



**PROMOCIÓN 26 VIVIENDAS  
MARÍA JIMÉNEZ.**



[www.promocionMJ77.com](http://www.promocionMJ77.com)





## CONTENIDOS

01. INTRODUCCIÓN
02. ENTORNO. SERVICIOS
03. EDIFICIO MARÍA JIMÉNEZ
04. SISTEMA CONSTRUCTIVO
05. EFICIENCIA ENERGÉTICA
06. PLANOS Y CONFIGURACIONES

# 01.

## 01. INTRODUCCIÓN

Se presenta la siguiente propuesta por parte del equipo redactor del proyecto básico y de ejecución, para el desarrollo de un edificio plurifamiliar de 26 viviendas, plazas de garaje y trasteros en la parcela ubicada en Paseo Finca los Pérez, 77, dentro del núcleo urbano del barrio de María Jiménez, en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife.

El proyecto ha sido concebido bajo criterios de eficiencia energética, sostenibilidad y adaptación a la topografía, integrando soluciones constructivas contemporáneas con tecnologías de bajo impacto ambiental, como el sistema estructural Steel Frame y la instalación de aerotermia para producción de ACS.

La propuesta responde a una edificación de bloque cerrado con sótano, tres plantas sobre rasante y ático, que se adapta al desnivel del terreno y se integra de forma equilibrada en su entorno inmediato. La optimización funcional de las viviendas, la ventilación cruzada, el aprovechamiento de la orientación solar y la articulación de espacios comunes exteriores han sido aspectos clave en la definición del proyecto.



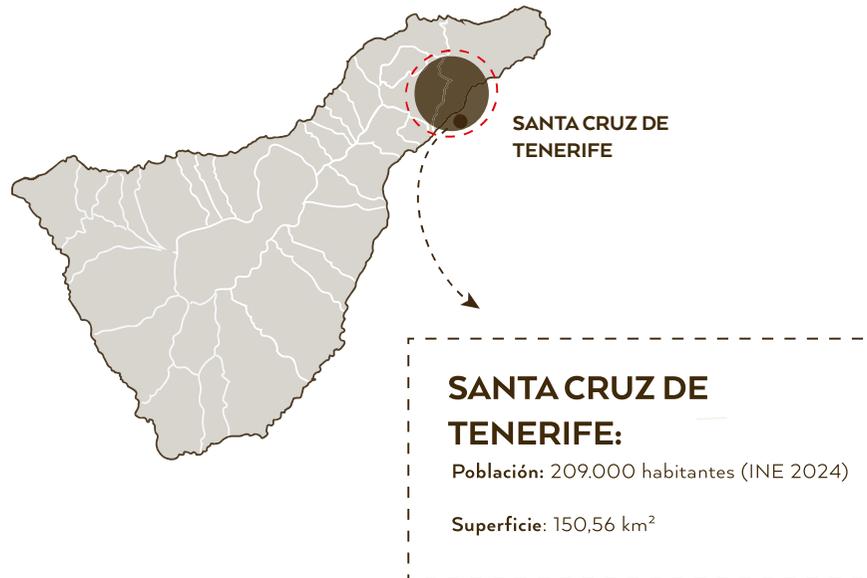


# 01.

## 01. LOCALIZACIÓN.

La promoción se sitúa en el término municipal de Santa Cruz de Tenerife, capital de la isla y una de las principales ciudades del archipiélago canario, con una población superior a los 210.000 habitantes.

La parcela se encuentra en el barrio de María Jiménez, al noreste del municipio, en un entorno residencial consolidado, bien comunicado mediante la autovía TF-11, que conecta directamente con el centro urbano en apenas cinco minutos.



Su proximidad al centro neurálgico de la ciudad de Santa Cruz de Tenerife y su localización estratégica entre la ciudad y la Reserva de la Biosfera del Macizo de Anaga, declarada por la UNESCO, convierten esta ubicación en una opción muy atractiva tanto para residencia habitual como para vivienda de segunda residencia en un entorno natural privilegiado pero perfectamente conectado con todos los servicios urbanos.

A escasos minutos en coche se encuentra la emblemática Playa de Las Teresitas, uno de los principales atractivos turísticos del noreste de la isla, y a tan solo un paseo a pie, la Playa de Valleseco, recientemente renovada, ideal para el disfrute familiar durante todo el año, y una alternativa más tranquila para el baño y el ocio junto al mar.



# 02.

## 02. ENTORNO

El proyecto se sitúa en el barrio de María Jiménez, perteneciente al distrito de Anaga, en el municipio de Santa Cruz de Tenerife. Se trata de un núcleo residencial consolidado, ubicado en el entorno del barranco del Bufadero, con una trama urbana organizada, en contacto directo con el espacio natural protegido del Macizo de Anaga, declarado Reserva de la Biosfera por la UNESCO.

La zona presenta un perfil residencial predominantemente familiar, con edificaciones de baja y media densidad. El barrio cuenta con infraestructuras básicas consolidadas, y dispone de una amplia oferta de servicios públicos y privados a nivel de proximidad, entre los que se incluyen:

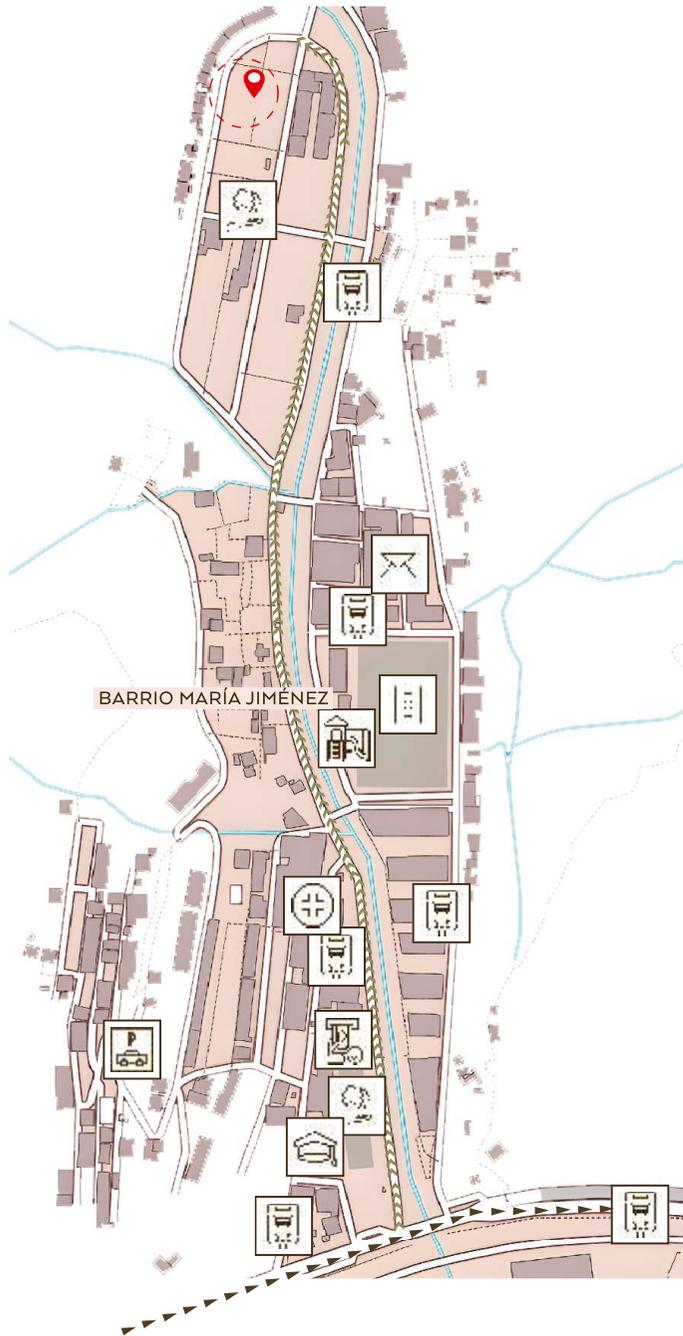
- Centro educativo (CEIP María Jiménez)
- Centro de salud cercano (CS Ofra o CS Barrio Salud Alto)
- Parque infantil, zonas verdes y plaza pública
- Campo de fútbol municipal y equipamientos deportivos
- Supermercados, farmacia, oficina de Correos y entidades bancarias
- Transporte público mediante líneas de guagua con conexión directa a Santa Cruz (líneas 910 y 916)
- Acceso directo a la TF-11, a menos de 500m de la parcela

En cuanto a su situación relativa, la parcela se encuentra a:

- 5 minutos en coche del centro de Santa Cruz.
- A menos de 1km de la nueva Playa de Valleseco, actualmente en proceso de revalorización urbanística.
- A 10 minutos de la Playa de Las Teresitas y del núcleo turístico de San Andrés.
- Próxima a rutas de senderismo hacia el interior del parque rural de Anaga

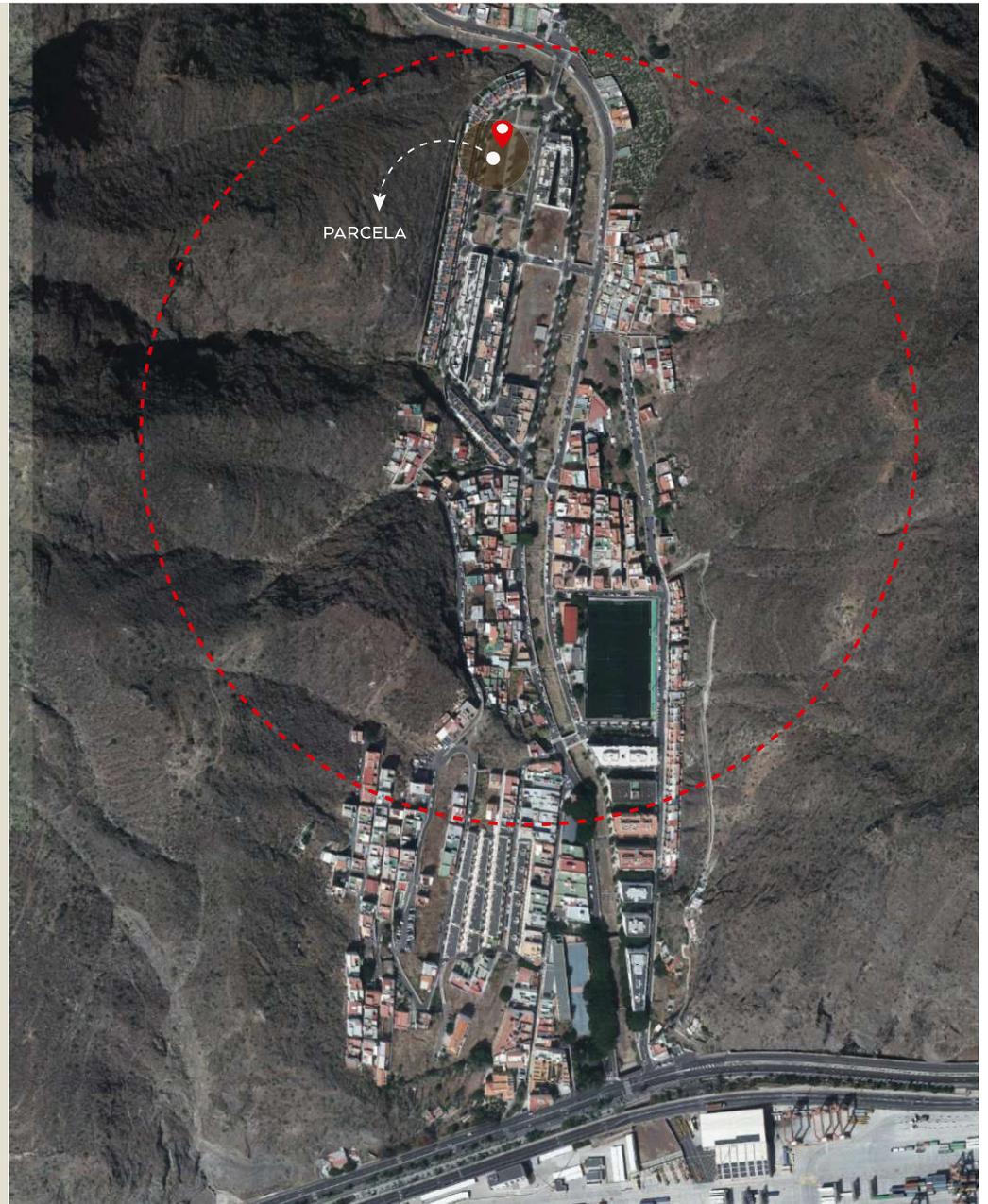
La localización del proyecto combina así las ventajas de una zona tranquila y bien conectada con acceso inmediato al entorno natural y litoral, y cercanía funcional a los servicios urbanos de la capital. Esta doble condición refuerza el valor estratégico del emplazamiento tanto para primera residencia habitual como para vivienda de carácter vacacional.





**LEYENDA:**

- 
**A C C E S O**  
 P.PAL  
 Ma. Jiménez
- 
**AUTOVÍA**  
 San Andrés
- 
**AUTOBÚS**  
 Líneas 910 y 916
- 
**FARMACIA**  
 M<sup>a</sup> Jesús  
 Vinuesa Glez.
- 
**PARKING**  
 Zona de apar-  
 camientos
- 
**COLEGIO**  
 Colegio Rafael  
 Gaviño del  
 Bosque
- 
**PARQUES**  
 Paseo Florentín
- 
**DEPORTIVO**  
 Campo Muni-  
 cipal de fútbol.
- 
**P.INFANTILES**  
 Parque Infantil  
 público.
- 
**CORREOS**  
 Oficina Correos
- 
**CAJERO**  
 Oficina Caixa-  
 Bank



# 03.

## 03. EDIFICIO MARÍA JIMÉNEZ

El proyecto se compone de una planta sótano, tres plantas sobre rasante y una planta ático, con ocupación total de la parcela y alineación a vial. El edificio está proyectado con un criterio de implantación escalonada, adaptándose a la topografía descendente del terreno y con acceso principal desde la cota más alta. El programa funcional incluye un total de 26 viviendas distribuidas en 12 tipologías distintas, con superficies útiles comprendidas entre 60 y 90 m<sup>2</sup>, y configuraciones de 2 o 3 dormitorios. Todas las viviendas cuentan con dos baños completos, uno de ellos integrado en el dormitorio principal (baño en suite), así como una solana independiente.

La planta sótano alberga las 26 plazas de garaje (una por vivienda) y 16 trasteros, además de zonas de instalaciones. En la planta baja, además de 6 viviendas, se ubican 10 trasteros adicionales y el acceso principal al edificio.





En plantas primera y segunda se repite la distribución de viviendas, con distintas variantes tipológicas.

En la planta ático se disponen 5 viviendas con amplias terrazas privadas, con superficies exteriores de hasta 70 m<sup>2</sup>.

El edificio incorpora espacios comunes al aire libre pero cubiertos, así como un jardín comunitario en planta -1, y está diseñado bajo criterios de eficiencia energética y sostenibilidad, lo que ha permitido proyectar una calificación energética tipo A, gracias entre otros aspectos al uso de sistemas de aerotermia, aislamiento térmico exterior (SATE) y estructura metálica ligera (Steel Frame).

# 04.

## 04. SISTEMA CONSTRUCTIVO

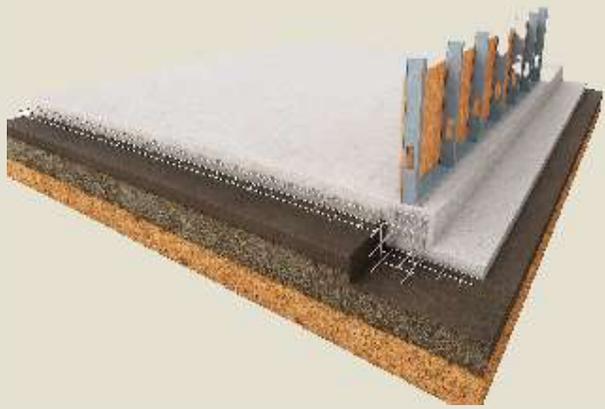
El sistema constructivo adoptado para el Edificio María Jiménez se basa en la tecnología Steel Frame, una solución de entramado estructural ligero conformado por perfiles de acero galvanizado laminado en frío, que actúa tanto como elemento portante como base para la configuración de cerramientos verticales y horizontales.

Este sistema industrializado se caracteriza por su precisión dimensional, ligereza estructural y flexibilidad de diseño, permitiendo un montaje en seco, altamente racionalizado, con excelente comportamiento estructural y durabilidad frente a la corrosión.

Entre sus principales ventajas técnicas destacan:

- Reducción significativa en los tiempos de ejecución de obra, al tratarse de un sistema modular y prefabricado, que permite simultanear trabajos en taller y en obra, minimizando imprevistos y acortando plazos respecto a sistemas tradicionales.
- Alta eficiencia energética, al facilitar la incorporación de aislamientos térmicos en cámara, mejorar el comportamiento higrotérmico de los cerramientos y reducir los puentes térmicos, contribuyendo de forma activa a la obtención de una calificación energética A para el conjunto edificatorio.

Además, el sistema Steel Frame aporta ventajas adicionales en términos de sostenibilidad ambiental, menor generación de residuos, facilidad de control de calidad en ejecución y excelente respuesta frente a esfuerzos sísmicos y cargas dinámicas.

FLEXIBILIDAD DE DISEÑO	AHORRO	PLAZOS DE ENTREGA	PESO PROPIO	CONTROL DE CALIDAD	RESISTENCIA SÍSMICA	AHORRO ENERGÉTICO	MENOR COSTE DE LA OBRA
							
							
							

## “TIEMPOS DE EJECUCIÓN”

Con Steel Frame, los plazos de obra son hasta 2 veces menores que los de una obra húmeda tradicional.

El montaje de los paneles se puede realizar en la misma obra así como en taller, de modo que los tiempos de obra no se afectan por las condiciones del clima.

Construir con Steel Frame garantiza que el costo por metro cuadrado no sufra incrementos a lo largo de la obra.



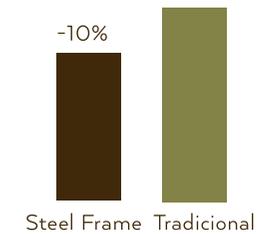
CRITERIOS	SISTEMA STEEL FRAME	SISTEMA TRADICIONAL
Tiempo de la obra	▶ Cerca de un 30% de ahorro del tiempo de la obra	▶ 30% más, por emplear materiales húmedos, y requerir esperas
Costes Indirectos	▶ Ahorro de un 8% a un 14%	▶ Altos costes
Aislamiento térmico	▶ 40% de ahorro energético	▶ Pérdidas por puentes térmicos
Resistencia al fuego	▶ Altas resistencias	▶ Resistencia media
Resistencia sísmica	▶ Excelente comportamiento	▶ Requiere refuerzos
Protección del material	▶ Estructura de acero galvanizado	▶ Requiere hidrofugar
Mantenimiento	▶ Menor	▶ Mayor
Limpieza de la obra	▶ Sistema en seco. Obra limpia	▶ En obra se generan desperdicios y residuos

## “MENOR COSTO”

Con Steel Frame se construye a menor costo por metro cuadrado que con el sistema tradicional de mampostería.

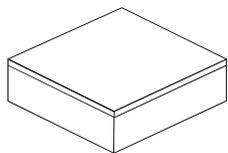
La cantidad exacta de perfiles de acero galvanizado a emplear se calcula con precisión por medio de la Ingeniería de Detalle, así que no hay desperdicio.

La obra se termina en un 50% del tiempo que demora la construcción tradicional, lo que reduce considerablemente los costes indirectos.

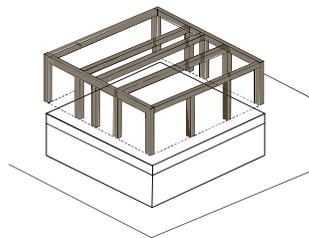


### TIEMPO MONTAJE STEEL FRAME

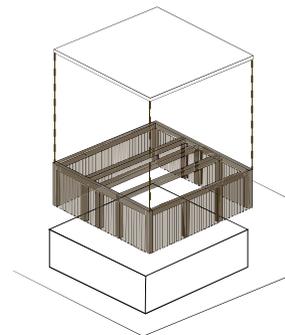
Reducción del 50% del tiempo con respecto a obras tradicionales



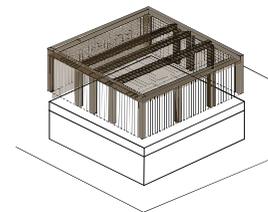
1. LOSA DE CIMENTACIÓN



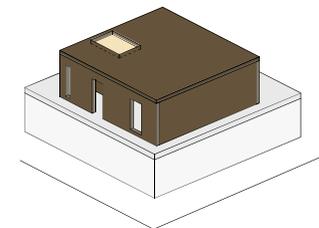
2. ESTRUCTURA AUXILIAR



3. MUROS PORTANTES STEEL FRAME



4. FORJADOS Y CUBIERTA STEEL FRAME



5. CERRAMIENTOS

26 VIVIENDAS

## **OA** CIMENTACIÓN

La cimentación del edificio se resuelve mediante una losa de cimentación de hormigón armado de canto constante de 35 cm, dimensionada según las condiciones geotécnicas de la parcela y las cargas transmitidas por la estructura metálica.

Este sistema aporta una distribución homogénea de esfuerzos, mejora el comportamiento frente a asientos diferenciales y es especialmente adecuado para terrenos con pendiente moderada como el de esta actuación.

## **OB** ESTRUCTURA

La estructura principal se ejecutará mediante un entramado ligero de perfiles de acero galvanizado conformados en frío, siguiendo la tecnología constructiva Steel Frame.

Los perfiles estructurales forman montantes y vigas que constituyen el esqueleto resistente del edificio, permitiendo ligereza, precisión geométrica y rapidez de montaje, y facilitando la integración de sistemas de aislamiento y cerramiento sin necesidad de obra húmeda.

## **OC** CUBIERTA

La cubierta será plana, no transitable (excepto zonas técnicas), y se resolverá mediante forjado ligero sobre estructura metálica, con pendiente mínima hacia sumideros, e impermeabilización multicapa según normativa vigente.

Las unidades exteriores de los equipos de aerotermia se ubicarán en esta zona, sobre bancadas técnicas registrables, garantizando accesibilidad para mantenimiento sin interferir en el uso privativo de las viviendas.

## **OD** FACHADA

La fachada se construye íntegramente en sistema Steel Frame compuesto por perfiles galvanizados, cerramiento interior con placa de yeso laminado, aislamiento térmico en cámara, y cerramiento exterior multicapa formado por placa OSB + barrera antihumedad + panel cementoso con sistema SATE + acabado en revoco de alta plasticidad.

En planta sótano, la fachada se resuelve con bloque de hormigón aligerado y revestimiento de piedra natural.

El diseño arquitectónico incorpora jardineras integradas, pérgolas en áticos y palilería vertical de madera, que mejoran el control solar pasivo y aportan riqueza compositiva al conjunto.

## **OE** CARPINTERÍA EXTERIOR

Las carpinterías exteriores serán de aluminio lacado con rotura de puente térmico y doble acristalamiento tipo Climalit o similar, cumpliendo con los requerimientos del CTE en materia de transmitancia térmica y acústica.

Todas las ventanas de zonas comunes presentan formato corredero de suelo a techo, optimizando la captación de luz natural y favoreciendo la ventilación cruzada en las viviendas.

## **OF** DIVISIONES INTERIORES

Tabiquería: Tabiques de cartón-yeso tipo PLACO: estructura metálica autoportante, lana de roca como aislante térmico y acústico y placa de cartón-yeso tipo PLACO BA. En cuartos húmedos se utilizará placa de cartón yeso especial para zonas húmedas tipo PLACO AQUAROC.

Falsos techos: Falso techo continuo de placas de cartón-yeso tipo PLACO BA, excepto en las zonas húmedas (baños, cocina, lavadero), que será tipo PLACO AQUAROC. Todos llevarán aislamiento acústico de lana de roca volcánica Rock-calm de ROCKWOOL.

## **OG** PARAMENTOS INTERIORES Y TECHOS

Los paramentos verticales interiores se resolverán con placa de yeso laminado sobre perfilera metálica, acabados con pintura plástica lisa en color blanco, aplicable tanto a paredes como a techos.

En zonas húmedas se emplearán revestimientos cerámicos hasta altura completa en duchas y zonas de agua, y media altura en zonas secundarias, según diseño de proyecto.

Los falsos techos registrables se dispondrán en baños y pasillos para permitir el acceso a instalaciones.

## **OH** PAVIMENTOS INTERIORES Y EXTERIORES

El pavimento general de la vivienda se resolverá con tarima imitación madera, clase 1, con acabado en tonos neutros y formato rectificado.

En cocinas y baños se empleará pavimento cerámico antideslizante, adecuado para zonas húmedas.

Las terrazas contarán con pavimento exterior antideslizante tipo C3, con toma de desagüe y pendiente hacia el exterior.

## **OI** CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior estará compuesta por puertas de paso lisas lacadas en blanco, con herrajes cromados y manillas de diseño recto. Las hojas serán ciegas o acristaladas según la estancia.

Los armarios empotrados irán revestidos interiormente, con puertas abatibles o correderas (según tipología), baldas y barra de colgar.

## **OJ** APARATOS SANITARIOS

Se instalarán aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de primera calidad, marca Roca o similar, en color blanco.

Los baños contarán con lavabos de encimera o mueble compacto, platos de ducha extraplano y inodoros de cisterna baja, todos con grifería cromada monomando.

## **OK** ELECTRICIDAD

La instalación eléctrica cumplirá con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (REBT), con grado de electrificación adecuado a vivienda de tipo general. Se instalarán mecanismos eléctricos de la serie Simon 82 o similar, en acabado blanco, y se dispondrá de videoportero con placa de calle en acceso principal.

## **OL** ILUMINACIÓN

La iluminación se dejará resuelta mediante puntos de luz con base de lámpara en cada estancia, según distribución funcional y normativa. Las zonas comunes y accesos contarán con iluminación de bajo consumo tipo LED y encendidos automáticos con detector de presencia.

## **OM** FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación de fontanería se realizará mediante tuberías de polipropileno reticulado (PPR) para distribución de agua fría y caliente, con llaves de corte independientes por cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato.

Los muebles de baño incluirán lavabo encastrado o sobre encimera, cajonera inferior y espejo, según diseño o tipología.

La instalación de saneamiento se realizará mediante sistema separativo con bajantes registrables y ventilación adecuada.

## **OO** CALEFACCIÓN Y ACS

La producción de agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de aerotermia con bomba de calor de alta eficiencia energética.

Se dejará preinstalación de climatización por conductos en salón y dormitorios, con previsión de ubicación de unidad interior y conexión a unidad exterior en cubierta técnica no transitable.

## **OP** TELEFONÍA Y TV

La vivienda estará dotada de tomas de telecomunicaciones (voz y datos) en salón, cocina y dormitorios, así como tomas de televisión en las estancias principales, según normativa ICT vigente. La infraestructura de telecomunicaciones está preparada para conexión a redes de fibra óptica y servicios digitales.

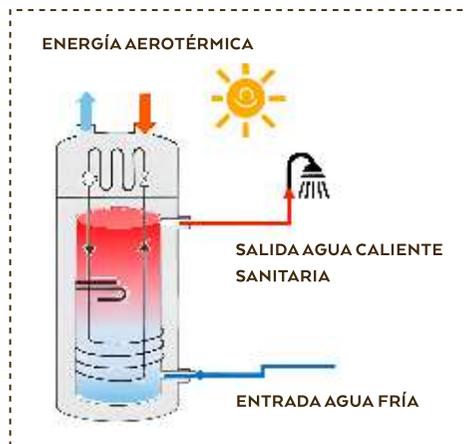
# 05.

## 05. EFICIENCIA ENERGÉTICA

### AEROTERMIA:

La aerotermia es un sistema de climatización que extrae la energía contenida en el aire exterior mediante una bomba de calor y la transfiere al agua para su uso sanitario (ACS). En este proyecto, la aerotermia estará destinada a la producción de agua caliente sanitaria, lo que permite alcanzar un rendimiento muy superior al de sistemas tradicionales.

Este sistema reduce significativamente el consumo eléctrico y las emisiones, y está reconocido como energía renovable por la normativa europea (Directiva 2009/28/CE).



### RECICLAJE:

El acero se recicla una y otra vez de manera indefinida sin perder propiedades, actualmente es el producto más reciclado del mundo. Esta alternativa de construcción ecológica reduce nuestra huella de carbono hasta en un 80%; más del 95% del agua utilizada en el proceso de fabricación de acero se recicla.

La configuración propia de los sistemas en seco permite alojar en el interior de los paneles y entre los perfiles que conforman su estructura, los aislantes térmicos y acústicos necesarios para superar con creces los requerimientos que establecen en las normativas de obligado cumplimiento.

Un muro en steel frame posee una transmitancia térmica del 30% de la que provee el mismo muro en construcción húmeda, permitiendo así un ahorro de energía de calefacción y refrigeración del 70%. Esto significa una reducción de los gastos de electricidad y gas, pero también, una disminución de las emisiones de dióxido de carbono, el principal responsable del efecto invernadero en el planeta.



### STEEL FRAME + SATE = VENTAJAS EN EFICIENCIA ENERGÉTICA



- Eliminación de puentes térmicos
- Aislamiento térmico continuo
- Compatibilidad con aislamiento en cámara
- Mejora del comportamiento acústico
- Construcción seca y sin inercia térmica
- Alta hermeticidad y control higrotérmico
- Rapidez de ejecución con alto control de calidad.



### VENTAJAS DE INVERTIR EN EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD:

- Para los USUARIOS: reducción de los costes de mantenimiento de su vivienda, mejorando además sus niveles de bienestar y confort, y reduciendo su huella ambiental. En cuanto al consumo de agua, se podrá ahorrar entre un 20% y un 35%.
- Para los COMPRADORES: ayuda para su elección. Un 36,4% de los futuros compradores prefieren viviendas sostenibles; de ellos, el 21,8% motivados por ahorros energéticos, otro 8,5% búsqueda de beneficios para la salud, mientras que el 6,1% lo hace por sentido de responsabilidad medioambiental. Productos financieros como las hipotecas verdes ayudan también a la elección de viviendas con estándares de certificación energética.



# 06.

## 06. PLANOS Y CONFIGURACIONES

El Edificio María Jiménez está compuesto por un total de 26 viviendas plurifamiliares, distribuidas en planta baja, primera, segunda y ático, con acceso desde Paseo Finca Los Pérez y desarrollo escalonado.

Las viviendas se agrupan en 19 tipologías diferentes, con superficies útiles que oscilan entre los 60 y 90 m<sup>2</sup>.

Todas las viviendas cuentan con:

- 2 o 3 dormitorios.
- Salón-comedor amplio con cocina integrada, ideal para disfrutar de espacios abiertos.
- Dos baños completos, uno de ellos en suite en el dormitorio principal.
- Solana independiente, con espacio para lavadora y almacenamiento auxiliar.
- Plaza de garaje y trastero incluidos.
- Ventanas correderas de suelo a techo.
- Ventilación cruzada natural y doble orientación.
- Carpintería exterior con rotura de puente térmico y doble acristalamiento.
- Sistema de producción de ACS por aerotermia con bomba de calor.