



Aldai Viviendas

LEZKAIRU VISTA
SUR
↓

14 viviendas en L46.7 LEZKAIRU, Pamplona.

MEMORIA DE CALIDADES (v. 2016-12-23)

UBICACIÓN

En una de las parcelas mejor comunicadas del Soto de Lezkairu: rápida conexión con el centro de Pamplona, y la ronda de salidas de ciudad.

Una promoción cerca del centro en el Nuevo Ensanche de Pamplona, donde por: su situación privilegiada, las buenas distribuciones, capaces de albergar a la gran mayoría de las tipologías familiares, y por su atractivo precio, hemos conseguido una vivienda que nunca perderá valor.

Situada en una manzana del límite de la trama urbana de Pamplona, cercana a la Universidad Pública de Navarra y a todos los servicios.

Junto a los parques de nueva creación.



TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

El edificio se diseña para dar respuesta a las composiciones familiares que hoy se demandan, obteniendo así un bloque residencial de 14 viviendas de uno, dos, tres y cuatro dormitorios, con amplias terrazas cubiertas exteriores y parcela privada en planta baja.

Con distribuciones que pueden ser variadas, a gusto del cliente, personalizando la vivienda resultante.

Con luminosos salones, habitaciones con múltiples posibilidades y espaciosas cocinas para disfrutar de todos los espacios interiores.

Las viviendas disponen de doble orientación, a la calle Pedro Fernández Serrano en la cara suroeste y una plaza abierta interior de manzana en su cara noreste, proporcionándoles idóneas condiciones bioclimáticas. Al tratarse de un edificio en esquina, encuentro con la calle Antonio Toca Echevarría, una de las viviendas por planta dispone de una cara exterior adicional. Así podemos aportar beneficios climáticos en el acondicionamiento interior de la vivienda con la sencillez de abrir las ventanas, especialmente para refrigerarla en las noches de verano. Las carpinterías nos permitirán modular la cantidad de corriente para evitarnos situaciones incómodas.

El diseño se ha proyectado con una construcción funcional y de bajo mantenimiento futuro. La base para la excelencia constructiva se consigue con la elección de contrastados materiales, la selección de sistemas constructivos tradicionales y actuales que se encuentren plenamente probados y testados, y la buena ejecución realizada por profesionales con un alto grado de especialización, muy bien coordinados por un buen grupo técnico.

En la selección de los materiales se ha apostado por materiales tradicionales que aporten solidez y durabilidad al edificio, con sistemas constructivos que faciliten un reducido mantenimiento y con las instalaciones más idóneas.

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Esquema tradicional mediante zapatas, muros, vigas y pilares de hormigón armado. Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón.



Aldai Viviendas

LEZKAIRU VISTA
SUR

FACHADA

Fachadas de ladrillo caravista primera calidad, raseo de mortero hidrófugo, aislamiento de lana mineral **80 mm + 50 mm** colocado en perfilería y placa de cartón-yeso.

CUBIERTA

Cubierta plana sobre forjado unidireccional, formada por hormigón de pendiente, doble lámina asfáltica, aislamiento de **120 mm** de poliestireno extruído XPS de aislamiento y grava.

DISTRIBUCIONES INTERIORES

Interior de la vivienda: Tabiquería de placas de cartón-yeso sobre perfilería de chapa de acero galvanizado con aislante de lana de roca de **60 mm** en el interior, con chapas de refuerzo en donde proceda para la futura colocación de muebles de cocina.

Separación de viviendas: combinación de tabiquería tradicional y de placas de cartón-yeso, compuesto por una hoja de **ladrillo macizo** cerámico acústico raseado de mortero de cemento por una cara, lo que mejora el nivel acústico y de seguridad deseado, trasdosado a ambos lados con tabiquería de placa de cartón-yeso y aislamiento interior de lana de roca de **40 mm**.

Separación con zonas comunes: combinación de tabiquería tradicional y de placas de cartón-yeso, compuesto por una hoja de **ladrillo macizo** cerámico acústico raseado de mortero de cemento por una cara, lo que mejora el nivel acústico y de seguridad deseado, trasdosado en la cara interior de vivienda con tabiquería de placa de cartón-yeso y aislamiento interior de lana de roca de **40 mm** y enlucido de yeso en zona común.

Separación de zonas comunes en sótano: compuesto por una hoja de bloque visto.



Con estas soluciones, se evita romper el aislamiento acústico proyectado, puesto que los conductos de las instalaciones nunca llegan a tocar el ladrillo cerámico que garantiza dicho aislamiento, como ocurre en cerramientos compuestos únicamente por sistemas más tradicionales.

REVESTIMIENTOS Y TERMINACIONES

Para conseguir crear **interiores personalizados**, en la promoción se **permite seleccionar las cerámicas** de cocinas y baños, tanto suelos como paredes, dentro de una cuidada selección de materiales realizada por el equipo de proyecto.

La **pared de la ducha** se reviste con la pieza decorativa a juego con la seleccionada, pudiendo **elegir el propietario** la combinación de colores y piezas a su gusto entre la selección previamente realizada.

Suelos en interior de viviendas en **parqué laminado** de gran resistencia, **a elegir** entre una selección previamente elegida por el equipo de proyecto.

Terrazas en gres **antideslizante** no heladizo especial para exteriores.

Rodapié del pavimento de igual acabado que las puertas de la vivienda.

TERRAZAS

Todas las terrazas están **orientadas al suroeste**, diseñadas y pensadas para utilizarlas como una estancia más de la vivienda. Las de los áticos, están orientadas al noreste.



Aldai Viviendas

LEZKAIRU VISTA
SUR
↓

Punto de luz conmutado accionable desde todas las estancias a las que da acceso.

Toma de corriente estanca en terrazas de viviendas, para la conexión de cualquier tipo de pequeño electrodoméstico.

Toma de agua en terrazas de viviendas, para riego, limpieza, etc. de las mismas.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de entrada a la vivienda maciza y lacada en blanco.

Puertas de paso interiores macizas **lacadas en blanco** de **80 cm** de ancho, tipo vidrieras en cocina y salón, y lisas en el resto de las estancias con jambas rectas, garantizando la ventilación exigida en el Código Técnico de la Edificación.

CARPINTERIA EXTERIOR

Con el fin de conferir mayor confortabilidad a la promoción, se ha optado por una carpintería de **PVC** de alta calidad, color **antracita al exterior y blanco al interior**, facilitando la futura decoración de las estancias.

Esta elección confiere a la vivienda **mayor aislamiento térmico y acústico** con respecto a una carpintería tradicional de aluminio, incluso con rotura de puente térmico.

Todas las ventanas abatibles, cuentan con **microventilación** para una mayor comodidad del usuario a la hora de ventilar la vivienda.

Las puertas **balconeras serán correderas o abatibles** (según planos).

Persianas en color antracita, compuestas de lamas enrollables de aluminio con **aislamiento de espuma de poliuretano** rígido.

Antepecho de fábrica en terrazas.

PINTURA

Interior de la vivienda: **pintura plástica lisa** a elegir entre **varios colores** seleccionados por el equipo técnico, en techos y paredes.

Zonas comunes (excepto garaje): pintura plástica lisa en techos y paredes.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Mecanismos **marca Hager/Berker** en vivienda.

Sistemas de iluminación **de alta eficiencia con led**, en **zonas comunes** de interior con **detección de presencia** incorporada en cada luminaria.

Sistema de luminarias de VSAP en iluminación exterior.

Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del real decreto 842/2002 y sus hojas de interpretación.

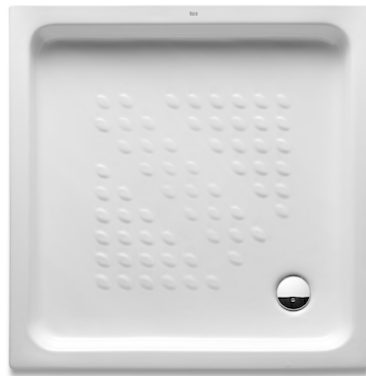
Todas las estancias (excepto baño y aseo) disponen de tomas de TV y telefonía, además en habitación principal y salón tendremos tomas BAT (televisión por cable), todo según el reglamento de telecomunicaciones de la orden ICT/1644/2011.

Se dispondrá de **video portero automático** en cada vivienda, teniendo la placa común en la entrada al portal.



Aldai Viviendas

LEZKAIRU VISTA
SUR
↓



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Aparatos sanitarios modelo Meridian de Roca, de porcelana compacto con salida dual adosado a pared.

Lavabo de porcelana suspendido modelo Meridian de Roca.

Platos de ducha 80x80 modelo Italia de Roca en baño y aseo.

Griferías Eurosmart de Grohe.

Instalación de evacuación de aguas fecales en tubería insonorizada.

Ventilación de baños y cocina mediante conductos independientes de PVC, con sistema de extracción forzada independiente situado en falso techo de baño. Extracción de campanas de cocinas en tubo de chapa de acero galvanizado independiente.

CALEFACCIÓN – ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

Las viviendas estarán dotadas de un sistema central de calefacción y producción de Agua Caliente Sanitaria apoyado por un sistema de captación de energía solar térmica.

Se han proyectado calderas de gas de condensación, instaladas en "cascada" para maximizar el rendimiento en todo momento independientemente de la demanda de la instalación.

La distribución hasta las viviendas será mediante tuberías de acero negro en el caso de la calefacción y acero inoxidable en el caso del Agua Caliente Sanitaria. Dichas tuberías dispondrán de aislamientos de caucho de al menos 30mm de espesor.

Cada vivienda dispondrá de contadores individuales para el registro de los consumos de calefacción y agua caliente sanitaria, garantizando así un reparto equitativo de los consumos de la instalación.

Al menos el 30% de aporte energético anual necesario para calentar el agua caliente de consumo, se **obtiene gratuitamente** gracias a los **paneles solares** ubicados en la cubierta del edificio, con el consiguiente **ahorro económico**.

El **sistema de calefacción** interior de cada vivienda se realiza mediante radiadores de chapa de acero alimentados por un circuito bitubular. Las conducciones serán de polietileno reticulado con barrera antioxígeno conectadas a un colector central, de manera que se elimina la posibilidad de fugas al no existir uniones bajo la solera.

Se instalará un cronotermostato digital programable en el punto más representativo de la vivienda para controlar la temperatura y horario de funcionamiento del sistema de calefacción.

Los radiadores de los dormitorios dispondrán de válvulas termostáticas para el control de la temperatura de confort en dichas estancias.



Aldai Viviendas



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Calificación de Eficiencia Energética tipo B, según criterios definidos en el CTE.

Por eficiencia energética se puede entender como el conjunto de acciones encaminadas a que los usuarios disfruten de las prestaciones que proporcionan las instalaciones de un edificio, reduciendo el consumo energético necesario para ello. En la toma de decisiones, nuestro compromiso es realizar el mínimo número de acciones incorrectas para conseguir el mejor y más eficiente proyecto residencial. La decisión de incluir un combustible derivado del petróleo (gas natural) penaliza la obtención de la máxima la calificación energética (A) según determina la reglamentación vigente en España, más permisiva en otros escenarios europeos.

ZONAS COMUNES

El **portal** del edificio tendrá **doble acceso**, a través de una plaza interior de la manzana de manera principal o a través de la Calle Pedro Fernández Serrano, lo que nos permite una mayor accesibilidad al mismo. El espacio se proyecta a **dos niveles** con una zona de acceso rectangular desde la calle donde se ubican los buzones, y un amplio recibidor rectangular donde se encuentran los accesos a viviendas y al cual se accede también desde la plaza de la manzana.

El **alumbrado** se activa con **sensores de presencia** y un mínimo alumbrado de cortesía nos permite tener, durante la noche, el portal en su zona exterior iluminado. Las luminarias de portal, escaleras y distribuidores de plantas se realiza **con lámparas led**. Queremos iluminar las estancias comunes con el **mínimo gasto energético**.

APARATOS ELEVADORES

Ascensor de **última generación Orona 3G 1010** con maquinaria de **bajo nivel acústico** y **bajo mantenimiento**. El aparato elevador tiene una capacidad para 6 personas y comunica todas las plantas del edificio con **puertas telescópicas** terminadas en **acero inoxidable**. El **solado** del camarín se realizará en **PVC High**.

GARAJE Y TRASTERO

El edificio dispone de dos plantas de sótano para uso de garajes y trasteros de las viviendas y locales comerciales. El garaje está mancomunado con las parcelas de toda la manzana. Los accesos de vehículos se realizan por una rampa de entrada y otra de salida en puntos opuestos de la ordenación global.

Se ha realizado un importante esfuerzo en el diseño de las plazas para conseguir un gran número de ellas amplias y fácilmente maniobrables.

El garaje mancomunado cuenta con 2 puertas, una de entrada y otra de salida, motorizadas y accionadas mediante mando a distancia y llave.

Los trasteros se sitúan muchos de ellos junto a las plazas de aparcamiento y disponen de puerta metálica.

El garaje cuenta con los siguientes medios de protección frente a un posible incendio: Extintores, Bocas de incendio equipadas y un sistema de detección de incendios que activa la alarma y la ventilación del mismo para evacuar los humos y posibilitar la actuación de los bomberos en caso de emergencia.

MODIFICACIONES DE PROYECTO

Para cualquier tipo de modificación propuesta por el cliente en cuanto a cambio de distribuciones, materiales y soluciones tecnológicas, se cuenta con un completo equipo técnico que analizará sus propuestas y que le atenderá personalmente para asesorarle y valorar sus necesidades.

NOTA: todas las especificaciones aquí descritas así como las imágenes que a este documento acompañan, son susceptibles de sufrir modificaciones por imposiciones administrativas o por decisiones técnicas. Las nuevas soluciones o los nuevos materiales seleccionados, mantendrán la calidad general establecida en esta memoria de calidades.