



Residencial
Cytra

30 Viviendas VPPL

Memoria de calidades
orientativa - mayo 21

Porque nos comprometemos con el medio ambiente...

Nuestro compromiso con el medio ambiente nos lleva a diseñar y ejecutar edificios más sostenibles que repercute directamente en beneficios económicos, ambientales, sociales y culturales para todos los adjudicatarios de esta promoción.



BENEFICIOS ECONÓMICOS

Nuestros edificios tienen importantes beneficios económicos para sus usuarios (con disminución del consumo energético, del consumo de agua y se reducen los gastos de funcionamiento y de mantenimiento).



BENEFICIOS AMBIENTALES

Las reducciones en el consumo de energía repercuten directamente sobre el medioambiente, pero son mucho más las medidas promovidas por la metodología para reducir al mínimo las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio y que son agrupadas, entre otras categorías, en Transporte (ubicación de la parcela, acceso al transporte público, etc.), Residuos (aspectos relacionados con el almacenaje previo a su recogida y tratamiento) o Contaminación (uso de refrigerantes y aislantes con un bajo potencial de calentamiento global, instalaciones de calefacción con baja tasa de emisión NOX, etc.).



BENEFICIOS SOCIALES

El ambiente de los edificios donde vivimos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. Medidas como la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, vistas al exterior, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios y, por tanto, para la sociedad.



BENEFICIOS CULTURALES

Nos permite impulsar un cambio cultural a diferentes niveles, como por ejemplo, la capacidad de transformación del mercado al promocionar el uso de materiales constructivos sostenibles, o al sensibilizar el entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su rehabilitación y gestión posterior, según el caso.

Estructura y Cimentación



Pantalla de pilotes perimetral y cimentación con pilotes se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según normativa EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo y estudio geotécnico.

Sobre la capa de compresión se instalará lámina anti-impacto, siempre que el forjado se sitúe sobre viviendas. Esto permite la atenuación de los ruidos de impacto que puedan producirse sobre el forjado.

La estructura se realizará mediante pilares y forjados de hormigón armado, cuando los forjados de vivienda se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico.

Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que supone un mayor nivel de confort en las viviendas.

Fachada



La fachada de ladrillo visto, con aislamiento térmico supone una mejora en el confort de las viviendas, y reducción de la demanda energética del edificio.

El cerramiento de los tendederos será con lamas metálicas de tubo, permitiendo el paso de la luz y del aire.



Cubiertas

Toda la cubierta estará protegida con aislamiento e impermeabilización, garantizado el confort térmico y acústico de las viviendas y reduciendo el consumo energético del edificio.

La cubierta del edificio general irá acabada en grava, será no transitable de uso exclusivo para el personal de mantenimiento.

La parte de la cubierta del edificio destinada a terrazas de viviendas, será con acabado en gres de exteriores.

Carpintería Exterior y Vidriería



La carpintería exterior será de PVC, primera calidad con perfiles con rotura de puente térmico lacado en color al exterior y en blanco al interior, con apertura abatible y sistema de microventilación.

Las carpinterías exteriores contarán con doble acristalamiento, con cámara de aire deshidratada intermedia tipo "Climalit". Esto reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un mejor confort en el interior y suponiendo una disminución en el consumo energético. Todas las ventanas irán recibidas sobre precerco metálico.

Se instalarán persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en su interior, menos en cocinas y baños, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.



Interior de vivienda. Acabados

Interior de la vivienda. Acabados

Divisiones de la vivienda



Todas las distribuciones interiores de la vivienda se realizarán con sistema de tabiquería seca de Panel System consistente en panel industrializado de suelo a techo, de yeso reforzado con fibra de vidrio. Por condicionantes de mercado se podría sustituir por sistema de tabiquería seca, con esqueleto de perfilera metálica y placas de yeso laminado con aislamiento interior para mayor confort térmico y acústico. En la cocina y los baños las placas de yeso laminado serán resistentes al agua.

La separación entre viviendas se realizará con sistema Panel System de tabiquería seca, consistente en doble panel industrializado de suelo a techo, de yeso reforzado con fibra de vidrio, y lámina acústica intermedia. Por condicionantes de mercado se podría sustituir por sistema de tabiquería seca con esqueleto de perfilera metálica y placas de yeso laminado y aislamiento interior. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, ambos sistemas evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el espacio intermedio.

Tarima



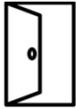
El suelo en salón, hall, dormitorios y distribuidor será de tarima flotante sintética, AC4 de una lama y barniz multicapa de primera calidad, colocado sobre fieltro de polietileno.

Cocina



La cocina se solará y alicatará con gres de primera calidad con tonos de suelo y paredes a juego.

Puertas interiores



La puerta de acceso a la vivienda será blindada con dos chapas de acero y cierre de seguridad, con acabado lacado en blanco y con cerradura de seguridad con varios puntos de anclaje. El sistema de apertura será mediante pomo exterior e irá dotada de mirilla óptica.

Las puertas de paso de la vivienda serán lisas, lacadas en blanco, con hojas ciegas lisas, y en salón, cocina y pasillo con hoja vidriera.

Toda la carpintería interior será lisa, lacada en blanco, con los herrajes, manillas y tiradores cromados.

Espacio para Almacenamiento

Se reserva en distintas estancias de la vivienda, espacio para futura instalación de armarios.

Pinturas y Acabados



Todas las paredes de la vivienda se pintarán con pintura plástica lisa.

Los techos en cocina, baños, aseo, pasillos y vestíbulos se rematarán con falso techo. En el resto de las estancias tendrán acabados en yeso a buena vista. Todos los paramentos horizontales irán pintados en color blanco.

Baño principal



El baño principal contará con aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. La grifería será monomando con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

El baño principal se solará y alicatará con gres de primera calidad con tonos de suelo y paredes a juego.

Baño secundario



El baño secundario contará con aparatos sanitarios de diseño y alta calidad en porcelana vitrificada y color blanco, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. La grifería será monomando con sistema de ahorro hídrico en lavabo.

El baño secundario se solará y alicatará con gres de primera calidad con tonos de suelo y paredes a juego.

Tendedero



El suelo del tendedero será cerámico antideslizante, especial para exteriores.

Terraza



El solado de la terraza será cerámico antideslizante, especial para exteriores.



Instalaciones

Producción de agua caliente y calefacción invisible



La caldera será de condensación individual por gas natural con consumo y control individual para producción de agua caliente sanitaria y calefacción.

La emisión de calor para calefacción se realizará mediante la instalación de suelo radiante en todas las estancias de la vivienda con los siguientes beneficios:

- Confort debido a la ausencia de focos calientes, sin generar corrientes de aire, siendo totalmente silencioso.
- Estética y espacio, al desaparecer los radiadores, que limitan las posibilidades de decoración, aumentando el espacio útil de la vivienda.
- Ahorro, al trabajar la caldera en baja temperatura, y se mejora el rendimiento de la misma.
- Termostatos de regulación de temperatura por zonas.
- Higiene y seguridad, al no existir corrientes de aire, se reduce la circulación de polvo y ácaros.

La vivienda tendrá instalación general de captación de energía solar para fomentar el ahorro energético mediante paneles solares térmicos colocados en cubierta y como complemento de la instalación de agua caliente sanitaria.

Ventilación



El edificio dispondrá de sistema de ventilación que asegura la calidad del aire en el interior de la vivienda mediante la extracción del aire viciado en las estancias húmedas (cocina y baños) y que simultáneamente asegura la insuflación de aire nuevo en las estancias secas (salones y dormitorios).

Las carpinterías exteriores en salón y dormitorios dispondrán de toma de admisión (microventilación) de aire exterior, bocas de extracción por baños y cocina y paso del aire por la parte baja de las puertas interiores.



Fontanería

Instalación de fontanería de agua fría y caliente con llaves de corte general en cada vivienda, así como en cocina, baños y aseo.

Instalación de saneamiento en PVC, con atenuación acústica para un mejor confort en la vivienda.

Las terrazas de las viviendas estarán dotadas de grifo en terraza.



Electricidad y Telecomunicaciones

Las viviendas dispondrán de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salón, cocina y dormitorios.

La vivienda estará preparada para recibir servicio de fibra óptica de las diferentes compañías suministradoras.

La instalación eléctrica de la vivienda se hará con grado de electrificación elevada.

Se instalará un sistema de detectores de presencia con temporizador para control de iluminación en portales, vestíbulos de planta y escaleras.

En la vivienda se instalará portero automático para la apertura del portal y la cancela exterior en su caso.

Las terrazas de las viviendas estarán dotadas de tomas de enchufe, toma de datos y TV.



Urbanización y Zonas Comunes

Urbanización y zonas comunes

Portales y escaleras



Los solados de los portales se realizarán con baldosa de gres de gran formato, en paredes de portales con pintura plástica en tonos suaves, así como espejos y una estudiada iluminación para lograr en estos espacios un ambiente cálido y elegante.

Los vestíbulos de planta de viviendas se solarán con baldosa de gres, e irán con pintura en tonos suaves.

En escaleras los peldaños serán de piedra artificial y el solado con baldosa de gres.

Garaje



El edificio cuenta con su propio garaje independiente con rampa de entrada y de salida. La puerta de acceso al garaje es automática accionada con mando a distancia.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido.

La instalación de iluminación con dos fases, una fija y otra temporizada.

Instalaciones de detección y protección de incendios.

Los garajes se dotarán de preinstalación eléctrica para la recarga de vehículos eléctricos, para una futura toma de corriente por parte del propietario.

Ascensores



Se instalarán ascensores con capacidad para 6-8 personas, con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con el garaje.

La cabina dispondrá de puertas automáticas y están adaptadas para personas de movilidad reducida.

Zonas comunes exteriores

El pavimento de las zonas exteriores será antideslizante de baldosas de hormigón en color.



La dotación de equipamiento comunitario incluirá:

- El residencial estará cerrado y vallado con control de accesos y garita para futura conserjería.
- Piscina de recreo con depuración salina e iluminación sumergida.
- Área infantil exterior con suelo de caucho y dispositivos de entretenimiento infantil.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA B



La mejora del aislamiento de fachada y de cubierta, del interior de las cámaras y tabiquerías, aumenta considerablemente el aislamiento térmico y acústico de las viviendas. Asimismo y la utilización de vidrio de aislamiento térmico reforzado conseguimos reducir la transmisión térmica del exterior así como evitar pérdidas de energía con el consiguiente ahorro económico.

Residencial
Cytra

30 Viviendas VPPL

La presente memoria de calidades (que consta de 15 páginas) es orientativa y podrá ser modificada a criterio de la dirección facultativa y/o por razones técnicas, jurídicas, criterio de la promotora, existencias del mercado o comerciales, sin que ello implique menoscabo en el nivel global de las calidades. Queda prohibida la reimpresión o reproducción total o parcial de esta memoria de calidades.