



Memoria de calidades

Residencial Platea

GETAFE – LOS MOLINOS





ÍNDICE

- 01 EL PROYECTO

- 02 EDIFICIO Y VIVIENDAS

- 03 INSTALACIONES

- 04 URBANIZACIÓN

- 05 VIVIENDA PERSONALIZADA

01 EL PROYECTO



01 EL PROYECTO

Presentamos una promoción residencial sostenible con zonas comunes para disfrutar y convivir, con servicios que aportan confort y calidad de vida y que combina perfectamente la zona residencial con amplias zonas comunes destinadas a servicios para los futuros habitantes de las viviendas. Situada en la calle Caballero de la triste figura, en el sector Los Molinos de Getafe.

La promoción consta de 166 viviendas, de las cuales 20 son viviendas de 1 dormitorio, otras 20 de 2 dormitorios y 106 son viviendas de 3 dormitorios y 20 de 4 dormitorios caracterizadas por su diseño y calidad constructiva.

Las viviendas se distribuyen en **planta baja y 5 plantas** en 14 portales que configuran un mismo bloque en manzana cerrada.

El conjunto se desarrolla en una urbanización cerrada con garita de conserjería.

Dispone de zonas comunes exteriores: áreas ajardinadas, zona de juegos infantiles y piscina de adultos e infantil.



01 EL PROYECTO



El edificio se desarrolla para lograr viviendas con una correcta ventilación natural y un soleamiento óptimo y terrazas en plantas superiores.

Las viviendas cuentan como mínimo con una plaza de garaje y un trastero en sótano.

Para la distribución de las viviendas se han seguido las siguientes premisas:

- Proximidad y conexión entre la cocina y el salón de estar-comedor.
- Las viviendas disponen de espacio de tendedero con acceso directo desde la cocina.
- El dormitorio principal tiene el cuarto de baño en suite.
- Dotación de armarios empotrados en las habitaciones.



Ahorro energía

Promoción con calificación energética “A” gracias a el aislamiento térmico y la generación de calefacción y ACS mediante aerotermia.



Ecológico

Construimos hogares no tóxicos gracias a la incorporación de pinturas ECOLABEL y barnices libres de COV (compuestos orgánicos volátiles)



Personalizado

En DOMO contamos con un programa exclusivo de personalización de vivienda.

CRITERIOS DE DISEÑO

- Cumplimiento de los requisitos urbanísticos actuales aplicables a la parcela en cuestión.
- Proporciones de huecos acordes también a la normativa urbanística, que otorgan una cantidad de luz suficiente a todos las estancias.
- Soluciones constructivas energéticamente eficientes con Altas prestaciones acústicas.
- Las viviendas cuentan con plaza de garaje y trastero en planta bajo rasante.
- Zonas ajardinadas y piscina de uso comunitario.

02 EDIFICIO Y VIVIENDAS



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 estancias con placa de yeso y aislante interior de lana mineral.
- Falso techo de placa de yeso laminado.
- Lámina anti-impacto para aislamiento de forjados.
- Aislamiento de forjados en viviendas en contacto con espacios no habitables.
- Aislamiento de fachadas eliminando puentes acústicos.
- Refuerzo del aislamiento acústico en fachadas.
- Aislamiento extra entre viviendas contiguas con medio pie de tabique de ladrillo, lana mineral y trasdosado.
- Aislamiento extra entre viviendas y zonas comunes con medio pie de tabique de ladrillo, lana mineral y trasdosado.

02 EDIFICIO Y VIVIENDAS

FACHADA



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

- Fachada con revestimiento continuo en color blanco combinando con elementos de ladrillo caravista de color negro y cerrajería de aluminio según color acorde al diseño de la fachada de la Dirección Facultativa.
- Tendederos con cerramiento ventilado en panel perforado según diseño de fachada.
- Aislamiento y trasdosado: aislamiento con espesor óptimo y trasdosado con placa de yeso laminado.
- La fachada cumplirá las especificaciones del código técnico en cuanto aislamiento térmico y aislamiento a ruido aéreo.

02 EDIFICIO Y VIVIENDAS

CARPINTERÍA EXTERIOR



La carpintería elegida para estas viviendas, lo ha sido por su elegancia, robustez y confort. Se trata de una carpintería exterior practicable en ventanas de aluminio lacado con rotura de puente térmico, cumpliendo sobradamente con las exigencias del actual Código Técnico de la Edificación.

De nada vale realizar una ventana con el mejor perfil si no se complementa con un vidrio con cámara de aire que refuerza las propiedades aislantes de la carpintería.

Un vidrio de muy buena calidad mejora el nivel de aislamiento térmico y acústico de un cerramiento.

PARTICIONES INTERIORES Y TABIQUERÍAS



Separación entre viviendas: la división entre viviendas se realizará con $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo, aislamiento y placa de yeso laminado por ambos lados.

Separación entre viviendas y zonas comunes: la división entre viviendas y zonas comunes se realizará con $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo, aislamiento y placa de yeso laminado.

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

CARPINTERÍA INTERIOR



La puerta de acceso a la vivienda será blindada con al menos 4 puntos de anclaje, con cerradura de seguridad, precerco de acero y mirilla óptica.

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

Armarios modulares con puertas lacadas en tonos claros, forrados interiormente con frentes chapados, en color a definir por la D. F. con maletero y barra para colgar salvo en pasillos.



REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

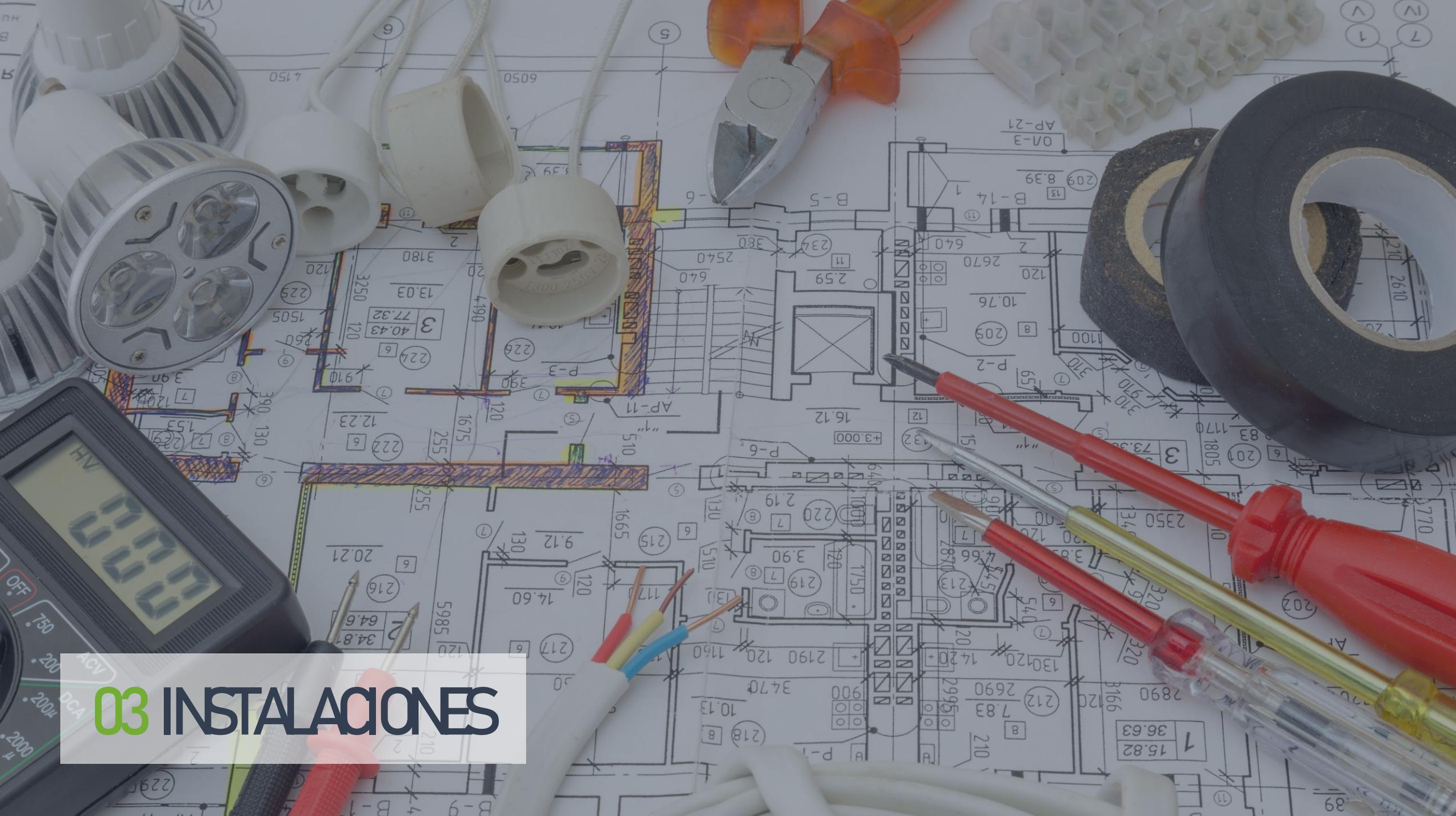
En el interior de la vivienda contará con:

- Instalación de pavimento cerámico de primera calidad en toda la vivienda.
- Rodapié de 9 cm mínimo de alto a juego con las puertas.
- Pintura lisa en color suave en paredes y techos. En los techos será de color blanco.
- Falso techo de yeso laminado.

COCINA

En las cocinas se incluyen tomas para lavadora-secadora, frigorífico, placa vitrocerámica, campana extractora, horno y lavavajillas.

El mobiliario de cocina y equipamiento de electrodomésticos no está incluido, una vez entregada la vivienda, será cada propietario el que decida y contrate libremente el diseño definitivo que más se adapte a sus necesidades.



03 INSTALACIONES

VENTILACIÓN AUTOMATIZADA Y CONTINUA EN LAS VIVIENDAS

Para tener una vivienda saludable y confortable para sus ocupantes es necesario renovar el aire interior con cierta frecuencia.

Es necesario ventilar para evitar que la humedad y las sustancias nocivas (bacterias, moho, ácaros, altos niveles de CO₂, humo...) se acumulen en el interior de la vivienda, con el fin de mantener el nivel de salubridad y confort ambiental de sus ocupantes.

Airear abriendo las ventanas no es lo mismo que ventilar. Al abrir las ventanas en invierno, la temperatura en el interior baja considerablemente en muy poco tiempo, mientras que la calidad del aire solo se mejora muy lentamente, provocando un elevado consumo energético.

En esta promoción todas las viviendas van equipadas con un sistema mecánico de ventilación continua, que favorece un ambiente sano con aire renovado y que a la vez mantiene la temperatura interior para que los habitantes de la casa disfruten de todas las ventajas de la más alta calificación energética.

03 INSTALACIONES

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE



La producción de agua caliente sanitaria y la calefacción se realizará mediante una caldera centralizada de aerotermia y apoyo de placas solares para el agua caliente.

El suelo es radiante y refrescante en toda la vivienda, salvo sótano, con tubería de agua, con termostatos de control.

Las ventajas del suelo radiante son:

Máximo confort debido a la ausencia de emisores demasiado calientes o demasiado fríos.

En las noches calurosas de verano, el suelo refrescante permite alcanzar una temperatura de confort sin ruidos y sin necesidad de conectar el aire acondicionado.

03 INSTALACIONES

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 tiene un comportamiento térmico mejor que el cobre y discurre bajo los paramentos y pavimentos sin uniones, lo que evita las fugas de agua.

Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada. Grifería mono mando de acero cromada, en baños, aseos y fregadero de cocina.

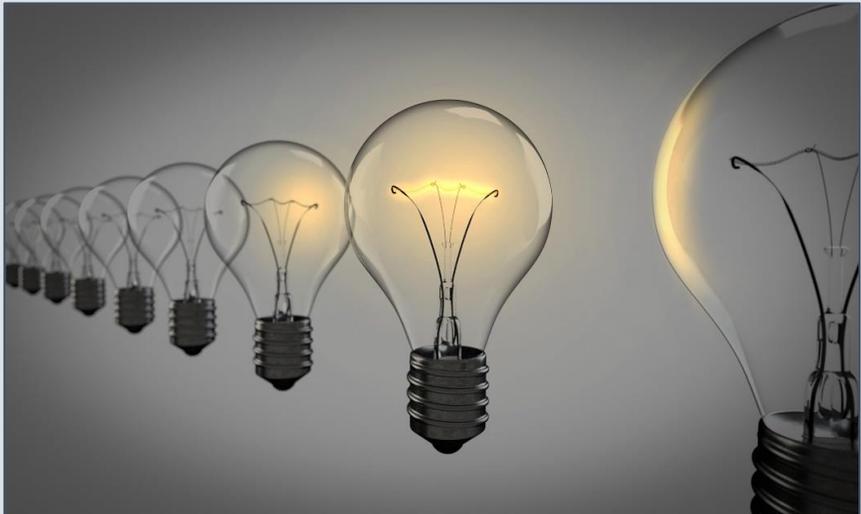
INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

- Preinstalación de aire acondicionado mediante conductos.



03 INSTALACIONES

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 con grado de electrificación elevada y con varios circuitos independientes.
- Se dispone de alumbrado de emergencia en zona comunes caso de fallo en el suministro eléctrico.
- Iluminación de zonas comunes mediante luminarias LED.

03 INSTALACIONES

TELECOMUNICACIONES

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

DOMÓTICA

- Preinstalación de sistema domótico de seguridad que, en su caso, posibilitará la instalación de central domótica de alarma para detección de inundación, fuego e intrusión.

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. 16

04 URBANIZACIÓN



04 URBANIZACIÓN



ZONAS COMUNES

- Alumbrado inteligente mediante sensores de presencia lumínicos en las zonas comunes de paso hacia las viviendas.
- Iluminación con LEDS de bajo consumo.
- Acceso a garaje con puertas automáticas.
- Urbanización cerrada con acceso único.
- Zonas comunes con piscina y zonas ajardinadas
- Solado con acabado antideslizante según Código Técnico de la Edificación (CTE), a definir por la Dirección Facultativa (D.F.). Falso techo de panel de yeso laminado. La puerta de acceso de cerrajería y cristal.
- Vestíbulos distribuidores de acceso a viviendas, con pavimento antideslizante según CTE y paramentos pintados en pintura de colores suaves.
- Escalera de acceso a las plantas de los pisos solada en peldaños antideslizantes a elegir por la D.F. y barandilla de acuerdo con la normativa vigente y el CTE. Paredes de pintura con colores suaves.
- Escalera de conexión con garaje solada con material cerámico antideslizante según CTE
- Ascensores eficientes dotados de la última tecnología.

04 URBANIZACIÓN

GARAJE



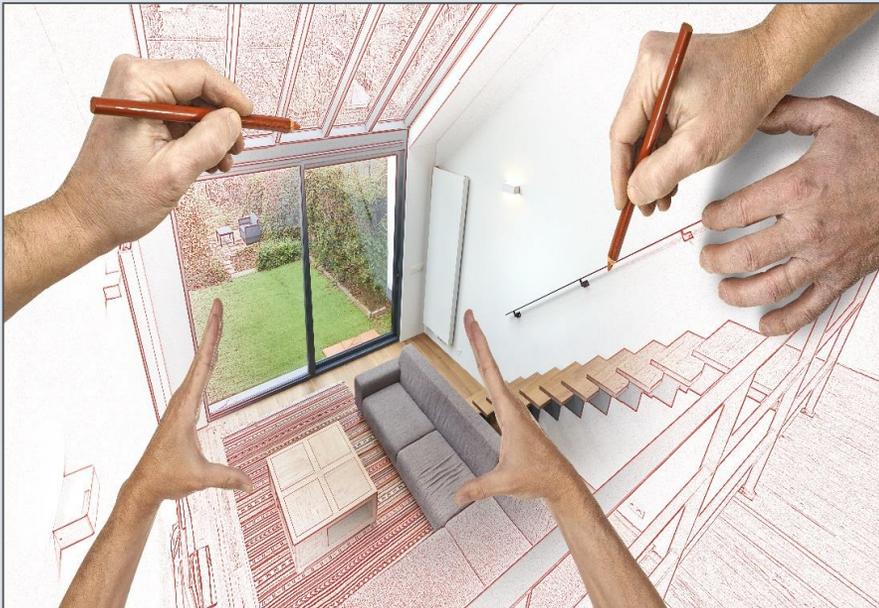
- El pavimento tendrá un acabado anti polvo a base de resinas epoxídicas de triple capa o bien en hormigón pulido.
- Cada viviendas cuenta con una plaza de garaje como mínimo.
- Las paredes de zonas comunes de garaje estarán pintadas con un zócalo de color.
- El garaje tendrá ventilación forzada, central de detección automática de CO₂, bocas de incendios y extintores, pulsadores manuales, sirenas, puertas cortafuegos si fueran necesarias, señalización foto luminiscente etc. de acuerdo con el Proyecto específico de instalación de Incendios.
- Plazas de aparcamiento marcadas y numeradas.
- Preinstalación para carga de vehículos eléctricos.

05 VIVENDA PERSONALIZADA



05 VIVIENDA PERSONALIZADA

PROGRAMA DE PERSONALIZACIÓN



Podrás acceder acceso al programa de personalización de tu vivienda. De la mano de los arquitectos, que te asesoraran en todo el proceso, podrás iniciar la aventura de diseñar tu casa de acuerdo a tus gustos y necesidades.

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.

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

05 VIVIENDA PERSONALIZADA

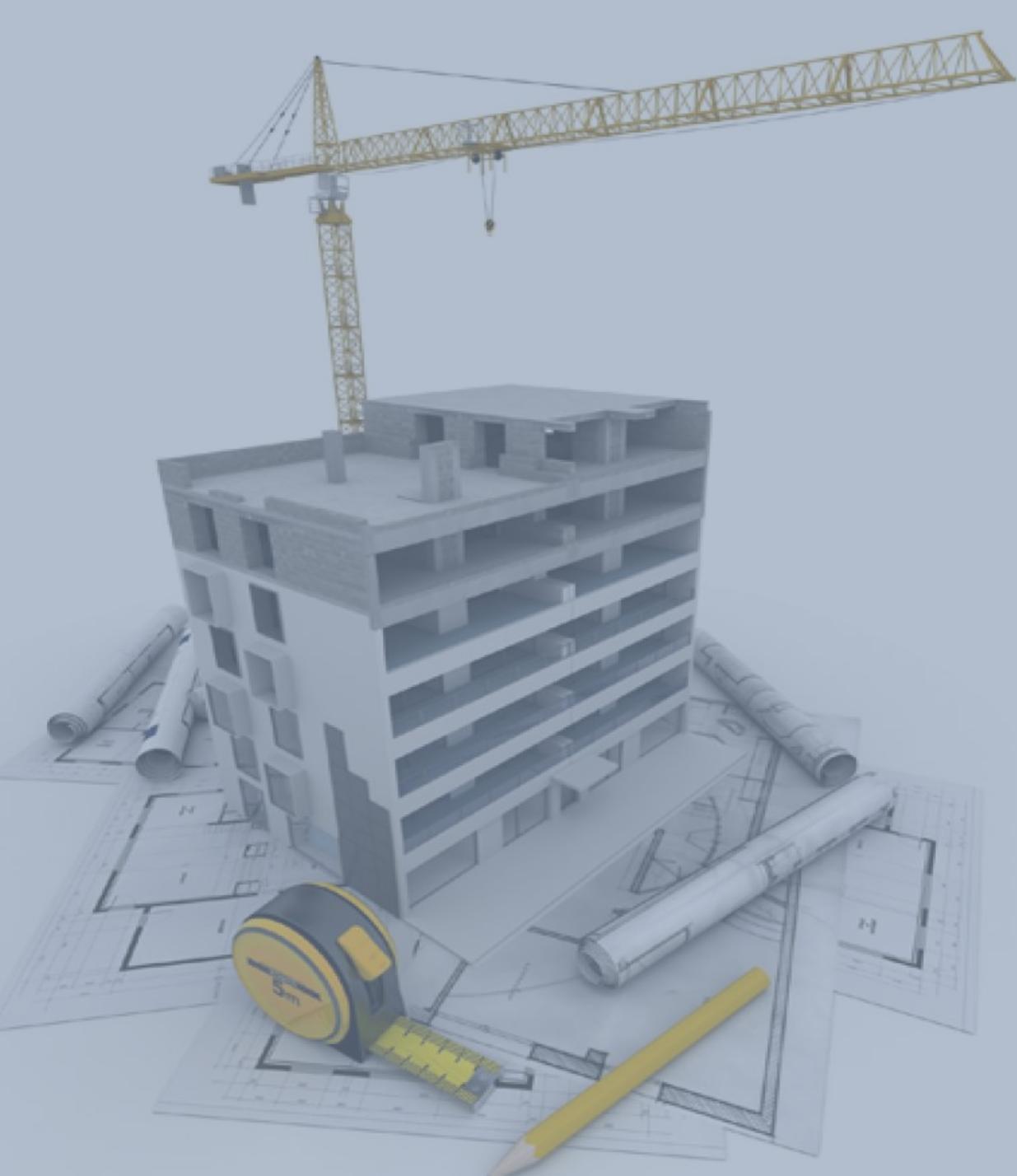
POSIBILIDADES SIN COSTE

- Elección del color de pintura de toda la vivienda.
- Elección de pavimentos y revestimientos entre las distintas alternativas.
- Elección carpintería interior (puertas y armarios) entre las distintas alternativas.
- Crear, suprimir o mover algunos tabiques interiores siempre que sea posible.
- Mover aparatos sanitarios en los baños donde resulte viable.

POSIBILIDADES CON COSTE

Pondremos a tu disposición varios paquetes opcionales entre los que podrás elegir y te proporcionaremos el coste de cada uno. Podrás optar, entre otros:

- Pavimentos y revestimientos de su elección (tarimas laminadas o gres porcelánico).
- Cambio de modelo de sanitarios de baño.
- Cambios en las griferías de baños.
- Aumento del número o tamaño de los armarios en la medida de lo posible.
- Home Cinema / Media Center en salón.



Contacto



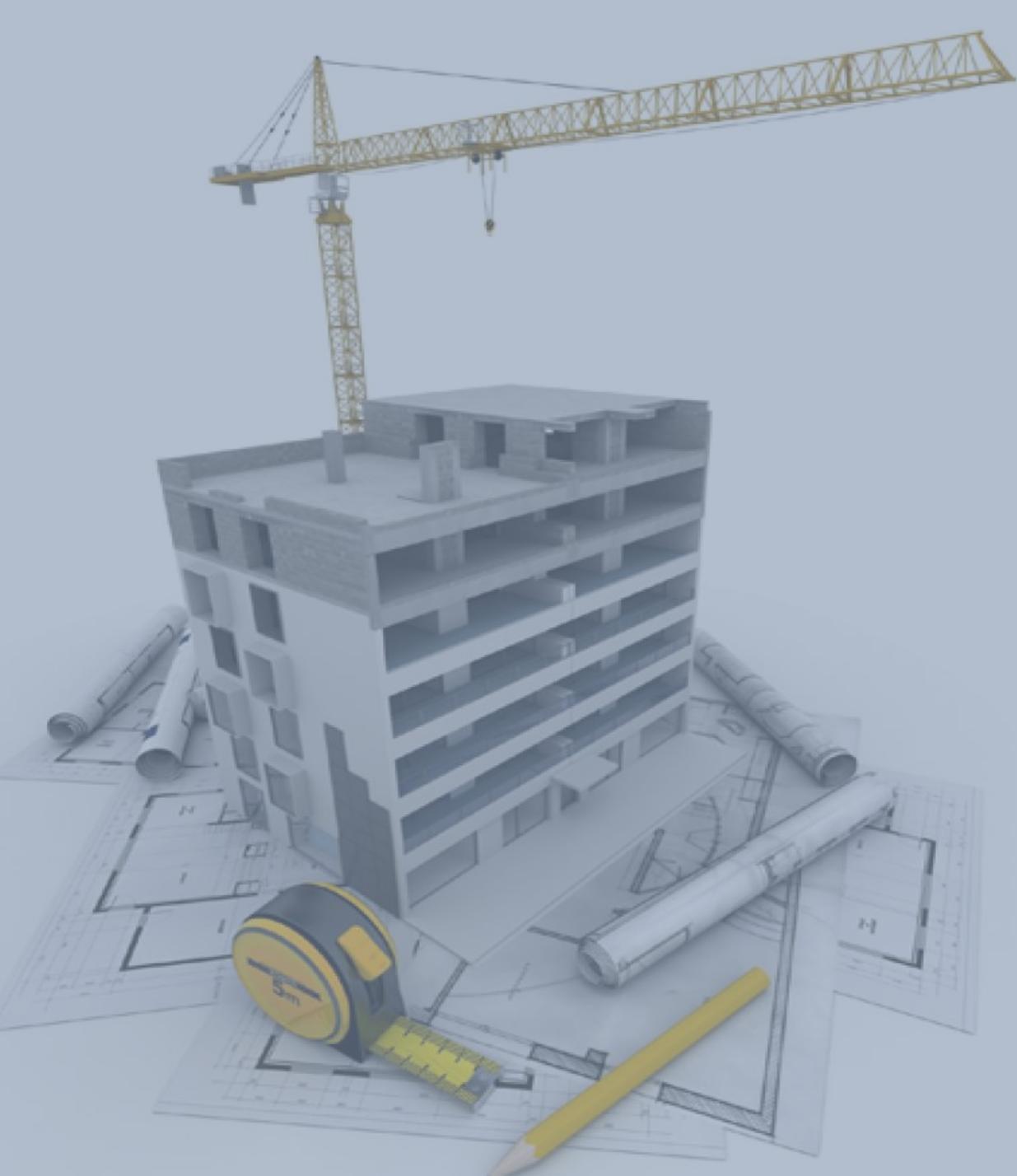
www.domogestora.com



91 719 07 88



infoclientes@domogestora.com



Gestión de confianza

Expertos en cooperativas de viviendas

