



31 Unifamiliares

Memoria de calidades Orientativa - abril 2023

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 ECONOMICOS



BENEFICIOS AMBIENTALES



BENEFICIOS SOCIALES



BENEFICIOS CULTURALES

La utilización de sistemas automáticos de alumbrado (sistemas LED) y riego, emisionen un ahorro para el consumidor del edificio final. La reducción al mínimo de las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio supone un gran beneficio Medio Ambiental.

Así como el sistema de Aerotermia con suelo radiante y refrescante, supone una instalación sostenible y vanguardista. Los procesos constructivos igualmente llevan:

- Una política respetuosa con el Medio Ambiente.
- Uso de Materiales no tóxicos ni contaminantes.
- Reducción en la producción de residuos.
- Plantación de especies autóctonas.

El ambiente de los edificios donde vivimos es una importante contribución cultural a diferentes niveles, como por ejemplo, la capacidad de transformación del mercado al promover el uso de materiales constructivos sostenibles, o al incidir directamente en la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido. Todo ello supone impulsar un cambio en materiales constructivos sostenibles, o al incidir directamente en la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido. Todo ello supone impulsar un cambio en materiales constructivos sostenibles, o al incidir directamente en la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido. Todo ello supone impulsar un cambio en materiales constructivos sostenibles, o al incidir directamente en la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido.

edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios. sensibilizar el entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción, como en su gestión posterior.



Edificación

Estructura y Cimentación



Las cimentaciones serán con zapatas aisladas, 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 CE-21 y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo y estudio geotécnico. PENDIENTE DE ESTUDIO GEOTECNICO.

La estructura se realizará con sistema Steel Frame y forjados con chapa colaborante con 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 con sistema Steel Frame y fachada ventilada, con cerámica y panel de aluminio, cámara con aislamiento térmico adherido a la fachada, trasdosado de placas de yeso laminado con una segunda capa de aislamiento térmico-acústico entre la estructura de las placas de yeso laminado, lo que supone una mejora en el confort de las viviendas, y reducción de la demanda energética del edificio.

Cubiertas



La cubierta del unifamiliar será transitable plana, con acabado en gres para exteriores, o acabado en grava, según tipajes, con aislamiento e impermeabilización, garantizado el confort térmico y acústico de las viviendas y reduciendo el consumo energético del unifamiliar.

La cubierta del casetón será no transitable, plana con acabado en grava.

Carpintería Exterior y Vidriería



La carpintería exterior será de PVC en color al exterior y blanco por el interior, que impide de una manera efectiva la entrada de aire, todo el conjunto rotura de puente térmico, con apertura abatible y una hoja oscilo-batiente y con sistema de microventilación. La microventilación permite ventilar las estancias con una pérdida mínima de la temperatura interior de la vivienda.

Las carpinterías exteriores contarán con doble acristalamiento, con cámara de aire deshidratada intermedia y vidrio de baja emisividad. 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, en cajón compacto aislado térmicamente, en cocinas-salones y dormitorios, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.



Interior de vivienda. Acabados

Divisiones de la vivienda



Las distribuciones interiores de la vivienda se realizarán con sistema Steel Frame y tabiquería 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 Steel Frame con placa de fibrocemento, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería con esqueleto de perfilera metálica y placas de yeso laminado y aislamiento interior. Este sistema favorece el aislamiento térmico y acústico, evitando las rozas, ya que las canalizaciones van por el espacio intermedio.

Solados de la vivienda



El suelo en toda la planta baja será con solado de gres porcelánico de 1ª calidad, con rodapié madera blanco. Se podrá elegir entre los acabados elegidos para la promoción.

El suelo de planta primera será de tarima laminada de 1 calidad en escalera, distribuidor y dormitorios.

En escaleras los peldaños y mesetas de escaleras serán de tarima laminada, el mismo modelo elegido para el solado de la planta primera por el adquirente.

El porche y la terraza posterior con solado de gres de exteriores de 1ª calidad. Se podrá elegir entre los acabados elegidos para la promoción.

Puertas interiores



La puerta de acceso a la vivienda será acorazada, lacada en el color de la carpintería al exterior y lacado en blanco por el interior 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 lacadas en blanco, con hojas ciegas lisas con picos de gorrión, abatibles según planos.

Los armarios serán tipo Block, con hojas enterizas lacadas en blanco con picos de gorrión, abatibles, con balda para maletero y barra de colgar. El interior de los armarios será acabado textil.

Pinturas y Acabados



Las paredes verticales del interior de la vivienda irán pintadas con pintura plástica lisa color blanco, a excepción de los baños y aseo.

Los techos de toda la vivienda se rematarán con falso techo. 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, de Duravit, siendo los inodoros de doble descarga para facilitar el ahorro de agua. Lavabo encimera con mueble. La grifería será monomando de Grohe, con sistema de ahorro hídrico en lavabo y bidé.

El baño principal se alicatará con gres de primera calidad y se podrá elegir entre las tonalidades elegidas para la promoción.

Baño Secundario



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

El baño secundario se alicatará con gres de primera calidad y se podrá elegir entre las tonalidades elegidas para la promoción.

Aseo



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

El aseo se alicatará con gres de primera calidad y se podrá elegir entre las tonalidades elegidas para la promoción.



Instalaciones

Producción de agua caliente y calefacción invisible



Sistema de Aerotermia con consumo y control individual para producción de agua caliente sanitaria, calefacción y suelo refrescante.

La producción de agua caliente se producirá por el sistema de aerotermia, el cual contará con el refuerzo mediante resistencia eléctrica necesaria.

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 tener una producción eficiente.
- . Termostatos de regulación de temperatura por zonas.
- . Higiene y seguridad, al no existir corrientes de aire, se reduce la circulación de polvo y ácaros.

El suelo radiante servirá también como suelo refrescante con la Aerotermia. Sirviendo el conjunto de Aerotermia y suelo radiante tanto en invierno como en verano.

Preinstalación para futura instalación de split (por parte del adquirente) en salón, consistente en tuberías frigoríficas, líneas eléctricas, desagües y cajas, conectado con Aerotermia.

Ventilación



El unifamiliar 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, con paso del aire por aireadores en la parte superior de las puertas o similar.

Fontanería



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

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

Instalación de grifo en porche posterior y solárium.

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.

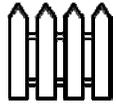
Se instalará un sistema de detectores de presencia con temporizador para control de iluminación en portales, vestíbulos de planta y escaleras.

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



Zonas Exteriores

Exteriores y Cerramientos



Patios posteriores sin ajardinamiento ni solado, con acabado en tierra.

Arqueta sumidero en patio posterior, para futura conexión por parte del adquirente.

Cerramiento entre patios posteriores medianeros con zócalo de muro de hormigón (solo en banqueros) y vallado de simple torsión.

Cerramiento en patios posteriores con el exterior, con muro de hormigón y valla de cerrajería.

Cerramiento entre porches principales con muro de hormigón (solo en banqueros) y valla de cerrajería.



Barandillas

La barandilla de escalera interior sera de vidrio.

Garaje



La cancela de vehículos será enrollable y manual.

El pavimento del garaje será de hormigón impreso.

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

Seguro y Control de Calidad



Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases. Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio Independiente homologado.

Posibilidad Personalización de Vivienda con Coste Adicional



Posibilidad de personalización de la vivienda con "extensión de calidades" con coste. Actualmente se plantean las opciones de personalización:

- Rejas en ventanas y puertas en planta baja.
- Instalación de Paneles fotovoltaicos en casetón.
- Instalación de Split en salón, con conexión a la aerotermia.
- Instalación completa de iluminación.
- Sistema motorizado de cancela de vehículos.
- Instalación completa de cargador para vehículo eléctrico.
- Sistema motorizado de apertura en todas las persianas.
- Domótica: Alarmas técnicas (fugas de agua), alarma con empresa de seguridad, control de calefacción, control de iluminación, control de persianas automáticas, cámaras de seguridad.
- Catálogo de acabados con coste en alicatados y solados para el pavimento general de la casa, escalera y baños, para que pueda personalizar toda su vivienda.
- Posibilidad de contratación de amueblamiento y electrodomésticos de cocina con la empresa Discesur, según condiciones ofertadas, con montaje e instalación una vez escriturada la vivienda.
- Existirá posibilidad de elegir entre diferentes elementos del baño (Mamparas, muebles, radiadores toalleros eléctricos).

Todas estas posibles personalizaciones serán confirmadas por la Dirección Facultativa a la Cooperativa con antelación suficiente y una vez iniciadas las obras, siempre que se obtenga la disponibilidad de la constructora para su ejecución, pudiéndose eliminar alguna/s o añadir otras en su caso.

Calificación Energetica (Pendiente de calcular)



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 Atlas



31 Unifamiliares

La presente memoria de calidades (que consta de 18 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.

ABRIL 2023