



URÍA **10**

Memoria de calidades



Cimentación y estructura

El entramado estructural del edificio consiste en:

Una cimentación superficial de hormigón armado para arranque de soportes y muros perimetrales de sótano.

Soportes (pilares) y muros perimetrales de sótano, de hormigón armado. Con la finalidad de reducir el impacto de estos elementos en las plantas de garaje, los elementos que sean de nueva ejecución, se calculan, dimensionan y replantean teniendo en consideración la disposición de las plazas de garaje y vías de distribución.

Forjados reticulares cerámicos de nervios de hormigón armado en elementos existentes y forjado de chapa colaborante, losa de hormigón armada u otro sistema a definir por la D.F. para los elementos de nueva ejecución.

Todos los elementos están diseñados, dimensionados y calculados siguiendo las normas de referencia de obligado cumplimiento (Código Técnico de la Edificación e Instrucción de Hormigón Estructural).

Se dispondrá de un Seguro de Responsabilidad Decenal que cubra los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabilidad del edificio [Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación en la Edificación].



Cubierta

Tanto las cubiertas del edificio, como los suelos de terrazas de áticos, se resuelven mediante la ejecución de cubiertas planas, transitables o no, según caso, constituidas por aislamiento térmico, una capa de mortero de cemento en formación de pendientes, capa impermeabilizante, mortero de protección y acabado.



Terrazas

Soladas con pavimento de exteriores de primera calidad y antepecho formado por la prolongación de la fachada hasta una altura aproximada de 1,10 m. sobre el pavimento de la misma.

En la zona de solárium, el antepecho será de fábrica y barandilla de vidrio hasta la altura reglamentaria.



Fachada

Se mantendrá la composición arquitectónica singular de la fachada principal, diseñada por el arquitecto D. Ignacio Alvarez Castelao. Constructivamente se resolverá mediante un aplacado en textura cementosa sobre fábrica de ladrillo y trasdosado interior con un aislamiento térmico, perfilería galvanizada y placas de yeso laminado.

Para la fachada posterior o interior, se ha optado por el Sistema para Aislamiento Térmico Exterior (SATE).

Este sistema ofrece un excelente aislamiento térmico (en este caso interior y exteriormente) y acústico, al mismo tiempo que presenta una alta resistencia a los agentes atmosféricos.

Se compone por una hoja de cerámica como soporte del sistema, aislamiento exterior fijado mecánicamente y acabado mediante revestimiento mineral en color y textura a definir por la Dirección Facultativa.

Interiormente, la fábrica de cerámica irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfilería galvanizada y placas de yeso laminado.



Tabiquería interior

Tanto por su alto nivel de acabado, versatilidad y elevadas prestaciones acústicas, se proyecta una tabiquería interior seca, identificando dos tipologías diferenciadas:

Separación Vivienda - Vivienda y Vivienda -Elementos Comunes:

Se realizará mediante doble estructura de acero galvanizado rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y separadas entre sí por una placa de yeso laminado y barrera anti-intrusión. Exteriormente, llevará una o dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.

Distribución interior:

La distribución interior de cada vivienda se configura mediante una estructura de acero galvanizada con alma interior rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y una o dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.

Con estas soluciones se garantiza la ausencia de ruidos en el interior de la vivienda provenientes de elementos comunes o viviendas anexas.



Carpintería Exterior

La carpintería exterior será de altas prestaciones de alto rendimiento térmico y acústico. Estará formada por perfiles de primera calidad, con triple acristalamiento reforzado con control solar, según demanda exigida por cálculo.

Todas las ventanas contarán con una hoja oscilobatiente y aquellas que cuenten con persiana enrollable, se tratará de persiana motorizada, de lamas con inyección interior de poliuretano, cajón estanco con aislante térmico interior y máxima clasificación de permeabilidad al aire, consiguiendo así elevados valores de reducción acústica y garantizando los valores de aislamiento térmico del conjunto de la ventana.



Carpintería Interior

De cara a garantizar la máxima seguridad en su hogar, la puerta de acceso principal a la vivienda será acorazada, con cerco y bastidor de acero, blindaje de hoja con chapa de acero. El acabado de la hoja exterior irá a juego con el entorno, pudiéndose elegir el acabado de la cara interior entre las distintas opciones ofertadas. Se dotará con cerradura de seguridad anti-bumping.

Las puertas de paso serán de madera maciza lacada en blanco, pudiéndose elegir su acabado entre las distintas opciones ofertadas.

Los armarios empotrados llevarán el mismo acabado que la carpintería interior, con hojas batientes. Estarán forrados interiormente con distintas opciones de distribución (baldas, zapateros, cajoneras, barras de colgar) según criterios ofertados. Los herrajes de la carpintería podrán ser elegidos entre varios modelos y acabados.



Paramentos verticales y techos

La carpintería exterior será de altas prestaciones de alto rendimiento térmico y acústico. Estará formada por perfiles de primera calidad, con triple acristalamiento reforzado con control solar, según demanda exigida por cálculo.

Todas las ventanas contarán con una hoja oscilobatiente y aquellas que cuenten con persiana enrollable, se tratará de persiana motorizada, de lamas con inyección interior de poliuretano, cajón estanco con aislante térmico interior y máxima clasificación de permeabilidad al aire, consiguiendo así elevados valores de reducción acústica y garantizando los valores de aislamiento térmico del conjunto de la ventana.



Pavimentos

En huecos húmedos –baños y cocina- será cerámico de primera calidad; en el resto de la vivienda en tarima flotante de madera sobre lámina acústica anti-impacto. También se ofrecerá una gama de materiales en acabado cerámico de gran formato, varias texturas a elegir (marmoleados, pétreos, imitación madera ...).

En ambos casos se podrá elegir entre una amplia gama ofertada.



Instalación eléctrica y telecomunicaciones

Red de baja tensión en todas las instalaciones cumpliendo la normativa vigente. Puntos de luz y enchufes en proporción adecuada a la superficie y habitáculos de la vivienda.

Tomas de tv recepción aérea y por cable, fm, am, en salón, dormitorios y cocina. Tomás de teléfono ADSL en cocina, salón y dormitorios, según reglamentación vigente.



Baños y fontanería

Revestimientos cerámicos de primera calidad y diversos formatos con modelos de estética moderna y actual que los dotarán de un ambiente elegante y de calidad.

Aparatos sanitarios suspendidos -inodoro de cisterna encastrada- de porcelana vitrificada de primera calidad -lavabo encastrado en muebles de diseño-, combinados con moderna grifería monomando y economizadores de chorro.

Amplios platos de ducha con tratamiento antideslizante y grifería termostática, con mampara en cristal de seguridad.

La grifería de las bañeras y platos de ducha serán empotradas.

Llave de corte independiente en cada hueco húmedo, y general de vivienda; contador individual de consumo.



Ofertamos diferentes opciones de sanitarios para que puedas personalizar tu baño o aseo a tu gusto.



Cocinas

Equipadas con muebles altos -con cierre a techo- y bajos, combinados con encimera porcelánica a elegir entre las opciones ofertadas.

Irá equipada con electrodomésticos de primera calidad: placa vitrocerámica, campana extractora decorativa, horno eléctrico multifunción, frigorífico y lavavajillas, lavadora/secadora, según caso.

El fregadero será encastrado de acero y grifo monomando con funcionalidad extensible. Iluminación en techo down-light, con tecnología led.



Garaje

Con acceso por monta coches de amplias dimensiones, el garaje albergará plazas de fácil acceso y tamaño acorde al parque de vehículos actual.

Vinculados a las plazas de garaje se dispondrán funcionales trasteros.

Este espacio se diferenciará de los garajes tradicionales por su calidad de acabados y cuidado diseño:

- Pavimentos de altas calidades, aptos para el uso al que se destinan, anti-deslizantes y de fácil cuidado y mantenimiento.
- Instalaciones de ventilación, protección contra incendios y eléctricas ocultas en falso techo, con elementos en acabados inox. en algunos casos, empotrables e iluminación con tecnología led.
- Preinstalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.



Vivienda conectada

El sistema domótico que integra tu vivienda está compuesto por una serie de dispositivos que aumentan el nivel de confort a la vez que velan por tu seguridad. Las viviendas tendrán un determinado grado de automatización, aportando distintos servicios de gestión energética, seguridad, bienestar y comunicación, entre ellos:

- Regulación de los sistemas de calefacción mediante telefonía móvil, Wi-Fi y/o Ethernet.
- Control de persianas eléctricas, apertura y cierre general de las mismas.
- Control y regulación de la iluminación, apagado general de la vivienda.
- Integración del video-portero en el teléfono móvil.
- Acceso a cámaras de videovigilancia.
- Alarmas de incendios.



Seguridad

Preocupándonos por la seguridad de los residentes, tanto frente a actos vandálicos, delictivos o accidentales, dotaremos al edificio de determinadas medidas encaminadas a minorar estas situaciones, entre ellas:

- Pre instalación de sistema de alarma en la vivienda.
- Detectores de incendio estratégicamente colocados en interior vivienda.
- Equipo de alumbrado de emergencia empotrado en falso techo junto al cuadro eléctrico.
- Dotación de extintor de incendios tipo ABC en cada una de las viviendas.
- Instalación de videovigilancia en zonas comunes.
- Dotación de equipo desfibrilador externo semiautomático en zona común.
- Sistema de acceso restringido a zonas comunes y espacios privados mediante amaestramiento de llaves, control de accesos electrónicos y discriminación selectiva.



Climatización

De acuerdo a los altos niveles de calidad y eficiencia exigidos por el estándar "Passivhaus", las viviendas irán equipadas con un sistema de ventilación mecánica de doble flujo con recuperador de calor.

Consta de un equipo de alto rendimiento cuya función consiste en extraer aire de las estancias húmedas y propicias a generar humos y olores (baños, cocinas ...).

Esta extracción se realiza directamente al exterior, mediante conductos totalmente estancos. Al mismo tiempo, el equipo introduce aire limpio tomado directamente al exterior, al resto de estancias no consideradas como puntos de extracción.

Este aire introducido, antes de ser impulsado al interior de la vivienda, pasa por unos filtros que, según el entorno de la vivienda y las características particulares de sus habitantes, puede ser de distintos tipos y eficiencia.

Tanto el aire que es extraído como el introducido en la vivienda, se encuentran en un punto (recuperador de calor) en el cual, sin mezclar sus flujos, se produce un traspaso de temperatura del aire extraído al aire que se introduce en la vivienda, consiguiendo así un precalentamiento del mismo.

Aproximadamente, cuando la temperatura en el interior de la vivienda es de 21°C y de 0°C en el exterior, gracias al recuperador de calor, cuando el aire exterior llega a nuestra vivienda, lo hace a una temperatura de 18°C.

El aporte de energía necesaria para conseguir alcanzar la temperatura de confort definitiva se consigue con distintos sistemas adicionales de baja demanda energética y consumos.

En este caso, se proyecta una instalación híbrida de aerotermia y caldera de gas, tanto para producción de agua caliente sanitaria como para calefacción.

El sistema de distribución de calor dentro de las viviendas será mediante suelo radiante y radiadores toalleros en locales húmedos.

El sistema de suelo radiante transmite el calor mediante radiación, es decir, no emplea el aire como transmisor, lo que consigue una mayor eficiencia del sistema y una mejor distribución del calor.

Además, la vivienda contará con un sistema activo de refrescamiento en alguna de las estancias, según demanda de diseño.

La innovación

La innovación es nuestra esencia. A lo largo de estos años nos hemos convertido en una de las promotoras pioneras del país: construcción según estándares Passivhaus, aplicación de criterios saludables e implementación de las tecnologías más vanguardistas.

1. Passivhaus

Diseñamos y construimos edificios de alta eficiencia y ahorro energético y baja contaminación. Desde 2017 formamos parte de la Plataforma de Edificación PassivHaus y nuestro departamento técnico está formado y acreditado por el Instituto Passivhaus, reconociendo su capacidad para la ejecución de obras bajo este estándar.

¿Qué es Passivhaus?

Un sistema constructivo que combina un elevado confort interior con un consumo de energía muy bajo y un precio asequible, gracias al máximo cuidado de la envolvente del edificio y a un sistema de ventilación controlada.

2. Construcción Saludable

Pasamos aproximadamente el 90% de nuestra vida en espacios cerrados. Las características e los edificios en los que vivimos tienen un gran impacto sobre nuestro bienestar y nuestra salud.

Por esta razón ponemos al ser humano en el centro a la hora de diseñar los espacios. Estudiamos los elementos y los modificamos para que cuiden o mejoren la calidad de vida de las personas.

Trabajamos a través de la elección y el uso de los materiales, la implementación de sistemas de ventilación, depuración e iluminación y también en el trabajo de diseño de los espacios para que mejoren nuestro estado de ánimo.

3. Tecnología

Instalamos en todas nuestras promociones sistemas domóticos que hacen que la vida sea más sencilla y que sitúan tu hogar en el siglo XXI.

El sistema domótico que integra tu vivienda está compuesto por una serie de dispositivos que aumentan el nivel de confort a la vez que velan por tu seguridad y que, además, son sencillos de programar y controlar: todos estos sistemas están integrados y se controlan con un único monitor de 7" o a través de una App que podrás instalar en tu móvil. También podrás interactuar a través de un altavoz Alexa y próximamente desde Google Home.

En nuestra web puedes ver todos los detalles de la promoción, y ver sus características, así como contactar con nuestro departamento comercial.

uria10.comamsa.es

comamsa

Construimos el futuro

OVIEDO

—

C/ Cervantes 11, 1º
33004 Oviedo

T. +34 985 963 232

F. +34 985 251 056

MADRID

—

C/ Velázquez 17, 1º
28001 Madrid

T. +34 915 754 883

F. +34 915 782 765

www.comamsa.es

info@comamsa.es