

MEMORIA DE CALIDADES

“SOROLLA JARDINES”

6 Viviendas unifamiliares en Tanos



EL DISEÑO AL SERVICIO DEL CLIENTE

La urbanización “Sorolla Jardines” se localiza en una de las pocas parcelas urbanas disponibles en Tanos, con una situación privilegiada por su proximidad al centro de Torrelavega, cerca de colegios y con todos los servicios.

En un momento de creciente demanda de vivienda unifamiliar y espacios exteriores ajardinados, esta urbanización supone una oportunidad para tenerlo todo. Por una parte, poder vivir en una cómoda vivienda con los estándares de confort más elevados y jardín privado, y por otra la comodidad de estar conectado con el centro de la ciudad y todos sus servicios.

La urbanización se divide en 6 parcelas sobre las que se posicionan otras tantas viviendas unifamiliares aisladas, orientadas para disfrutar de los amplios jardines privados que las rodean.

Se proponen viviendas de dos tipologías, algunas completamente accesibles en planta baja, y otras de mayor tamaño organizadas en dos plantas. Todas las viviendas se abren a un amplio porche potenciando la relación con el jardín y las vistas. El salón-comedor cuenta siempre con grandes ventanales, rompiéndose visualmente la barrera exterior-interior y convirtiéndose el jardín en parte fundamental del interior de la casa.

Una eficiente distribución permite un aprovechamiento óptimo de la superficie construida, consiguiendo una vivienda de diseño moderno, cómoda y funcional.

MATERIALES

01. FACHADA

El tratamiento de las fachadas combina las líneas puras y modernas de los volúmenes blancos y la cubierta plana, con paños de madera que aportan calidez al exterior.

Los muros blancos se interrumpen con grandes superficies acristaladas con ventanales de suelo a techo, que permiten la entrada de luz en el interior y facilitan el disfrute del jardín desde el salón y las habitaciones.

El revestimiento de fachada se resolverá con doble hoja cerámica con cámara de aire y 100 mm de aislamiento, revestida con mortero a la cal o soluciones equivalentes, combinado con paños de madera sintética en celosías decorativas verticales que aportan riqueza a la fachada.

02. CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería será de PVC negro por ambas caras y tendrá doble acristalamiento con cámara de aire deshidratado para una mayor eficiencia energética y mejora acústica. Además, contará con vidrios bajo emisivo y de seguridad en aquellas superficies susceptibles de recibir impactos.

MEMORIA DE CALIDADES

“SOROLLA JARDINES”

6 Viviendas unifamiliares en Tanos



En los dormitorios las ventanas serán balconeras y con barandilla de vidrio de seguridad en las plantas superiores, y contará con persiana exterior de lamas de aluminio color negro.

El sistema de apertura será oscilobatiente en general y osciloparalelo en los salones.

03. CUBIERTAS

Las cubiertas se han diseñado pensando en el mejor aprovechamiento del espacio interior, con los máximos estándares de aislamiento térmico y estanqueidad. Se proponen cubiertas planas no transitables, de tipo invertido, con un revestimiento pesado de grava, doble impermeabilización asfáltica y aislamiento térmico de 100 mm, asegurando el máximo confort interior.

04. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura será de hormigón armado resuelta mediante losas y forjados unidireccionales.

Para asegurar la perfecta estanqueidad e impermeabilización, sobre la losa de planta baja se instalará un sistema tipo *Caviti* correctamente ventilado, evitándose cualquier problema de capilaridad.

05. DIVISIONES INTERIORES

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán con sistema de doble placa de yeso laminado en ambas caras sobre estructura metálica de 70 mm tipo Pladur y aislamiento interior de lana mineral, para un mayor confort térmico y acústico entre diferentes estancias.

Se realizarán estudios sonométricos que se aportarán a la propiedad para certificar el confort acústico. En zonas húmedas, la placa exterior será resistente al agua y se revestirá con acabado cerámico asegurando una correcta impermeabilización.

06. TECHOS

Todas las estancias contarán con falso techo continuo de placa de yeso laminado sobre perfilaría de acero galvanizado, con placa hidrófuga en cuartos húmedos.

07. CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas interiores serán abatibles, lisas y lacadas en color blanco. Los herrajes y manillas serán de aluminio acabado mate.

MEMORIA DE CALIDADES

“SOROLLA JARDINES”

6 Viviendas unifamiliares en Tanos



08. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Las paredes de cuartos de baño y cocinas se alicatarán con revestimiento cerámico hasta el techo.

Se instalará pavimento laminado acabado madera en todas las estancias menos en cocinas y baños, donde se colocará pavimento cerámico a juego con los alicatados.

Todos los pavimentos interiores se realizarán sobre lámina especial acústica para reducir los ruidos de impacto.

09. PINTURAS

Los techos y paredes que no estén alicatadas se pintarán con pintura plástica blanca lisa.

10. SANITARIOS

Los baños contarán con sanitarios de diseño actual y alta calidad en color blanco. Los inodoros serán de doble descarga para facilitar el ahorro de agua, los platos de ducha serán planos y la grifería será monomando.

INSTALACIONES

11. CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Un sistema de alta eficiencia de bomba de calor por aerotermia suministrará tanto el agua caliente sanitaria como la calefacción, que además se resolverá con un sistema de suelo radiante en toda la vivienda. En el caso de viviendas en dos plantas este sistema contará con regulación independiente para cada una de ellas.

12. TELECOMUNICACIONES Y DOMÓTICA

Se dotará a la vivienda de los servicios regulados en el reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Cada vivienda contará con portero automático colocado a la entrada de la parcela y en el vestíbulo de la vivienda.

Se dejará prevista la preinstalación de domótica en la vivienda para permitir al cliente futuras mejoras.

MEMORIA DE CALIDADES

“SOROLLA JARDINES”

6 Viviendas unifamiliares en Tanos



13. EFICIENCIA ENERGÉTICA Y CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Cada vivienda contará con un sistema de ventilación automática con recuperador de calor para asegurar la salubridad y máxima eficiencia energética evitando pérdidas y facilitando el ahorro en el consumo.

OTRAS CONDICIONES

- Estudio sonométrico, pruebas de estanqueidad y control técnico y de aseguramiento según Ley 38/1.999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- Por cuestiones de diseño, siempre a criterio de la Dirección Técnica y sin que ello suponga incremento del precio para la parte compradora, podrán variarse los materiales de fachadas, suelos, sanitarios, marcos y ventanas, puertas interiores y exteriores, etc. por otros de similar o superior calidad.