

comamsa

González del Valle, 9

Memoria de calidades



24 viviendas de vanguardia en la mejor zona de Oviedo.

Son los detalles, los que se ven y los que no se ven, lo que diferencia una vivienda de un verdadero hogar. En esta memoria de calidades te mostramos las calidades constructivas y acabados de este edificio.

Materiales eficientes y soluciones prácticas, atractivas y sostenibles. En cada uno de nuestros proyectos, realizamos un esfuerzo continuo por anticipar respuestas a las necesidades de las personas y elevar el nivel y la calidad de vida.

Este no es un documento contractual. Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa, por motivos técnicos o administrativos, se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.



S1



Cimentación y estructura

El entramado estructural del edificio consiste en:

Una **cimentación superficial de hormigón armado** para arranque de soportes y muros perimetrales de sótano.

Soportes (pilares) y muros perimetrales de sótano, de hormigón armado. Con la finalidad de reducir el impacto de estos elementos en las plantas de garaje, se calculan, dimensionan y replantean teniendo en consideración la disposición de las plazas de garaje y vías de distribución: se opta por la solución de pilares apan-tallados, reduciendo significativamente el ancho de los mismos, consiguiendo una mayor amplitud de plazas al aumentar los anchos críticos de las mismas.

Vigas planas de hormigón armado, permitiendo su integración en el espesor del forjado, facilitando así la ejecución de las distintas instalaciones, remates y acaba-dos decorativos.

Forjados unidireccionales de vigueta prefabricada y bovedilla aligerante de hormi-gón.

Todos los elementos están diseñados, dimensionados y calculados siguiendo las normas de referencia de obligado cumplimiento (Código Técnico de la Edificación e Instrucción de Hormigón Estructural).

Se dispondrá de un **Seguro de Responsabilidad Decenal** que cubra los daños ma-teriales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a los elementos estructurales y que comprometan directamente la resistencia mecánica y la estabi-lidad del edificio (Ley 38/1999 de 5 noviembre de Ordenación en la Edificación).



Cubierta

Se trata de una cubierta inclinada formada por aislamiento interior y/o exterior, tableros prefabricados de hormigón sobre tabiques palomeros en formación de pendientes, aislamiento exterior, capa de regularización de mortero de cemento y acabado con placa asfáltica.

En el suelo de la planta primera, en la fachada posterior, se genera un patio sobre el local de planta baja, resuelto mediante la ejecución de una cubierta plana invertida transitable constituida por una impermeabilización bituminosa sobre el forjado, doble lámina impermeabilizante, aislamiento térmico, mortero de protec-ción y pavimento.



Terrazas

Soladas con gres antideslizante de primera calidad y frente en cristal de seguridad.



Fachada

En la fachada principal se proyecta una fachada ventilada ya que esta tipología de fachadas proporciona un importante ahorro energético, puesto que ofrece un excelente aislamiento térmico (en este caso interior y exteriormente) y acústico, al mismo tiempo que presenta una alta resistencia a los agentes atmosféricos y ofrece un impacto estético inmejorable por la calidad de ejecución y posibilidades de acabados.

En este caso se resuelve mediante una fábrica de termo-arcilla como elemento portante, aislamiento térmico exterior y subestructura como elemento de fijación del acabado elegido. Interiormente, la fábrica de termo-arcilla irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfiles galvanizados y una o dos placas de yeso laminado.

El acabado elegido consistirá en un panel composite de aluminio en gama de acabados Gris Sombra y Bronce Metallic, tipo Larson o similar.

Para la fachada posterior o interior, se ha optado por el Sistema para Aislamiento Térmico Exterior (SATE). Al igual que la fachada ventilada, este sistema ofrece unas elevadas prestaciones térmicas (doble aislamiento térmico interior y exterior).

Se compone por una hoja de termo-arcilla como soporte del sistema, aislamiento exterior fijado mecánicamente y acabado mediante revestimiento mineral en color y textura a definir por la Dirección Facultativa. Interiormente, la fábrica de termo-arcilla irá trasdosada con un aislamiento térmico, perfiles galvanizados y una o dos placas de yeso laminado.



Tabiquería interior

Tanto por su alto nivel de acabado, versatilidad y elevadas prestaciones acústicas, se proyecta una tabiquería interior seca, identificando dos tipologías diferenciadas:

Separación Vivienda - Vivienda y Vivienda -Elementos Comunes:

Se realizará mediante doble estructura de acero galvanizado rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y separadas entre sí por una placa de yeso laminado y chapa galvanizada anti-intrusión. Exteriormente, llevará una o dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.

Distribución interior:

La distribución interior de cada vivienda se configura mediante una estructura de acero galvanizada con alma interior rellena de aislamiento termo-acústico de lana mineral y una o dos placas atornilladas de yeso laminado en ambas caras.

Con estas soluciones se garantiza la ausencia de ruidos en el interior de la vivienda provenientes de elementos comunes o viviendas anexas.



Carpintería exterior

La carpintería exterior será de aluminio de altas prestaciones, serie WICLINE 75 TOP de WICONA o similar, con rotura de puente térmico y triple acristalamiento, reforzado con control solar y cámaras intermedias con gas Argón.

Ventanas. Todas las ventanas contarán con una hoja oscilobatiente y aquéllas que cuenten con persiana enrollable, se tratará de persiana motorizada, de lamas con inyección interior de poliuretano, cajón estanco con aislante térmico interior y máxima clasificación de permeabilidad al aire, consiguiendo así elevados valores de reducción acústica y garantizando los valores de aislamiento térmico del conjunto de la ventana.



Carpintería interior

De cara a garantizar la máxima seguridad en su hogar, **la puerta de acceso principal a la vivienda será acorazada**, con cerco y bastidor de acero, blindaje de hoja con chapa de acero. El acabado de la hoja exterior irá a juego con el entorno, pudiéndose elegir el acabado de la cara interior entre las distintas opciones ofertadas. Se dotará con cerradura de seguridad anti-bumping.

Las puertas de paso serán de madera maciza lacada en blanco, pudiéndose elegir su acabado entre las distintas opciones ofertadas. Todos los herrajes irán en acero inox.

Los armarios empotrados llevarán el mismo acabado que la portería interior, con hojas batientes. Estarán forrados interiormente, y se dotarán de balda separadora de altillo y barra de colgar.

Los herrajes de la carpintería podrán ser elegidos entre varios modelos, con acabado en acero inox o latonado.



Paramentos verticales y techos

La tabiquería interior en seco con aislamiento intermedio será terminada en pintura plástica lisa, lo que aportará gran sensación de amplitud a las estancias.

La vivienda llevará falsos techos de yeso laminado e iluminación halógena con tecnología led. Los techos irán pintados también en pintura plástica lisa, para aumentar la iluminación de las piezas.

Tanto en paramentos verticales como horizontales se podrá elegir entre una carta de colores en tonos suaves y armónicos.



Pavimentos

En huecos húmedos -baños y cocina- utilizamos pavimento cerámico de primera calidad. En el resto de la vivienda en tarima flotante sobre lámina acústica anti-impacto.



En los dos casos se podrá elegir entre una amplia gama ofertada.



Electricidad

Red de baja tensión en todas las instalaciones cumpliendo la normativa vigente.

Puntos de luz y enchufes en proporción adecuada a la superficie y habitáculos de la vivienda.

Tomas de tv recepción aérea y por cable, fm am, en salón y dormitorios.

Tomás de teléfono ADSL en cocina, salón y dormitorios.



Baños y fontanería

Utilizamos **revestimientos cerámicos de primera calidad** y diversos formatos con modelos de estética moderna y actual que los dotarán de un ambiente elegante y de calidad.

Cada hueco húmedo contarán con una **llave de corte independiente**, además de la llave general de vivienda con contador individual de consumo

Nuestros baños están equipados con **aparatos sanitarios suspendidos** -inodoro de cisterna encastrada- de porcelana vitrificada de primera calidad -lavabo encastrado en muebles de diseño-, combinados con moderna grifería monomando y economizadores de chorro.

Amplios platos de ducha con tratamiento antideslizante y grifería termostática, con mampara en cristal de seguridad.



Ofertamos diferentes opciones de sanitarios para que puedas personalizar tu baño o aseo a tu gusto.



Cocinas

Equipadas con muebles altos -hasta el techo- y bajos, combinados con encimera de cuarzo tipo "silestone" o similar, a elegir entre las opciones ofertadas.

Las cocinas se entregarán equipadas con electrodomésticos de la mayor calificación energética: placa vitrocerámica, campana extractora decorativa, horno eléctrico multifunción, frigorífico y lavavajillas, lavadora/secadora, según caso.

El fregadero será encastrado de acero y con grifo monomando con funcionalidad extensible.

Iluminación en techo down-light, con tecnología led.



Garaje

Con acceso por monta coches de amplias dimensiones, el garaje albergará plazas de fácil acceso y tamaño acorde al parque de vehículos actual.

Vinculados a las plazas de garaje se dispondrán funcionales trasteros.

Este espacio se diferenciará de los garajes tradicionales por su calidad de acabados y cuidado diseño:

- Pavimentos cerámicos de alta resistencia, aptos para el uso al que se destinan, antideslizantes y de fácil cuidado y mantenimiento.
- Instalaciones de ventilación, protección contra incendios y eléctrica ocultas en falso techo, con elementos en acabados inox en algunos casos, empotrables e iluminación led.
- Dotación de puntos de recarga para vehículos eléctricos.



Seguridad

Preocupándonos por la seguridad de los residentes, tanto frente a actos vandálicos, delictivos o accidentales, dotaremos al edificio de determinadas medidas encaminadas a minorar estas situaciones, entre ellas

- Preinstalación de sistema de alarma en la vivienda.
- Detectores de incendio estratégicamente colocados en interior vivienda.
- Equipo de alumbrado de emergencia empotrado en falso techo junto al cuadro eléctrico.
- Dotación de extintor de incendios tipo ABC en cada una de las viviendas.
- Instalación de videovigilancia en zonas comunes.
- Dotación de equipo desfibrilador externo semiautomático en zona común.
- Sistema de acceso restringido a zonas comunes y espacios privativos mediante amaestramiento de llaves y discriminación selectiva de accesos.



Climatización

De acuerdo a los altos niveles de calidad y eficiencia exigidos por el estándar Passivhaus, las viviendas irán equipadas con un sistema de **ventilación mecánica de doble flujo con recuperador de calor**.

Consta de un equipo de alto rendimiento cuya función consiste en extraer aire de las estancias húmedas y propicias a generar humos y olores (baños, cocinas ...). Esta extracción se realiza directamente al exterior, mediante conductos estancos. Al tiempo, el equipo introduce aire limpio tomado directamente al exterior, al resto de estancias no consideradas como puntos de extracción.

Este aire introducido, antes de ser impulsado al interior de la vivienda, pasa por unos filtros de alta capacidad F7, que son capaces de filtrar partículas de tamaño $> 1 \mu\text{m}$ (arena, polen polvo, hongo, moho) y aproximadamente el 65% de las partículas $\leq 1 \mu\text{m}$: Virus, bacterias, nanopartículas, hollín, etc.

Tanto el aire que es extraído como el introducido en la vivienda, se encuentran en un punto (recuperador de calor) en el cual, sin mezclar sus flujos, se produce un traspaso de temperatura del aire extraído al aire que se introduce en la vivienda, consiguiendo así un precalentamiento del mismo. Aproximadamente, cuando la temperatura en el interior de la vivienda es de 21°C y de 0°C en el exterior, gracias al recuperador de calor, cuando el aire exterior llega a nuestra vivienda, lo hace a una temperatura de 18°C . El aporte de energía necesaria para conseguir alcanzar la temperatura de confort definitiva se consigue con distintos sistemas adicionales de baja demanda energética y consumos.

En este caso, se proyecta una **instalación híbrida de aerotermia y caldera de gas**, tanto para producción de agua caliente sanitaria como para calefacción. El sistema de distribución de calor dentro de las viviendas será mediante suelo radiante. Este sistema transmite el calor mediante radiación, es decir, no emplea el aire como transmisor, lo que consigue una mayor eficiencia del sistema y una mejor distribución del calor.





Domótica

Estos son los sistemas domóticos de los que disfrutarás en tu vivienda, todos controlables desde el monitor instalado, desde tu smartphone o por voz desde un dispositivo Alexa (próximamente también Google).

Sistema de video portero. Un nuevo concepto que te permite conectarte a tu hogar incluso si estás lejos ya que, a través de la App, tu smartphone se convierte en el monitor de tu videoportero. Podrás abrir de forma remota y controlar el acceso por llavero de proximidad, Un plus de comodidad y seguridad.

Simplekey. El control de acceso por llavero de proximidad hará que te olvides de buscar las llaves. El llavero RFID te permite también activar o desactivar tu alarma.

Sistema de alarma anti incendio, con detectores en cocinas y hall.

Sistema CCTV. La grabación en zonas comunes hará que te sientas seguro y protegido, pudiendo acceder a la visualización de las cámaras en streaming desde el monitor de tu vivienda.

Sistema anti intrusión VEDO. Un sensor vigila constantemente la entrada de tu vivienda, avisándote si hay una visita no deseada por voz, mail o SMS a tu móvil.

Automatización domótica. La automatización domótica te permitirá controlar la calefacción (programación y encendido remoto), la iluminación y las persianas de tu casa en un solo toque de pantalla.

Un garaje preparado para el futuro. Además todas estas innovaciones, en el garaje del edificio, que cuenta con un diseño espectacular, se han preinstalado las instalaciones para la carga de vehículos eléctricos.



La innovación

La innovación es nuestra esencia. A lo largo de estos años nos hemos convertido en una de las promotoras pioneras del país: construcción según estándares Passivhaus, aplicación de criterios saludables e implementación de las tecnologías más vanguardistas.

1. Passivhaus

Diseñamos y construimos edificios de alta eficiencia y ahorro energético y baja contaminación. Desde 2017 formamos parte de la Plataforma de Edificación PassivHaus y nuestro departamento técnico está formado y acreditado por el Instituto Passivhaus, reconociendo su capacidad para la ejecución de obras bajo este estándar.

¿Qué es Passivhaus?

Un sistema constructivo que combina un elevado confort interior con un consumo de energía muy bajo y un precio asequible, gracias al máximo cuidado de la envolvente del edificio y a un sistema de ventilación controlada.

2. Construcción Saludable

Pasamos aproximadamente el 90% de nuestra vida en espacios cerrados. Las características e los edificios en los que vivimos tienen un gran impacto sobre nuestro bienestar y nuestra salud.

Por esta razón ponemos al ser humano en el centro a la hora de diseñar los espacios. Estudiamos los elementos y los modificamos para que cuiden o mejoren la calidad de vida de las personas.

Trabajamos a través de la elección y el uso de los materiales, la implementación de sistemas de ventilación, depuración e iluminación y también en el trabajo de diseño de los espacios para que mejoren nuestro estado de ánimo.

3. Tecnología

Instalamos en todas nuestras promociones sistemas domóticos que hacen que la vida sea más sencilla y que sitúan tu hogar en el siglo XXI.

El sistema domótico que integra tu vivienda está compuesto por una serie de dispositivos que aumentan el nivel de confort a la vez que velan por tu seguridad y que, además, son sencillos de programar y controlar: todos estos sistemas están integrados y se controlan con un único monitor de 7" o a través de una App que podrás instalar en tu móvil. También podrás interactuar a través de un altavoz Alexa y próximamente desde Google Home.

En nuestra web puedes ver todos los detalles de la promoción, consultar las viviendas disponibles y ver sus características, así como contactar con nuestro departamento de atención al cliente.

www.gonzalezdelvalle.comamsa.es

comamsa

Cervantes 11, 1º
33004 Oviedo
T 985 963 232
F 985 251 056

Velázquez 17, 1º Dcha
28001 Madrid
T 915 754 883
F 915 782 765

www.comamsa.es
www.gonzalezdelvalle9.com
info@comamsa.es