



Aldai_Viviendas

Lezkairu-Egüés 32

MEMORIA DE CALIDADES



UBICACIÓN



En una de las parcelas mejor comunicadas de Lezkairu: rápida conexión con la salida hacia Mutilva y Avenida Baja Navarra de Pamplona.

Una promoción en la que, por su situación privilegiada, las buenas distribuciones (mucho programa en poca superficie), y por su atractivo precio, hemos conseguido unas viviendas que nunca perderán valor.

Situada en una manzana del límite de la trama urbana de Lezkairu, cercana a colegios, comercios y resto de servicios.

Frente a zona deportiva y futura ciudad deportiva de Lezkairu, con vistas a Mendillorri.



TIPOLOGÍA EDIFICATORIA



El edificio se diseña para dar respuesta a las tipologías de viviendas que hoy se demandan, obteniendo así un bloque residencial de 32 viviendas de uno y dos dormitorios, con útiles terrazas cubiertas exteriores.

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, proporcionándoles idóneas condiciones bioclimáticas. 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.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



Esquema tradicional mediante zapatas, muros, vigas y pilares de hormigón armado. Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón y de prelosas en techo de los dos sótanos.

FACHADA



Fachadas de ½ asta de ladrillo caravista, enfoscado de mortero en cámaras, aislamiento térmico **80 mm** de lana mineral, aislamiento térmico de **50 mm** en trasdosado con tabiquería de placa de cartón yeso al interior.

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



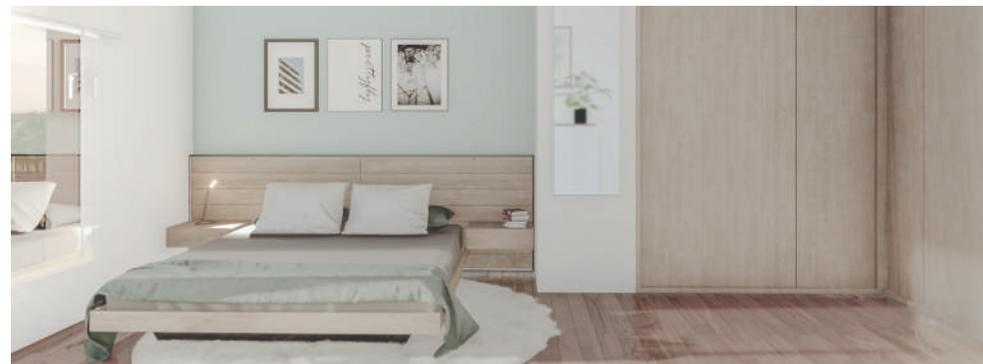
Interior de la vivienda: Tabiquería de placas de cartón-yeso sobre perfilera de chapa de acero galvanizado con aislante de lana de roca de **60 mm** en el interior, con chapas de refuerzo en donde proceda para la futura colocación de muebles de cocina.

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 consigue la continuidad del cerramiento de ladrillo cerámico acústico, garantizando el aislamiento acústico requerido por la normativa vigente.



REVESTIMIENTOS Y ACABADOS



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 de interior de viviendas, con **pavimento laminado AC4** 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.

Paredes enlucidas de yeso en zonas de uso común y placa de cartón yeso en el resto de dependencias.

Doble techo de placas de cartón yeso liso en todas las estancias para mayor comodidad a la hora de colocar iluminación.

EQUIPAMIENTO



Cocina equipada con muebles, altos y bajos, y electrodomésticos: horno, vitrocerámica, campana, microondas, lavadora, lavavajillas y combinado.

Armarios en dormitorios de las viviendas.

TERRAZAS



Todas las terrazas están diseñadas y pensadas para utilizarlas como una estancia más de la vivienda.

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.



CARPINTERÍA 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.

Apertura oscilobatiente, con doble acristalamiento según normativa vigente. **Vidrio exterior bajo emisivo**.

Esta elección confiere a la vivienda **mayor aislamiento térmico y acústico**.

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**. **Motorizadas en puertas balconeras de salón**.

Barandilla de perfilera metálica en terrazas.



CARPINTERÍA INTERIOR



Puerta de entrada a la vivienda normalizada tipo BLOCKPORT **maciza blindada** lacada en blanco, bisagras de seguridad antipalanca inox, cerradura de seguridad de 3 puntos inox canto largo, pomo de bola cromado y 1/2 manilla roseta cromada modelo RENTAL, mirilla gran angular, cierre inferior guillotina con homologación de hueco de 30 dBA.

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.

PINTURA



Interior de la vivienda: paredes **pintura plástica lisa** a elegir entre tres tonalidades, seleccionados por el equipo técnico. El tono elegido será para toda la vivienda.

Techos **pintura blanca lisa**.

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

ELECTRICIDAD Y TELECO.



Mecanismos marca **Hager serie Berker K1** blanco polar en vivienda.

Sistemas de iluminación **de alta eficiencia con led**, en **zonas comunes de interior y 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 2xRJ45, además en habitación principal y salón tendremos tomas BAT (televisión por cable), todo según el reglamento de telecomunicaciones de la orden ICT/1644/2011.

El cable de fibra óptica llegará hasta el PAU y de aquí se repartirá por cable coaxial o UTP CAT. 6, según los servicios contratados de cada abonado con la compañía.

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

Preinstalación para carga de coche eléctrico en plazas de garaje de nueva creación (no en existentes), según normativa, integrando en contadores centralizados módulo de doble borna para facilitar la instalación individualizada de toma de carga.



Inodoro Acro compact de Noken.

Conjunto de lavabo con mueble en baño.

Platos de ducha extraplanas en baño y aseo.

Mampara en ducha de baño.

Instalación de evacuación de aguas fecales en tubería insonorizada.

Ventilación de baños y cocina mediante conductos independientes de PVC, con sistema de ventilación mecánica controlada mediante extractor auto-regulable de bajo nivel sonoro ubicado en falso techo de baño.



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

Previsto un **30% de aporte energético anual** mediante captación solar, para calentamiento de agua caliente de consumo. Energía que se **obtiene eficientemente y con bajo coste de operación**, gracias a los **paneles solares** ubicados en la cubierta del edificio, con el consiguiente **ahorro** económico en la producción de ACS.

El **sistema de calefacción** interior de cada vivienda se realiza mediante radiadores de chapa de acero alimentados por un circuito bitubular a cada radiador, desde colector general. Las conducciones serán de tubería multicapa conectadas a un colector de distribución, de manera que se elimina la posibilidad de fugas al no existir uniones en tubos bajo la solera, ni en tabiquerías.

Se instalará un **cronotermostato digital programable NETAMO** en el punto más representativo de la vivienda para controlar la temperatura y horario de funcionamiento del sistema de calefacción. Dicho cronotermostato será con funcionalidad **WIFI**, que mediante la "app" específica del fabricante permite un control/programación remoto por Internet del sistema de calefacción.

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



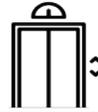
ZONAS COMUNES



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 realizan **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 **granito**.

GARAJES Y TRASTEROS



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 (L26.1, L26.2, L26.3, L26.4, L26.5 y L26.7). Los accesos de vehículos se realizan por una rampa de entrada y salida en la parcela L26.5 proyectada.

El garaje mancomunado cuenta con una puerta de entrada de salida, motorizada y accionada mediante mando a distancia y llave.

Los trasteros, con suelo de hormigón pulido, 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 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.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA



Calificación de Eficiencia Energética tipo A/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.

NOTA: La presente información, documentación gráfica y escrita, incluida memoria de calidades, es orientativa, obtenida a partir de un anteproyecto, y sufrirá modificaciones derivadas del proyecto de ejecución, las exigencias técnicas de la dirección facultativa y de los requerimientos de la administración competente. El mobiliario que figura en los planos y simulaciones, incluido el de la cocina, es orientativo.



Lezkairu-Egüés 32

MEMORIA DE CALIDADES



-  T. 948 29 14 13
-  W. 676 33 64 92
-  aldai@aldai-viviendas.com
-  www.aldai-viviendas.com