso de corte del suministro eléctrico y variador de frecuencia, sin cuarto de máquinas, puerta automática en cabina y exteriores, parada en todas las plantas, incluso sótanos.

GARAJES Y TRASTEROS

El garaje general cuenta con puerta de entrada automática, mediante mando a distancia y llave. La terminación del suelo del garaje es de hormigón pulido, siendo este el mismo acabado que el del suelo de los cuartos trasteros.

ZONAS COMUNES

EDIFICIO CESAULA dispone de una zona común, un lujo en el que disfrutar del ocio y relajarse. Cuenta con un espacio social y una zona de playa donde colocar hamacas, toallas, tumbonas y disfrutar del sol.

Las zonas verdes están dotadas de espacios cuidados con plantas ornamentales, arbustos, ducha y una piscina con un vaso de compensación que permite mantener el volumen de agua independiente del volumen de residentes que la utilicen en cada momento, la iluminación subacuática le permitirá un mayor disfrute de horas en sus momentos de ocio.

Dispondrá así mismo de gimnasio, dependencia que cuenta con sistema de climatización e iluminación, equipado con diferentes aparatos multifunción, así como vestuarios con aseos, habilitados para minusválidos, con toda su maquinaria e instalaciones necesarias para su uso, todo ello integrado de forma natural en el entorno residencial.

DESIGNA 14

PROGRAMA DE CONFIGURACIÓN DE VIVIENDAS DE GRUPO PLAZA 14

ELÍJALO

En EDIFICIO CESAULA, Grupo Plaza 14 invita a los propietarios a diseñar el interior de su hogar para que sea tal cual lo han soñado siempre.

Con el programa Designa14 cada hogar es único e irrepetible, creado según las necesidades y criterios de sus propietarios. Este cuidado abanico de posibilidades exclusivas con los materiales más innovadores y resistentes y las últimas tendencias en decoración, le ofrece la posibilidad de que su casa se transforme en una prolongación de su personalidad.

LA VIVIENDA A SU GUSTO

Configure su hogar como siempre ha querido, desde la elección de los materiales hasta poder cambiar la distribución de la vivienda de una forma más acorde con su estilo de vida.

DISTINTAS OPCIONES

El programa de configuración de viviendas Designa14 incluirá algunas opciones y variantes para el cliente que no tendrán coste adicional. Así mismo Designa14 incluirá otras opciones de configuración que serán presupuestadas por el Departamento Técnico de Grupo Plaza 14.

14 PUNTOS DE CONFIGURACIÓN

14 posibilidades de elección que determinan su forma de entender tu hogar. Combina los diferentes acabados y materiales para dotar a su vivienda de tu propia personalidad.

Los 14 puntos están pensados para que, de una forma sencilla, pueda ir seleccionando las opciones que más van con su estilo.

LOS 14 PUNTOS*

D01 DISTRIBUCIÓN
D02 SUELOS
D03 ALICATADOS
D04 PINTURA
D05 CARPINTERÍA
D06 ARMARIOS EMPOTRADOS
D07 ILUMINACIÓN
D08 MOBILIARIO DE COCINA
D09 ENCIMERA
D10 GRIFERÍA
D11 MOBILIARIO DE BAÑO
D12 ACCESORIOS DE BAÑO
D13 BAÑERA O DUCHA
D14 SANITARIOS

*Grupo Plaza 14 definirá para cada promoción cuales de los 14 puntos de configuración aplica.

GRUPO PLAZA 14

Grupo Plaza 14 ofrece un completo servicio de postventa en el que cualquier duda o problema sobre acabados, construcción, documentación, etc. que pueda surgirle una vez se haya instalado en su vivienda será solucionada por un grupo de especialistas que pondremos a su disposición en cuanto lo solicite.

Si lo desea, desde Grupo Plaza 14 podemos gestionar la contratación de los suministros y servicios necesarios para la puesta en marcha de su hogar, para que empiece con buen pie desde el primer momento.

También ofrecemos la posibilidad de gestionar la hipoteca para financiar la adquisición de su nueva casa y, por supuesto, para completar este servicio integral, estudiamos la forma de pago que mejor se adapte a sus necesidades.

Toda la información consignada en el RD 515/1989 de 21 de Abril se encuentra a disposición del cliente en nuestras oficinas. La información gráfica que contiene este documento es orientativa y ha sido elaborada a partir del proyecto básico del edificio, pudiendo estar sujeta a modificaciones como consecuencia de exigencias técnicas, comerciales y jurídicas derivadas del proyecto de edificación y de su ejecución. La información descrita será válida hasta el fin de existencias. Todo el mobiliario y materiales que se muestran en este documento se han incluido a efectos meramente decorativos y orientativos no formando parte, en ningún caso, de las viviendas objeto de venta.

GRUPO PLAZA 14

www.grupoplaza14.com