



# **MEMORIA DE CALIDADES**

## **DOMUVALIA 1 - TELDE**



## PRESENTACIÓN

Edificio Domuvalia 1: Modernidad y Confort en la zona de Picachos en Telde.

Situado en el barrio de **Picachos en Telde**, Edificio Domuvalia 1 combina diseño contemporáneo, confort y una ubicación estratégica que lo convierte en el lugar ideal para vivir. Pensado para quienes buscan calidad, estilo y conexión, este proyecto redefine la experiencia de vivir en el centro de una de las zonas más dinámicas y mejor comunicadas de la ciudad.

Se trata de un proyecto de 12 viviendas, con fachadas a la Calle Profesor Alfonso de Armas Ayala al este, por donde se realiza el acceso al portal y al garaje; Por el lado norte se accede a una futura plaza municipal que se ubicará a Oeste.

El acceso al edificio se realiza a través de la Calle Profesor Alfonso Armas Ayala; un acceso peatonal a través del portal y un acceso rodado por medio del garaje que conecta con las zonas comunes. Además, desde el chaflán entre las Calle Profesor Alfonso Armas Ayala y la entrada a la futura plaza se encuentra el acceso a los dos locales de la planta baja.

Se distribuye en tres plantas el uso residencial. La planta baja combina uso residencial y uso comercial o administrativo, ya que hay parte de la misma destinada a locales. La segunda y la tercera planta son de uso residencial exclusivamente. Cuenta con 7 tipologías de entre 1 y 2 dormitorios. Así mismo el edificio dispone de una planta de garaje y trasteros.



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación será realizada mediante zapatas aisladas de hormigón armado unidas mediante vigas riostras, dimensionada según estudio geotécnico y normativa. Se incorporará una barrera de protección ante el radón.

La estructura portante estará conformada por un sistema de pórticos de pilares y vigas, losas macizas y forjados de vigueta y bovedilla.

Un organismo de control técnico independiente supervisa la óptima ejecución de la estructura.

## SISTEMA ENVOLVENTE

El sistema de cerramiento exterior del edificio Domuvalia 1, será cerramiento de bloque de hormigón vibrado, aislamiento de lana mineral y como acabado exterior, un revestimiento monocapa, según diseño arquitectónico. En la parte inferior de la fachada cuenta con un zócalo de revestimiento cerámico o pétreo, según diseño del arquitecto.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

Las carpinterías seleccionadas para las viviendas se resuelven mediante perfil de PVC, según plano de carpintería.

Doble acristalamiento de vidrio de seguridad, con control solar y baja emisividad térmica, con cámara de aire.

En su conjunto, las características de aislamiento térmico y acústico descritas, les confieren a las viviendas un óptimo confort en el interior.

## CUBIERTA

La cubierta del edificio será del tipo plana invertida no transitable; el acceso se realizará desde las zonas comunes de la tercera planta.





## TABIQUERÍA Y CERRAMIENTOS

Las particiones interiores verticales se ejecutarán en base a su posición y función dentro de la unidad constructiva, con sistema de tabiquería seca.

Los tabiques interiores de las viviendas, se componen de entramado autoportante con núcleo de aislamiento térmico - acústico de lana mineral, revestido a ambas caras con placas de yeso laminado. En cuartos húmedos se utilizará placa de yeso laminado hidrófugo.

La separación entre viviendas se resuelve con tabique de una hoja de bloque de hormigón con trasdosado autoportante en ambas caras y aislamiento acústico de lana mineral.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realiza con tabique de una hoja bloque de hormigón, con trasdosado autoportante a una cara, aislamiento acústico de lana mineral y guarnecido de yeso en la cara exterior.

## CARPINTERÍA INTERIOR DE MADERA

La puerta de entrada a las viviendas será acústica, blindada con cerradura de seguridad, mirilla gran angular; pomo, tirador y herrajes de TESA o similar.

Las puertas interiores son hojas prefabricadas, planas, con dimensiones normalizadas según el modelo correspondiente. En baños dispondrán de ventilación y condena. Serán de tipo batiente o, corredera según estancia o tipología de vivienda. Las puertas de las solanas contarán con un vidrio traslúcido.



## FALSOS TECHOS

Todas las estancias contarán con techos continuos de placas de yeso. En el caso de los cuartos húmedos, serán placas de yeso hidrófugas.

## PINTURAS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

- **SOLADOS:** Para el interior de viviendas, se ha seleccionado un pavimento de SCP (pavimento de vinilo rígido) o similar y zócalos de EPS. Para cuartos húmedos se utilizará el mismo material clase II. Se dispondrá un aislamiento acústico a ruidos de impacto sobre forjados, bajo el atezado.
- **ALICATADOS:** Los baños irán alicatados en todo el ámbito de la ducha. Las solanas llevarán alicatado en los paramentos verticales.
- **PINTURAS:** Paramentos verticales y horizontales con pintura plástica lisa de primera calidad y pintura antimoho en cuartos húmedos. Color a definir por la Dirección Facultativa.

## APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Lavabos de porcelana vitrificada, de la marca Roca, o equivalente.
- Los inodoros serán sobrepuestos, adosados a pared de tanque bajo, de porcelana vitrificada, de la marca Roca o equivalente.
- El plato de ducha será de resina, de marca Roca o equivalente.
- Grifería de accionamiento monomando y economizadores de chorro, de Roca o equivalente, de primera calidad, en acabado cromado.



## COCINA

- Estará amueblada con muebles bajos, de melamina, lacados (soft lack) y fregadero en acero inoxidable equipado con grifería monomando, ambos de la marca TEKA o similar.
- Los electrodomésticos que se incluirán en la cocina son: placa de inducción, horno y campana extractora.



## INSTALACIONES:

### AGUA CALIENTE, FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Cada vivienda estará equipada con un aerotermo para producción de agua caliente sanitaria,

La red de fontanería se realizará con tubería de polipropileno o similar. La red de saneamiento se realizará con tubería de PVC sanitario.

### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Se ejecutará según reglamento electrotécnico vigente, normas específicas de la compañía suministradora y normas UNE específicas. Se dispondrá de red general de toma a tierra, en garantía y prevención, contra descargas fortuitas.

Se utilizarán mecanismos de accionamiento manual de diseño actual, de la marca Gewiss, Simon o similar, de diseño actual.

Dotación de las infraestructuras comunes y privadas de telecomunicaciones, según reglamento vigente. Telecomunicaciones por fibra óptica. Todas las viviendas dispondrán de red de datos y TV.

A cada vivienda se le instalará un video-portero automático conectado con las zonas de acceso al edificio, y se situará próximo a la puerta principal de la vivienda.





## VENTILACIÓN

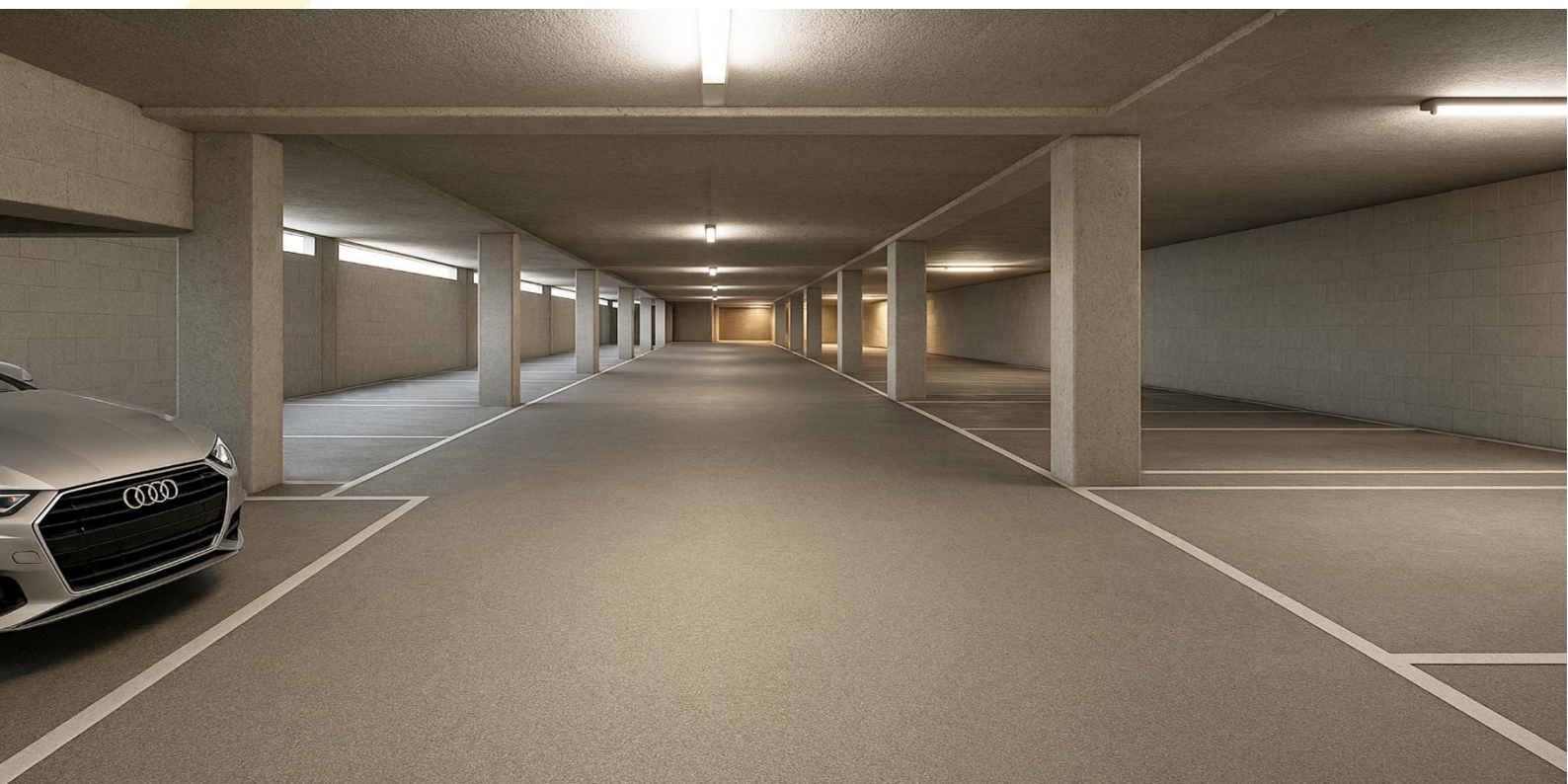
En cocinas, baños y solanas se implantará un sistema de ventilación forzada con conductos independientes de extracción hasta cubierta, conforme a la normativa vigente.

## GARAJES Y TRASTEROS

Las plazas de aparcamiento privativas se situarán en la planta semisótano. La puerta de entrada será automatizada y accionada con mando a distancia, cuyo acceso se realizará desde la Calle de Armas Ayala Profesor.

Se dejará preinstalación para recarga de vehículos eléctricos.

Los trasteros privativos se encuentran en la planta semisótano. Se entregan con acabado enfoscado y pintura plástica, puntos de luz y el solado se resuelve con solera de hormigón fratasado.



## ZONAS COMUNES

- En los solados de las zonas comunes interiores horizontales del edificio, se colocará gres porcelánico. El solado en la zona de garaje estará formado por una solera de hormigón fratasado.
- Los revestimientos verticales de zonas comunes se resuelven con pintura plástica según diseño de la Dirección Facultativa.
- Los vestíbulos de independencia estarán dotados con puertas cortafuego.
- En la caja de escaleras las barandillas serán metálicas.
- El edificio estará equipado con un aseo comunitario y cuarto de residuos, situados ambos en el garaje.

## INSTALACIONES ZONAS COMUNES:

- El edificio contará con un ascensor con recorrido hasta el garaje, estará provisto de puerta automática y cabina accesible en uso, dimensión y mecanismo para personas con movilidad reducida y sistema de rescate automático en caso de corte de suministro eléctrico.
- El edificio contendrá un aljibe accesible mediante trampilla, así como un equipo hidroc ompresor ubicados en la planta semisótano, con la capacidad suficiente para garantizar el suministro de agua corriente al edificio, acorde con la normativa vigente.
- El edificio contará con antena comunitaria y canalización para TV digital.
- En escalera, vestíbulo de ascensor, portal y pasillos de zonas comunes de las plantas de viviendas, se colocarán detectores de presencia como complemento de ahorro energético en iluminación.
- Para el alumbrado de emergencia en zonas comunes se colocarán luminarias autónomas. En zonas comunes de planta semisótano, baja y pisos se colocarán luminarias LED, mientras que en la zona de garaje serán luminarias LED estancas, garantizando así el bajo consumo y la eficiencia lumínica.
- Se dotará al edificio de instalación fotovoltaica para autoconsumo de zonas comunes, cuyos paneles estarán ubicados en la cubierta.

## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL PROYECTO



La presente memoria podrá ser modificada por motivos técnicos o imposición oficial, existencias de mercado o a criterio de la Dirección Facultativa, siempre que no suponga modificación sustancial o menoscabo de su calidad final.

El mobiliario, luminarias y elementos de contenido que aparecen en las imágenes es orientativo y no se encuentran incluidos en la venta de las mismas.

La documentación a que se hace mención en el RDL 515/89 se encuentra en las oficinas de la calle C/ Francisco Gourié, 107, 4ª Planta, 35002 Las Palmas de Gran Canaria.