



VILLAS

PERAL DE ZARATÁN

17 Viviendas Adosadas

Parcela 2-Sector 4 **Zaratán-Valladolid**



El presente proyecto se compone de un conjunto de 17 viviendas unifamiliares, en tipología adosada en la parcela 2 del Sector 4 "Los Arrieros" de Zaratán (Valladolid).

El desarrollo de la promoción se efectuará bajo la fórmula de cooperativa de viviendas, consiguiendo que cada adjudicatario únicamente asuma los costes económicos de su vivienda.

Se trata de viviendas muy eficientes con un diseño de envolvente mejorada en cuanto a sus aislamientos. Todas las viviendas obtendrán la Certificación Energética tipo A, tanto en emisiones de CO2 como en consumo de Energía Primaria.

CARACTERÍSTICAS Y CALIDADES FUNDAMENTALES DE LA PROMOCIÓN

ELEVADO NIVEL DE AISLAMIENTO TÉRMICO

Control de pérdidas de los cerramientos, cubiertas y forjados.

Un buen aislamiento significa la reducción directa de las pérdidas de calor en invierno, y reducción de las ganancias de calor externas en verano. Estas viviendas dispondrán de unos elevados espesores de aislamiento consiguiendo, por tanto, la más alta calificación energética existente en la normativa española.

Un buen aislamiento también significa la elección de los materiales y tipología constructiva más eficiente, en función de las condiciones del entorno, buscando un mayor confort y economía de consumos. Se tendrán en cuenta tanto los cambios térmicos, como niveles de soleamiento, orientación, etc ...

REDUCCIÓN DE PUNTES TÉRMICOS

Al estar revestidas las fachadas de SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior) se resolverán de forma adecuada los puntos singulares donde se producen puentes térmicos, para evitar pérdidas de calor u otras patologías que se producen en los mismos.

CLIMATIZACIÓN

Sistema de suelo radiante de baja temperatura, para la climatización de la vivienda, con generación frío-calor mediante bombas de calor aerotérmicas de muy bajo consumo. Se utiliza igualmente para producción de ACS.

Las viviendas se diseñan para poder conectarse a una instalación solar fotovoltaica individualizada, con excelentes resultados de rendimiento y amortización.

ALTO NIVEL DE REDUCCIÓN DE TRANSMISIONES TÉRMICAS POR HUECOS ACRISTALADOS

Carpinterías y vidrios de alta calidad. La carpintería es el elemento más débil de la envolvente. Tienen una doble función: reducir el flujo térmico al máximo y permitir ganancias solares, sobre todo en invierno. Se utilizarán combinaciones de vidrios bajo emisivos, de alta eficiencia para reducir las pérdidas energéticas, con características específicas según orientaciones y se cuidará su montaje.

REDUCCIÓN DE LA DEMANDA DE ENERGÍA E INCREMENTO DEL CONFORT

Todas estas medidas van encaminadas principalmente a la reducción de la demanda energética del edificio, así como a la mejora del confort de los usuarios de la vivienda.

Se proyecta obtener una certificación energético A, la máxima contemplada en la legislación española.

Las soluciones propuestas con este sistema de construcción de consumos energéticos casi nulos (NZEB, Near Zero Energy Building) conllevan un cierto sobrecoste que, en cualquier caso, es asumible a corto plazo, amortizable a medio e imprescindible a largo plazo.



CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LAS VIVIENDAS

Las calidades aquí reflejadas podrán ser variadas, por otras de similares características, siempre y cuando así lo acuerde la Dirección Técnica de las Obras junto con el Consejo Rector de la Cooperativa

CIMENTACIÓN

Pendiente de realizar un Estudio Geotécnico en el solar, se ha previsto una cimentación mediante zapatas de hormigón armado apoyadas en el estrato resistente.

ESTRUCTURA

Se considera una estructura vertical portante mediante soportes proyectados a base de perfiles normalizados de acero laminado, buscando la mayor regularidad posible de las paredes interiores de cada vivienda.

Forjados unidireccionales de hormigón armado realizados con semivigüeta prefabricada y capa de compresión con armaduras y mallazo de reparto de acero corrugado.

Los aspectos básicos que se han tenido en cuenta a la hora de adoptar el sistema estructural para la edificación son principalmente la resistencia mecánica y estabilidad, la seguridad, la durabilidad y la modulación estructural.

Todo ello según cálculos realizados en Proyecto de Ejecución, por la ingeniería de estructuras, cumpliendo las normas vigentes, así como el Documento Básico de Seguridad Estructural, DB-SE del CTE, en todos los apartados que le corresponden y el Código Estructural vigente.

FACHADAS

Fachadas resueltas, en general, mediante Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE), de 100 mm de espesor y marca de primera calidad. Se utilizarán revestimientos de bajo contenido en cemento con texturas y colores a elegir por la Dirección Facultativa.

Esta solución se combina con paños cerámicos de gres porcelánico o revestimiento de lamelas de composite en planta baja.

El sistema SATE se anclará a la hoja de fábrica de ladrillo macizo perforado, con sellado de encuentros en huecos y encuentros con forjados, para garantizar la hermeticidad.

Cámara de instalaciones interior, con aislamiento añadido de paneles de lana de roca de 60 mm de espesor y hoja interior resuelta mediante sistema homologado de placas PYL con perfilera de acero galvanizado.

CUBIERTAS

Cubierta plana con sistema homologado de impermeabilización. Aislamiento rígido de poliestireno extrusionado de célula cerrada hasta conseguir un espesor total de 150 mm., protegido con fieltro sintético y con un acabado de protección pesada mediante gravas.

La solución constructiva de la cubierta podrá ser modificada por la Dirección Facultativa, siempre sin perder sus características de impermeabilidad, durabilidad y aislamiento térmico.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Se proyecta la colocación de carpinterías en aluminio, de primera calidad y altas prestaciones (Clases E3, A4), con aperturas batientes, oscilobatientes y fijos. La carpintería estará dotada de sistema de microventilación.

Las persianas serán de lamelas de aluminio inyectadas de poliuretano.

La persiana del salón será de lamelas de aluminio orientables tipo Gradhermetic o similar con motorización.

Las puertas de acceso a la vivienda serán de seguridad. Su acabado exterior será similar al material de la cara exterior de carpinterías. Por el interior será similar al acabado de la carpintería interior.

El acristalamiento será realizado mediante doble vidrio, tipo Climalit o similar, separados entre sí con cámara rellena de Argón, (6/16/4), mm, vidrio de 6 mm., cámara de 16 mm y vidrio de 4 mm., ($U < 1.3 \text{ W/m}^2\text{K}$). Se dotará a uno de los vidrios, con capa baja emisiva tipo Planitherm Ultra o similar.

En el exterior, en planta baja y zonas accesibles de grandes ventanales suelo-techo, o con riesgo de caída, el acristalamiento será de seguridad.



TABIQUERÍA

Interiormente las divisiones se realizarán mediante tabiquería con sistema prefabricado autoportante, formado por placas de yeso laminado PYL estándar, resistente a la humedad en cocinas, baños y aseos, con estructura mecánica de chapa de acero galvanizado y aislamiento de lana de roca intercalado.. Se cumplirá expresamente la Norma HR sobre Ruido.

FALSOS TECHOS

La vivienda estará revestida con falso techo de placa PYL de 13 mm. (que, en los cuartos húmedos, es decir, baños, aseos y cocinas, será resistente a la humedad), colocado mediante perfilería colgada de forjado, con manta de lana de roca de 60 mm de espesor en las zonas y dependencias donde sea necesario, por los cálculos térmicos.

CARPINTERÍA INTERIOR

La carpintería interior será de hojas practicables ciegas, de núcleo de aglomerado de partículas y recubierta en tablero contrachapado lacado en blanco.

Las hojas serán de 211 mm de altura. Contarán con herrajes ocultos y resbalón silencioso.

Armarios empotrados tipo modular, con frentes de hojas correderas en los dormitorios y batientes en vestíbulo y zonas de lavadero, con similares acabados a las puertas de paso. Los armarios empotrados irán forrados interiormente, dotados de barra de colgar y maletero.

PAVIMENTOS

En todas las estancias de la vivienda, tanto en planta baja, como en primera, se instalará un pavimento laminado de primera marca nacional. En el zaguán de acceso a la vivienda, se colocará baldosa cerámica.

La cocina, al encontrarse integrada en el salón, tendrá el mismo pavimento laminado con el fin de evitar juntas de cambio de pavimento.

El rodapié será de madera lacada en blanco como la carpintería interior de la vivienda.

En cuartos húmedos, baños y aseo, se instalará baldosa de gres porcelánico de primera marca nacional.

En el vestíbulo, la escalera y el distribuidor de planta alta se instalará pavimento de baldosas de piedra o cerámicas, según diseño de la Dirección Facultativa.

Se dispondrá de, al menos, dos posibilidades de cada opción de interiores en la oficina de venta para su elección.

En las zonas pavimentadas exteriores (aceras) se colocará una baldosa de gres cerámico antideslizante para exteriores de primera calidad y marco nacional, según diseño de la dirección facultativa.

El suelo de los garajes será una solera de hormigón pulido.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

Pintura plástica lisa mate y lavable, en paramentos horizontales y verticales de la vivienda, sobre tabiquería de placas de yeso laminado y techos. Posibilidad de elegir un color para toda la vivienda entre cuatro opciones.

BAÑOS: Gres porcelánico de gran formato.

COCINA: Pintura plástica sobre placa de yeso laminado especial para locales húmedos.

EQUIPAMIENTO BAÑOS

Los aparatos sanitarios, inodoro, será de porcelana sanitaria blanca en modelo adosado a pared con doble descarga para ahorro de agua.

Lavabos con encimera integrada y mueble con cajones (diferentes tamaños).

Griferías monomando en lavabos y bidé.

Platos de ducha de gran dimensión de poliéster (de pared a pared) con grifería termostática y columna de ducha (fija y móvil)



EQUIPAMIENTO DE COCINAS

La cocina de cada vivienda será realizada por el fabricante Gabanes, proveedor habitual de la constructora, ofreciendo a cada propietario la posibilidad de crear un espacio totalmente personalizado y adaptado a sus gustos y necesidades.

Cada vivienda contará con un importe de 4.000 € a cuenta, que el propietario podrá destinar libremente al diseño y configuración de su cocina, sin partir de un modelo o diseño de cocina predeterminado.

Cada propietario podrá elegir entre todas las colecciones de muebles disponibles del fabricante, seleccionando los acabados y estilos que mejor se adapten a sus preferencias (laminados, estratificados, fénix, lacas, maderas naturales o vitrinas), así como escoger entre diferentes opciones de materiales para la encimera (granitos o piedras naturales, Silestone, melaminas y porcelánicos)

AISLAMIENTO TÉRMICO Y ACÚSTICO

FACHADAS

Doble sistema de aislamiento: SATE de 100 mm al exterior y lana mineral de 60 mm en la cámara interior entre lo periferia del trasdosado de yeso laminado.

HUECOS EN FACHADA -CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de alta gama de aluminio, de alta eficiencia energética y acústica, con aperturas batientes, oscilo batientes y fijos, con estanqueidad al agua clase E3 y permeabilidad al aire clase A4.

Persianas enrollables exteriores de lamas de aluminio lacado con aislamiento térmico inyectado y cajones aislados. La persiana del salón será de lamas orientables en cajón de madera colocado oculto por el exterior y motorizada. Doble acristalamiento con vidrio, tipo Climalit o similar y cámara rellena de Argón, (6/16/4), mm. Se dotará a uno de los vidrios, con capa bajo emisiva.

CUBIERTA

 Cubierta plana invertida con aislamiento exterior de 150 mm. sobre la impermeabilización y protección pesada de grava. Las viviendas alcanzarán una certificación energética tipo A, máxima certificación contemplada en la normativa española.

INSTALACIONES

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

 Instalación eléctrica empotrada bajo tubo, con el número de circuitos y las secciones de cable necesarias según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Mecanismos de primera marca nacional.

Se incluye preinstalación de toma de corriente en garaje para coche eléctrico.

Video portero.

Cada vivienda estará dotada de instalación de T.V. y tomas de telecomunicaciones en todas las habitaciones, excepto aseos y baños.

CLIMATIZACIÓN y A.C.S.

 Se proyecta la instalación de un sistema de calefacción-refrigeración de baja temperatura mediante suelo radiante-refrescante. Colectores y tuberías montadas sobre placas de poliestireno expandido con diversos espesores, en función de las necesidades de aislamiento en cada planta.

Se protegerán los tubos con solera de mortero autonivelante como base del pavimento.

La fuente de producción será una bomba de calor aerotérmica, de bajo consumo eléctrico. Esta misma bomba será la encargada de producir, mediante la correspondiente acumulación, las necesidades de agua caliente sanitaria. (ACS).

Instalación de termostatos en salón y dormitorios para regulación de la temperatura.



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La distribución de agua se realizará con tuberías de polietileno (PE), siendo las de agua caliente, calorifugadas con coquilla aislante, de acuerdo con la normativa vigente. El saneamiento se realizará en tubería de policloruro de vinilo homologado, con los tramos interiores con reducción acústica, de primera marca y sello CEE.



MÁS DE 30 AÑOS DE EXPERIENCIA EN EL PLAN PARCIAL EL PERAL NOS AVALAN

PROYECTO:



GESTIONA:



asesoramiento
profesional de
cooperativas

INFORMACIÓN:

agcinmo
AGENCIA INMOBILIARIA

983 292 288

www.agcinmo.com

Lo presente memoria de calidades de la construcción, así como las infografías que la acompañan, son meramente orientativas, reservándose "LA COOPERATIVA" la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas y/o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por ser necesarias o convenientes para la correcta ejecución de las viviendas, o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes. En el caso de que los cambios afecten a los materiales señalados en la memoria, éstos serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.