NATURA RESIDENCIAL

UNA NUEVA FORMA DE VIVIR
CASTELLÓN

MEMORIA DE CALIDADES

SFI Consulting
financiero | inmobiliario

01 CIMENTACIÓN

La cimentación, se ejecutarán conforme al Proyecto de Ejecución del edificio, el cual se basará en la Legislación y Normativa vigente, en los resultados del estudio Geotécnico y las prescripciones de la Dirección Facultativa.

.

02 ESTRUCTURA

Estructura de pilares y forjados de hormigón armado, según Proyecto de Ejecución que como en el caso anterior, se diseñará conforme a la legislación y normativa vigente.
Los forjados de terrazas, se diseñarán y calcularán de forma y manera que la terraza quede a la misma cota que la vivienda, proporcionando una solución de continuidad de los espacios de interiores y exteriores de la vivienda.

.

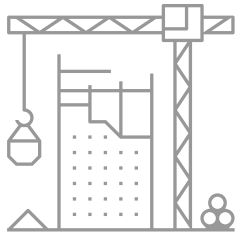
03 CERRAMIENTOS DE FACHADA

La solución de la fachada será mixta, dónde el cuerpo principal de la misma se resolverá mediante un sistema de ladrillo cerámico panal, enfoscado por su cara interior con una cámara aislada termo-acústicamente. Por su cara exterior se aplicará un revestimiento de mortero con acabado fino y pintura al silicato mate.

El espacio central de la fachada (chaflán), de mayor empaque, se resolverá mediante fábrica de ladrillo, revestido parcialmente con material cerámico dotando a la fachada de interesantes contrastes arquitectónicos, acorde a la calidad del proyecto.

El interior de la fachada estará resuelto con placas prefabricadas de yeso laminado o similar, que aseguran un perfecto acabado en toda su superficie. La cámara, irá provista de asilamiento mineral que además de garantizar el asilamiento térmico y acústico, son más transpirables y ecológicos.

.



04 CUBIERTA

La cubierta del edificio se resolverá mediante una solución invertida, es decir, que el aislamiento térmico se colocará por encima de la impermeabilización disminuyendo las dilataciones de esta última, protegiéndola de las agresiones mecánicas y ambientales, etc. Esta solución además elimina las condensaciones, fruto de humedades en el interior de las viviendas y en definitiva, asegurando la calidad de las mismas.
Las cubiertas generales de los espacios comunes serán transitables en las zonas de tendido y NO transitables en las que se alojen los equipos de climatización y placas solares fotovoltaicas.
En el caso de las terrazas privativas, éstas se resolverán mediante un pavimento técnico nivelado, revestido con césped artificial.

05 ESPACIO LAVADO SECADO

Algunas viviendas, contarán con un lavadero interior, que además de la lavadora y secadora, alojará el equipo de ACS. El resto de viviendas, tendrán un hueco bajo encimera de la cocina para lavadora y secadora.

06 PARTICIONES INTERIORES

MEDIANERAS DE VIVIENDAS CON EECC, OTRAS VVDAS. O EDIFICIOS.
La separación de las viviendas entre sí, con elementos comunes o con otros edificios, se resolverán con la ejecución de un primer tabique compuesto por un ladrillo cerámico panal, posteriormente, en las viviendas y por cada lado del mismo, se ejecutará un trasdosado compuesto por una estructura metálica sobre la que se colocarán placas de yeso laminado o similar, previa colocación de aislamiento termo-acústico en la cámara existente. Esto garantizará un aislamiento acústico total, ya que esta solución evita la ejecución de regatas, agujeros o similares que son por lo general, focos para la transmisión de ruidos aéreos molestos.

VIVIENDAS
Las particiones de las estancias de las viviendas, se resolverán con tabiquería seca. Esta solución, además de aislar acústicamente, garantiza la total planeidad de las paredes ya que se emplean placas prefabricadas de yeso laminado o similar. Estas placas, van ancladas a una estructura portante de acero para asegurar el anclaje del mobiliario, los sanitarios, TV, librerías, etc. Además, en las dependencias húmedas, se colocarán placas especiales para la humedad.
.

07 | CARPINTERÍA EXTERIOR

CARPINTERÍA

La carpintería exterior se realizará con perfilería en aluminio lacado en un color en consonancia al diseño de la fachada. La solución garantizarán el asilamiento acústico del entorno y que además dispondrá de rotura de puente térmico que evita la condensación y el frío en los marcos de las ventanas, cumpliendo así la normativa actual en esta materia. El sistema de apertura, irá en función de la exigencia acústica de cada fachada, pero por lo general, será en su mayor parte corredero.

VIDRIOS

El acristalamiento de todas las ventanas será de vidrio doble con cámara de aire intermedia, garantizando el debido aislamiento, el cual se verá reforzado, donde proceda, con un filtro de control solar para permitir el paso de luz pero no del calor en verano.

PERSIANAS

Los dormitorios dispondrán de persianas de aluminio inyectado, con aislamiento en el alma. Los cajones de persianas estarán aislados térmica y acústicamente. El sistema de recogida será por cinta, con la posibilidad de su motorización, mediante la contratación de este “accesorio”.

.

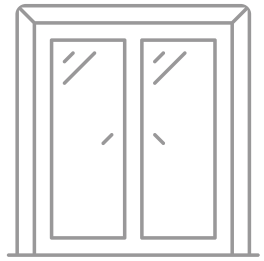
.

DEFENSAS Y CERRAJERÍA

Las barandillas cumplirán los más exigentes criterios normativos y serán de acero y vidrio de seguridad. La separación entre terrazas de diferentes viviendas, se resolverá también con vidrio y con una altura de 2 metros, garantizando el paso de la luz en todo momento y desde todos los ángulos.

CORTINAS DE VIDRIO

Las terrazas han sido diseñadas para poder instalar cortinas o cerramientos de vidrio como “accesorio extra” a contratar con el que se añade un nuevo espacio a la vivienda para disfrutar de ella. Estas cortinas protegen la terraza de las inclemencias del tiempo, dándole una nueva vida, en especial en invierno. Estos cerramientos de cristal son unos sistemas sin marcos de aluminio, y están diseñados para que se puedan deslizar y así conseguir tener la terraza completamente abierta o cerrada, en función de las necesidades. Este elemento es un “accesorio” ideal para ganar más metros en invierno.



08 CARPINTERÍA INTERIOR

PUERTA PRINCIPAL

El acceso a la vivienda será a través de una puerta de seguridad Clase 3, o comúnmente denominada “acorazada” la cual está fabricada y construida en acero con todos los accesorios de seguridad de primera calidad guardando en todo momento la estética tanto por el interior como por el exterior de la misma. El acabado interior irá a juego con el resto de la carpintería interior.

PUERTAS DE PASO

Las puertas interiores, de altura especial, estarán resueltas con los mejores materiales tales como herrajes cromados y en todo caso lisas con ranurados horizontales decorativos en color blanco o haya según el tipo elegido.

ARMARIOS

Todos los dormitorios contarán con armarios compactos modulares que irán por lo general, de suelo a techo, por lo que el conjunto optimizará al máximo el espacio de la estancia destinado al almacenamiento.

Estarán dotados con puertas abatibles, herrajes cromados y cierres amortiguados y tendrán los acabados similares al de las puertas de paso a excepción de los ranurados horizontales.

El fondo interior ira forrado con acabado similar al textil y el armario contará con balda y barra de colgar.

09 ELECTRICIDAD

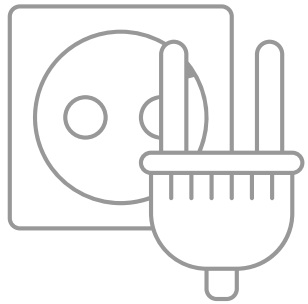
La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá escrupulosamente con la normativa vigente y dado al tamaño y el equipamiento de la mayoría de las viviendas, estará preparada para un grado de electrificación elevada.

La vivienda contará con un cuadro de protección con todos los mecanismos necesarios para garantizar la seguridad de los usuarios y contarán con los puntos de luz y enchufes necesarios para las exigencia actuales en esta materia, cuidando especialmente la dotación de tomas de fuerza en el salón comedor y los dormitorios.

Dado el protagonismo de las terrazas, se dotarán de toma de fuerza y luminaria para asegurar el confort de uso de las mismas, siendo en todo momento acordes con el grado de protección propios de un ambiente exterior.

.

.



10 FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

FONTANERÍA

La instalación de fontanería se ejecutará atendiendo a las prescripciones del proyecto y de la normativa vigente y además de garantizar el perfecto funcionamiento de la misma, se cuidarán detalles tales como la colocación de llaves de corte de la vivienda, de cada cuarto húmedo y finalmente llaves individuales por cada aparato sanitario o electrodoméstico.

Además, las terrazas así como las cocinas que estén preparadas para ello, irán equipadas con una toma de agua extra para las neveras dobles y/o “americanas” donde estén previstas

SANEAMIENTO

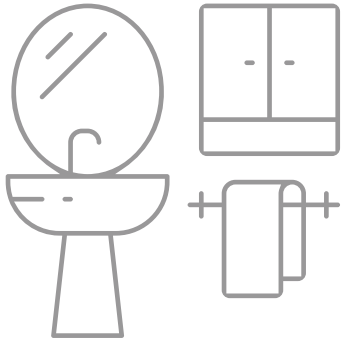
La instalación de saneamiento se ejecutará conforme a la normativa vigente y estará dimensionada conforme a las prescripciones del Ingeniero proyectista.

Se cuidará en todo momento su perfecto asilamiento acústico tanto al ruido aéreo como a las vibraciones y se diseñará para garantizar la ventilación de la misma, empleando para ello un sistema de ventilación primaria.

Todos los sanitarios, así como el fregadero, dispondrán de sifón individual que asegure la estanqueidad de la instalación.

11 AGUA CALIENTE SANITARIA

Para el agua caliente sanitaria de las viviendas, hemos optado por implementar un sistema de aerotermia de alta eficiencia que la convierte en una solución ideal ya que se trata de una tecnología limpia que extrae la energía del aire y la transfiere al ambiente interior o al agua caliente mediante una bomba de calor. La aerotermia se fundamenta en los principios de la bomba de calor y emplea bombas de calor aire-agua, significando esto que obtiene su energía de fuentes inagotables y capaces de regenerarse naturalmente, lo que potencia su rentabilidad.



.

12 CLIMATIZACIÓN

Para la climatización (frío y calor) se ha optado por una bomba de calor cuya distribución será mediante conductos de fibra y la impulsión será a través de rejillas de aluminio lacadas en blanco con palanca de regulación. Esta instalación estará comandada mediante un termostato programador que posibilita el máximo control sobre todos los parámetros del equipo.

Los equipos exteriores se colocarán estratégicamente en la cubierta comunitaria, para garantizar el máximo aislamiento acústico.

Para los baños, siempre sujeto a análisis técnico y de forma opcional, existe la posibilidad de colocar un toallero-radiador eléctrico.

13 SISTEMA DE VENTILA-CIÓNY EXTRACCIÓN

La instalación de ventilación y extracción de aire ha tomado gran protagonismo en los últimos tiempos con la evolución de la normativa. Estos sistemas garantizan la calidad del aire evitando humedades y condensaciones que menoscaban el confort de la vivienda, para ello dotaremos las viviendas con sistemas de extracción electro-mecánica, cuidando especialmente las zonas húmedas y la cocina.

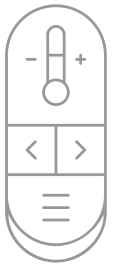
14 TV Y DATOS

Las comunicaciones toman protagonismo en nuestras viviendas y es por ello, que los dormitorios, salón-comedor, terraza y cocina, contarán con tomas de TV y de Datos conforme a la normativa en esta materia.

15 INSTALACIÓN PARA ALARMA Y CCTV VIA IP

Las seguridad y el control de intrusión es otro factor que hemos considerado en este proyecto, así que opcionalmente, la vivienda podría disponer de detectores volumétricos de intrusión y circuito de cámaras vía IP comandado todo ello de forma local a través de pantalla táctil o de forma remota mediante Smartphone o PC.

.

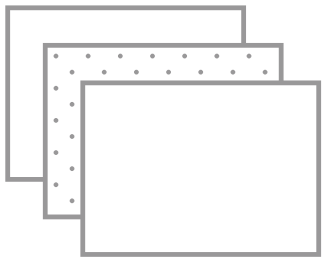


16 | INSTALACIÓN DOMÓTICA

No hemos querido olvidar tampoco la domótica en nuestro proyecto, para ello y opcionalmente, la vivienda podría contar con un sistema para el control remoto de las persianas, el encendido de la iluminación de determinadas estancias, la instalación de detectores de inundación con su respectiva electroválvula de corte, detectores de incendio y por último el control sobre la climatización de la vivienda.

17 | VIDEOPORTERO

Las viviendas contarán con un sistema de videoportero.



18 | REVESTIMIENTOS

SOLADOS Y ALICATADOS

Nuestro equipo de interioristas ha trabajado profundamente en este proyecto para ofrecer los mejores materiales cerámicos, según el “concepto de interiorismo” elegido.

La propuesta “Minimalist” empleará pavimentos cerámicos porcelánicos en colores fríos, en especial los blancos y grises con formatos medios para toda la vivienda, incluida la terraza.

El revestimiento vertical de los baños, será acorde a la serie y formato del pavimento anterior y siempre manteniendo una cuidadísima colocación. El frente de la cocina, acorde a los nuevos tiempos y empleando los mejores materiales, empleará un revestimiento de aglomerados minerales, dando continuidad a la bancada creando así un espacio de trabajo limpio, sin la práctica existencia de juntas y con una estética moderna a la par que práctica. El resto de la cocina irá pintada conforme al concepto de interiorismo elegido, atendiendo a las pautas de interiorismo de más rabiosa actualidad.

Si la elección es la “Hyggy”, se emplearán parquets cerámicos porcelánicos en tonos cálidos. Los revestimientos verticales, seguirán la misma línea expuesta anteriormente pero con los tonos y estilos propios del “Concepto Hyggy”.

En cualquier caso se podrá optar por la colocación de un pavimento sintético flotante.

19 PINTURAS

Para el acabado del resto de paramentos de la vivienda, se empleará pintura plástica lisa con un matiz en colores fríos recomendados para el estilo “Minimalist” y una gama de colores cálidos recomendados para el estilo “Hygge”. Los techos, atendiendo a la recomendación de nuestros interioristas, irán en blanco puro.

20 FALSOS TECHOS

Los falsos techos, tienen como misión ocultar el paso de las instalaciones y se colocarán en aquellos espacios que lo requieran. Se emplearán materiales basados en cartón-yeso, escayolas o similar, según se indique por el proyectista.

21 MOBILIARIO Y EQUIPAMIENTO DE COCINA

Cocina amueblada de gran calidad y diseño adaptada a los conceptos de interiorismo propuestos, potenciando la funcionalidad y el confort, mediante cierres amortiguados, con muebles bajos, altos y columnas dónde sea necesario. Además, contarán de huecos para la lavadora y el lavavajillas en aquellas viviendas que no dispongan de lavadero interior.

La serie “Minimalist” nuevamente, empleará los colores blancos, cantos rectos y sin tiradores. La campana estará oculta, garantizando así una solución de continuidad que potenciará el concepto minimalista.

La bancada, en color acorde al estilo elegido, estará confeccionada con material aglomerado mineral y se prolongará verticalmente para proteger la zona de trabajo.

El elenco de electrodomésticos, será de primeras marcas (Bosch, Miele o similar) con acabado en acero inoxidable y estará compuesto por vitrocerámica de inducción, horno, microondas, grupo filtrante y fregadero de acero bajo encimera con grifería monomando con flexo extraíble. Las serie “Hygge” fiel a su definición, combinará acabados blancos y “madera” y un tono cálido en la bancada.

La zona de trabajo de la bancada, estará iluminada mediante luminaria LED en la base de los muebles altos.

22 SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Los sanitarios para los conceptos “Minimalist” y “Hygge” serán de porcelana vitrificada, dotando al “baño 1” de mueble suspendido en acabado blanco o madera según la elección adoptada, con grifería monomando y plato de ducha de gran formato con grifería termostática y columna de ducha de superficie.

El resto de la grifería será monomando de acero inoxidable de primera calidad.

Se preverá un punto de luz tipo aplique para el espejo.

En el baño 2, siendo fiel a la calidad y estilos elegidos, colocaremos un lavabo suspendido y bañera de acero esmaltado con grifería monomando.

23 ELEMENTOS COMUNES

Los elementos comunes guardarán el estilo y personalidad del edificio cuidando especialmente el zaguán en dónde se emplearán materiales cerámicos de gran formato y diseño exclusivo, combinados en todo momento con la cerrajería de la puerta de entrada, los revestimientos de los paramentos y demás elementos de los espacios comunes.

En el zaguán, se cuidará igualmente la iluminación, buscando en todo momento una sensación agradable empleando para ello luces indirectas automatizadas de bajo consumo y con encendido progresivo que optimice además el consumo energético. En el resto de zonas de paso, en especial en los distribuidores de planta, se emplearán downlights de led que así mismo estarán conectados a un sistema de encendido automático mediante detectores de presencia.

Atendiendo a la nueva legislación, el edificio contará con Placas Solares fotovoltaicas para atender parcialmente, la demanda energética de los espacios comunitarios.

.

24 | GARAJES

No debemos olvidar el espacio destinado al aparcamiento que queremos cuidar de igual manera que el resto de los elementos comunes. Para ello, cuidaremos especialmente la iluminación empleando lámparas led que garantizarán la luz suficiente en los recorridos tanto de vehículos como de peatones en todo momento, sin penalizar el consumo.

Así mismo y con independencia de que se trate de un espacio menos relevante que otros elementos comunes, se dará especial atención al pavimento que se resolverá mediante el fratasado del hormigón y posterior acabado epoxi.

Los paramentos verticales, el techo, las zonas de paso peatonales y las plazas de aparcamiento estarán convenientemente pintadas para su fácil identificación.

Además, el garaje contará con una pre-instalación para la carga de vehículos eléctricos, de forma que cada usuario pueda contratar la instalación completa de su cargador y conectarlo directamente a su propio contador eléctrico.

Por último y para las viviendas que lleven vinculadas 2 plazas de aparcamiento, su espacio estará dotado de un elevador-duplicador de plaza.

NATURA RESIDENCIAL

UNA NUEVA FORMA DE VIVIR
CASTELLÓN