

MEMORIA DE **CALIDADES**



RESIDENCIAL DESCUBRIDORES,
S. Coop. (En Constitución)



Índice

	01. El proyecto	03
	02. Las viviendas	09
	03. Instalaciones	16
	04. Urbanización	20
	05. Personalización de viviendas	22



01 El proyecto

El proyecto

A continuación presentamos un proyecto de **20 viviendas unifamiliares de 4 dormitorios**, para cubrir la demanda media de la familia actual y cuyo **diseño, calidad y dotaciones** marcan la diferencia con cualquier otro producto en venta en la ciudad.

Se proyecta la construcción de viviendas unifamiliares en dos hileras con **una zona común con piscina** y equipamientos colectivos.

Las viviendas tienen **dos plantas sobre rasante** y aprovechamiento del volumen bajo cubierta, con la proyección de una **buhardilla**.

En **planta baja** se disponen los **espacios de uso diurno** de la vivienda, **salón** y **cocina** y un **aseo**, además de **dos patios**, el delantero y uno posterior, con acceso al corredor común.

En **planta primera** se desarrollan un total de **4 dormitorios y 2 cuartos de baño**, uno de ellos vinculado al dormitorio principal.

En la **cubierta**, aprovechando las posibilidades que ofrece la normativa urbanística, se completa el programa con una **buhardilla diáfana y una terraza transitable**, abierta hacia la fachada principal.





Trabajamos para que tu vivienda sea bonita, confortable, eficiente y segura.

► Criterios de diseño

Para el diseño de las viviendas se han seguido estas premisas:

- Se ha procurado una **diferenciación clara entre la zona de día y la zona de noche**, independizándolas por plantas, otorgando por tanto a la zona de descanso una mayor privacidad y sosiego.
- El **espacio de estar está independizado** del resto de la vivienda.
- **Proximidad y contigüidad de la cocina y el estar-comedor.**
- **Existe contigüidad del espacio de tendido de ropa con la cocina.**
- El **acceso a las habitaciones es independiente**, sin ser necesario atravesar la zona de estar, mediante pasillo o distribuidor.
- **Existe contigüidad de las habitaciones con los baños.**
- Existe una dotación de **armarios empotrados** en las habitaciones.
- **Todos los espacios de posible distribución tienen un uso definido.**

- **Ventilación natural cruzada**
- **Cumplimiento de los requisitos urbanísticos** actuales aplicables a la parcela.
- Proporciones de huecos acordes también a la normativa urbanística, que otorgan una **cantidad de luz suficiente a todas las piezas habitables.**
- **Soluciones constructivas energéticamente eficientes.**
- **Equipamiento de piscina comunitaria,** con acceso desde interior de parcela.
- **Calificación energética que supera los niveles normativos obligatorios.**
- **Instalaciones térmicas de alta eficiencia.**
- **Altas prestaciones acústicas,** que superan los niveles normativos obligatorios.
- En conjunto, podemos afirmar que la promoción **se adecuará a los estándares de sellos de calidad existentes,** tanto energéticos como ambientales, con alto nivel de calificación.



► Criterios energéticos

Para disminuir la demanda energética necesitamos conservar y aprovechar el máximo la energía producida, minimizando todas las pérdidas evitables. **Las medidas empleadas en este proyecto para mejorar la eficiencia energética son:**

Aislamiento térmico eficiente en los cerramientos

Premisa fundamental, ya que con el **espesor de aislamiento adecuado** se pueden reducir hasta en cuatro veces las pérdidas convencionales, por eso se plantean fachadas exteriores y cubiertas con alto aislamiento térmico cumpliendo con los requisitos que establece el Código Técnico de la Edificación para el ahorro energético, y evitando además la aparición de puentes térmicos.

Igualmente se dispondrán **ventanas de baja transmitancia térmica**, gracias al uso de carpinterías con rotura de puente térmico y vidrios dobles aislantes los cuales minimizan la pérdida de calor de la vivienda

Ventilación natural

La disposición del edificio con huecos abiertos a dos orientaciones contrapuestas facilita la **ventilación natural cruzada**. La apertura de las ventanas en posiciones opuestas de la vivienda facilita la ventilación por la diferencia de presión, lo que nos permite, en definitiva, que nuestra vivienda pueda depender menos de la climatización externa y se tenga una mejor eficiencia energética, con el correspondiente ahorro en la factura de luz.

Renovación de aire higiénica controlada

Se dispondrán sistemas de ventilación controlada mediante shunt en baños y cocinas, permitiendo que la vivienda se encuentre en las mejores condiciones de ventilación de manera complementaria a la ventilación natural.

Instalación de Sistema de energías renovables como apoyo para producción de Agua Caliente Sanitaria

Se incorporará un sistema de captación, almacenamiento y utilización de energía solar de baja temperatura, adecuada a la radiación solar global de su emplazamiento y a la demanda de agua caliente del edificio.

”

Podemos afirmar que la promoción se adecuará a los estándares de sellos de calidad existentes tanto energéticos como ambientales, con alto nivel de calificación.





02

Las viviendas



”

La calidad de una vivienda está en gran parte en aquellas cosas que quedan ocultas a la vista... o al oído.

Las viviendas

Aislamiento acústico

La calidad de una vivienda está en gran parte en aquellas cosas que quedan ocultas a la vista. Es el caso del aislamiento acústico.

Para poder disfrutar de una verdadera sensación confort en una vivienda es imprescindible disponer de un adecuado aislamiento acústico que permita minimizar los ruidos.

En esta promoción se ha previsto:

- División entre viviendas con medio pie de ladrillo y trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado y aislamiento de lana de mineral.
- División entre estancias de la vivienda con doble placa de yeso y aislante interior de lana mineral.
- Aislamiento de fachadas eliminando puentes acústicos.

► Fachadas

La descripción de la fachada desde el exterior al interior es la siguiente:

- Fachada combinada de ladrillo visto y ladrillo enfoscado con mortero monocapa según diseño de la Dirección Facultativa de las obras.
- Trasdosado de doble placa de yeso laminado sobre perfilera de acero galvanizado con aislamiento de lana mineral en su interior.

La fachada cumplirá las especificaciones del código técnico en cuanto aislamiento térmico y aislamiento a ruido aéreo.

► Carpintería exterior

La carpintería elegida para su vivienda, lo ha sido por su elegancia, robustez y confort. Se trata de una carpintería exterior en ventanas y puertas de aluminio lacado, con rotura de puente térmico cumpliendo sobradamente con las exigencias del actual CTE.



Las ventanas de los dormitorios y salón irán complementadas con un sistema de microventilación cumpliendo el Código Técnico.

Acristalamiento doble tipo climalit o similar con cámara de aire, proporcionando un gran confort en el interior y un importante ahorro energético.

De nada vale realizar tu ventana con el mejor perfil si no se complementa con un vidrio con una composición y características que refuercen las propiedades aislantes de la carpintería.

Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico, en salón y dormitorios, en el mismo color de las carpinterías .

Los cajones de persiana tendrán aislamiento interior para evitar puentes térmicos y filtraciones de aire.



La carpintería elegida para su vivienda lo ha sido por su elegancia, robustez y confort...

► Particiones interiores y tabiquerías

Separación entre viviendas: la división entre viviendas se realizará con ½ pie de ladrillo , aislamiento y placa de yeso laminado por ambos lados.

Tabiquería interior de viviendas: distribución interior de viviendas en tabiquería de yeso laminado con placa de 15 mm. La tabiquería se compondrá en su interior con aislamiento de lana de roca para conseguir un buen aislamiento entre estancias de diferente uso.

► Revestimiento y acabados

En el interior de la vivienda contará con:

- Instalación de pavimento laminado AC4 en planta baja y primera.
- Rodapié de 10 cm mínimo de alto a juego con las puertas.

- En las **escaleras** los peldaños serán de gres y el rodapié y zanquín en madera laminada blanca de 7 cm de altura.
- Las **terrazas y patios** estarán solados en gres para exteriores.
- El pavimento en **garajes** será de hormigón rallado.
- **Pintura lisa en color suave.** En los techos será de color blanco.
- En la **cocinas** los solados y alicatados serán de gres de primera calidad.
- En los **cuartos de baño y aseos** se alicatará el paño que corresponda a la bañera y ducha, y en el resto se hará una combinación de pintura a juego con el alicatado. El solado de estas estancias será de gres de primera calidad.
- **Falso techo de yeso laminado** en cocina, baño, aseo, vestíbulo y pasillo.





► Carpintería interior

La **puerta de acceso a la vivienda será blindada** especial para exteriores con mirilla óptica y puntos de anclaje antipalanc garantizando la máxima seguridad.

Las **puertas de paso** de la vivienda serán lacadas en color blanco con tirador y herrajes cromados.

Puertas con vidrieras en salón y cocina.

Armarios empotrados forrados interiormente con balda y barra de colgar, con frentes de armarios de puertas abatibles o correderas según diseño y de madera con acabados en blanco.

* En la opción de dormitorio en planta baja, no se contempla armario empotrado.

Cocina

Aunque el mobiliario de cocina y equipamiento de electrodomésticos no está incluido en el precio, se ofrecerá a cada socio la posibilidad de adherirse a los acuerdos que puedan firmarse con firmas de primer nivel.

La cocina contará con la instalación de tomas de agua fría y caliente y desagües para lavadora, fregadero y lavavajillas; así como de las tomas de corriente para vitrocerámica y horno eléctrico, campana extractora, frigorífico, lavavajillas, lavadora, secadora, además de los de usos varios establecidos por normativa.

Complementos

Zona de aparcamiento en superficie, con puerta motorizada de apertura seccional mediante guías.

Asimismo, la planta bajo cubierta será accesible y se entregará la buhardilla acabada con los mismos acabados que el resto de la vivienda con cuatro tomas de corriente y cuatro puntos de luz más una toma de TV.

Patios de parcela

El cerramiento a calle será con valla electrosoldada y los frentes con murete de ladrillo visto y remate de cerrajería.

El cierre entre parcelas y zonas comunes mediante malla de simple torsión de 2 m de altura.



03

Instalaciones

Las instalaciones

Calefacción

La calefacción en todas las estancias consiste en un sistema de radiadores de aluminio y caldera individual de condensación colocada en cocina, o equivalente, siendo la tubería de polietileno reticulado, consiguiendo el máximo confort.

La calefacción se puede controlar a través de su propio termostato colocado en salón. Válvulas termostáticas en radiadores según normativa.

Aire acondicionado

Todas las viviendas están dotadas de preinstalación de aire acondicionado por conducto, para instalación de bomba de frío/calor, en todas las estancias excepto en buhardilla, cocina y baños.



► Energía solar

Cada vivienda tiene incorporado un sistema independiente de captación de energía, acorde al uso de Energías Renovables como apoyo a la producción de Agua Caliente Sanitaria según CTE

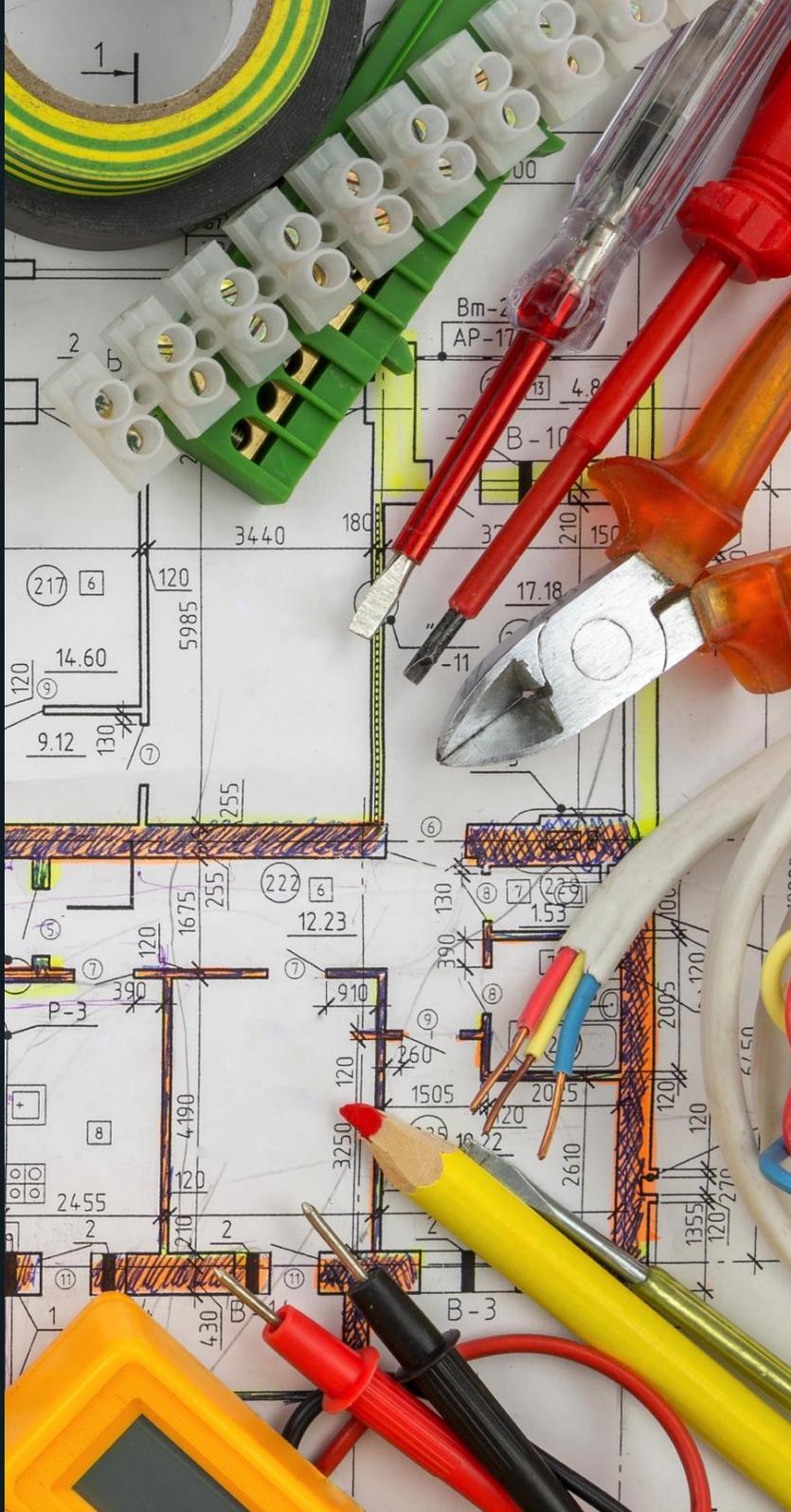
► Instalación de fontanería

- Acometida desde la red hasta el cuadro de contadores, según especificaciones de la compañía suministradora. Distribución a los puntos de consumo, mediante tubería de polipropileno o similar, debidamente aislada y protegida.
- La instalación interior de la vivienda de agua fría y caliente será con tubería de polietileno reticulado o similar con coquilla de aislamiento, debidamente protegida, con llave de corte en cada local húmedo.

- El polietileno reticulado es resistente a la corrosión, por lo que no produce residuos calcáreos y no modifica las propiedades del agua. Además tiene un comportamiento térmico mejor que el cobre y discurre bajo los paramentos y pavimentos sin uniones, lo que evita las fugas de agua.
- Está previsto colocar grifo exterior en el patio trasero de cada vivienda.

► Telecomunicaciones

- Se ejecutará una canalización para teléfono y televisión con tomas en salón - comedor, cocina y dormitorios.
- Preinstalación para los nuevos servicios de telecomunicación por cable (RTV, RDSI etc.)
- Las viviendas cuentan con portero automático.



Electricidad

- Acometida general desde la red de distribución hasta la centralización de contadores, según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y Normas de la Compañía Suministradora.
- La instalación interior de la vivienda de electricidad será para 230 V. con grado de electrificación elevada, con varios circuitos independientes.
- Punto de luz y enchufe en terrazas exteriores.
- Se instalarán luminarias de exterior en patio y porche

Saneamiento

- La red de desagüe será de P.V.C. Todos los aparatos llevarán sifones individuales o botes sifónicos registrables y aislados acústicamente.
- Red horizontal de saneamiento será de tubería de PVC rígido tanto en tramos colgados como en la red enterrada en sótanos.



04

Urbanización

Urbanización

Zonas comunes urbanización

- Zona común pavimentada y ajardinada con baldosas antideslizantes o adoquín.
- Piscina con espacios de estancia.
- Acceso directo desde las parcelas hasta las zonas comunes de jardines y piscina.
- Urbanización completamente cerrada mediante valla metálica.

” La urbanización es privada y cuenta con piscina y zonas ajardinadas.





05

Vivienda personalizada

Personalización de viviendas

Una de las ventajas de adquirir una promoción gestionada por DOMO es el acceso al programa de personalización de tu vivienda. De la mano de los arquitectos de DOMO, que te asesorarán en todo el proceso, podrás iniciar la ilusionante aventura de diseñar tu casa de acuerdo a tus gustos y necesidades.

▶ En qué consiste el programa DOMO de personalización:

En el programa de personalización de tu vivienda, podrás realizar cambios que no te supondrán ningún coste adicional y otros cuyo coste conocerás por adelantado.

Las posibilidades sin coste serán:

- 3 acabados de tarima estratificada AC4, cerámicos y de rodapiés.
- 3 acabados de cocinas (suelos y revestimientos)
- 3 acabados de baños (suelos revestimientos)
- 3 tonos de acabados de carpintería interior
- 3 modelos de sanitarios.



Se podrán realizar cambios en la distribución de la vivienda, creando, suprimiendo o moviendo tabiques.





Paquetes opcionales no incluidos en el precio:

Se ofrecerá la posibilidad de establecer mejoras en las calidades, no presupuestadas, siempre que no suponga un perjuicio al resto de la promoción y respetando en todos los casos el diseño y las condiciones técnicas del proyecto, sin alterar su composición.

Entre las posibles mejoras, cabe destacar:

- Calefacción en toda la vivienda mediante suelo radiante.
- Instalación completa de Aire Frío/Calor con unidades de máquina (en falso techo de baños) y exterior en terraza.
- Posibilidad de Sótano-Bodega con terminación en pintura plástica lisa y con 2 huecos de ventana.



Contacta con nosotros:

GESTIONADO POR:



91 719 07 88

infoclientes@domogestora.com

www.domogestora.com

Pº de la Ermita del Santo, 48, 2º B
28011 Madrid

CON LA COLABORACIÓN DE:



924 23 66 66 / 924 26 06 06

infopromociones@inmohabitat.es

www.inmohabitat.es

Plaza de las Américas, 8
06011 Badajoz

C/ Pedro de Valdivia, 3
06002 Badajoz

*Documento informativo sin valor contractual, sujeto a modificaciones
por la Cooperativa, la Administración y la Dirección Facultativa de las obras.*