

RESIDENCIAL PANTIÑOBRE

“Creamos hogares con
corazón y compromiso”



INTRODUCCIÓN

Pantiñobre Residencial é un proxecto de vivendas en reximen de cooperativa situado nunha contorna tranquila e privilexiada, pensado para ofrecer calidade de vida aos seus residentes. Situado nunha área con boas comunicacións e acceso a servizos, este complexo residencial destaca por combinar deseño moderno e funcionalidade. As vivendas de Pantiñobre Residencial están equipadas con tecnoloxía de vangarda e acabados de alta calidade, garantindo así confort e eficiencia enerxética. Ademais, mercar un piso en cooperativa ofrece numerosas vantaxes. A principal é o aforro económico, xa que se eliminan intermediarios e especulacións, permitindo prezos máis xustos. Ademais, as persoas socias participan nas decisións importantes, como o deseño e os materiais empregados, adaptando a vivenda ás súas necesidades reais. Tamén se fomenta un espírito de colaboración e comunidade entre futuros veciños. En resumo, a compra en cooperativa é unha opción intelixente, sostible e máis accesible para acadar a casa soñada.



INTRODUCCIÓN

- 1/. Hemos obtenido en total 14 viviendas, todas ellas de 3 dormitorios (3D), con superficies útiles que varían de 100,16 m², 91,76 m² y 116,02 m². Hay 3 tipos diferentes.
- 2/. En planta 1ª y 2ª obtenemos 4 viviendas por planta, todas ellas de la misma superficie: 100,16 m²
- 3/. En planta 3ª y bajo cubierta se desarrollan 6 viviendas en dúplex, 4 de ellas con la misma superficie (91,76 m²) y las dos restantes también (116,02 m²)
- 4/. Todas las viviendas disponen al menos de 2 baños, uno de ellos siempre en el interior de una habitación
- 5/. Disponen de terraza todas las viviendas de planta 1ª y 2ª y los dúplex centrales de planta 3ª. En total, 10 viviendas con terraza. Quedan 4 viviendas sin terraza
- 6/. La zona de aparcamiento para coches se reparte en planta baja y semisótano, con 2 accesos independientes, cada uno con su rampa interior correspondiente. Se obtienen en total 14 trasteros y 16 plazas de garaje. Los trasteros tienen entre 6,00 y 7,00 m² de superficie útil



ÍNDICE: MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA	01
ENVOLVENTE	02
COMPARTIMENTACIÓN	03
INSTALACIONES	04



1. ESTRUCTURA



1. ESTRUCTURA

CIMENTACIÓN

Cimentación a base, zapatas aisladas, atadas mediante vigas centradoras y de atado. Muros perimetrales de hormigón armado en sótano con zapatas continuas.

ESTRUCTURA PORTANTE

Estructura de hormigón armado, según EHE, con forjados aligerados con bovedillas de hormigón y/o losa continua.



2. ENVOLVENTE



2. ENVOLVENTE

FACHADA

Fachada a calle ejecutada como fachada ventilada con material cerámico, piedra natural o composite, a elegir por dirección facultativa, cámara de aire, aislamiento de lana de roca ó similar, ½ pie de ladrillo perforado guarnecido con yeso en la cara vista o trasdosado de placa de yeso laminado.

Cerramiento exterior a patio compuesto por ½ pie de ladrillo perforado, pintura armada al exterior o similar de acabado, cámara de aire con aislamiento térmico, y tabique de ladrillo H.D. 8 cms, a panderete, guarnecido con yeso en la cara vista o trasdosado de placa de yeso laminado.

Cerramiento de medianera al edificio existente compuesto por ½ pie de ladrillo perforado, enfoscado con mortero de cemento y enlucido de yeso, en la cara vista, separado de la pared colindante con aislamiento térmico.



2. ENVOLVENTE



CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio lacado color RAL a elegir por la D.F. con rotura de puente térmico y apertura oscilobatiente (clase 3).

Persianas enrollables de lamas de aluminio, con accionamiento mecánico o motorizado.

Contraventanas corredera exteriores en salones a definir por la D.F.



VIDRIOS

Acrilamiento de la carpintería exterior doble tipo Climalit con vidrio bajo emisivo, tanto en módulos fijos como practicables.

Acrilamiento de la puerta de acceso al edificio y portal de vidrio laminar tipo Stadip.



AISLAMIENTO

Aislamiento del cerramiento exterior a base de planchas de poliestireno extruido, en fachada ventilada lana de roca.

2. ENVOLVENTE

CUBIERTA E IMPERMEABILIZACIÓN



Forjado inclinado de hormigón armado



Aislamiento térmico a base de planchas de poliestireno



Capa separadora geotextil



Lámina impermeabilizante al exterior impermeabilizante adherida a la anterior, colocada en la misma dirección evitando superposición de solapes



Acabado con material de cobertura a definir por la D.F.



3. COMPARTIMENTACIÓN



3. COMPARTIMENTACIÓN

TABIQUERÍA

Tabiquería de separación entre viviendas y zonas comunes de doble hoja, constituidas con tabique de ladrillo HD reforzado, enfoscado con mortero de cemento y enlucido de yeso en las caras vistas a zonas comunes, separados entre sí dejando una cámara de 3 cms, de ancho que alojará un aislamiento acústico de lana de roca. Acabado en las caras vistas a viviendas enfoscado con mortero de cemento y enlucido de yeso o trasdosado de placa de yeso laminado.

Tabiquería general en particiones interiores de las viviendas a base de fábrica de ladrillo HD de 8 cm. de espesor, guarnecido con yeso, de 1,5 cm. de espesor, para pintar, o, en su caso, enfoscado con mortero de cemento hidrófugo, para alicatar. Las divisiones de zonas comunes y de locales se ejecutarán con ½ pie de ladrillo perforado, enfoscado con mortero de cemento y enlucido de yeso, para pintar.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores lisas de madera lacadas en blanco con herrajes y manillas metálicas cromadas.

Puertas de acceso a vivienda de seguridad con cerradura de 3 puntos de anclaje y acabado en madera

Armarios forrados interiormente.



3. COMPARTIMENTACIÓN

SOLADOS Y ALICATADOS

Pavimento en zonas comunes (portal, escaleras y rellanos de plantas) de gres porcelánico o piedra natural, a elegir, con acabado superficial antideslizante con zócalos del mismo material.

Pavimento de estancias, circulaciones y dormitorios de tarima de madera con barniz mate compatible con suelo radiante.

Pavimento de cocinas, tendedero y baños de plaqueta de gres porcelánico.

Alicatados de cocinas, tendederos y baños serán de azulejo de gres, de formato y color a elegir por la D.F.



PINTURAS Y ACABADOS

Pinturas plásticas, antimoho, acabado liso, tanto en paramentos horizontales como verticales, en interior de viviendas de color mate. En zonas comunes será plástica lavable de color mate.

En vestíbulos, cocina, pasillos y baños de las viviendas se dispondrá falso techo de escayola lisa o placa de yeso laminado, a 2,20 m. de altura mínima.

En vestíbulos de ascensor y del recinto de instalaciones se dispondrá de falso techo, situado a una altura libre mínima de 2,20 m. de suelo a techo.

El portal se rematará con falso techo de escayola lisa o placa de yeso laminado, con foseado perimetral y paredes con paramentos pintados.

3. COMPARTIMENTACIÓN

COCINAS

Amuebladas con muebles bajos y altos de gran capacidad, incluyendo pila fregadero encastrada integrada con el acabado de la encimera, con grifería de diseño monomando cromada. Equipamiento de electrodomésticos con placa de inducción, horno eléctrico, campana, frigorífico, lavavajillas integrado y microondas.

Tendederos con toma de agua fría y caliente centralizada, calefacción y A.C.S. con las llaves de corte y desagües correspondientes.



ZONAS COMUNES

Batería de buzones para correspondencia 1 por cada vivienda, 1 para la comunidad y 1 para el cartero en zona de portal de acceso

Instalación de video-portero de comunicación de las viviendas con los portales. Todos los espacios comunes dispondrán de llave amaestrada.

Alumbrado de zonas comunes con accionamiento mediante detectores de presencia y discriminación por zonas y niveles.

4. INSTALACIONES



4. INSTALACIONES



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Se instalará en la entrada de cada vivienda el cuadro eléctrico con interruptor general, relé diferencial y un interruptor magneto-térmico para cada circuito. La instalación se realizará por falso techo y/o empotrada donde éste no exista. En ambos casos irá entubada en tubo de plástico corrugado.

Instalación de placas fotovoltaicas en cubierta para generación de energía eléctrica.



4. INSTALACIONES



CALEFACCIÓN Y A.C.S

Calefacción de vivienda con caldera mixta de gas natural individual y sistema mono-tubular de circuitos de calefacción por suelo radiante, que dispondrán de válvulas termostáticas para poder regular la temperatura de cada estancia individualmente. Cada vivienda dispondrá de termostato programador para regulación de temperatura. También dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cuartos húmedos. Se planteará un sistema de calefacción alternativo si garantiza una mayor eficiencia energética.



4. INSTALACIONES



FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de cada vivienda se ejecutará por el falso techo y/o empotrada en los casos donde éste no exista. La distribución individual de fontanería se realizará con tuberías de polipropileno o similar. La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños, y para fregaderos, lavavajillas, y lavadora en cocinas y tendedores. Se instalarán también toma de agua en zona accesible de cubierta. Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo. La instalación de saneamiento será de PVC o similar y las bajantes irán insonorizadas, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados.



4. INSTALACIONES



INFRAESTRUCTURA COMÚN DE TELECOMUNICACIONES

Instalación interior en cada vivienda de acceso a los servicios de telecomunicaciones que comprenderá la recepción de los sistemas de radiodifusión sonora, televisión terrestre y datos a través de fibra óptica. Se colocarán tomas de datos y televisión en el salón, cocina y en todos los dormitorios.



4. INSTALACIONES



ASCENSOR

Ascensor eléctrico de doble entrada, sin cuarto de máquinas, con puertas automáticas en cabina y rellanos de planta. Tendrá acceso en garaje y todas las plantas de vivienda y acabados de cabina en acero inox satinado, puertas automáticas de acero inox satinado en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.



PLANOS

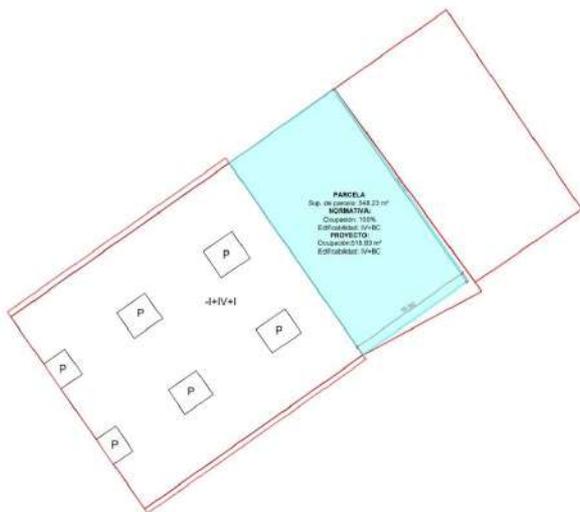






NORMATIVA			
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
A	548,23	548,23	IV=8C

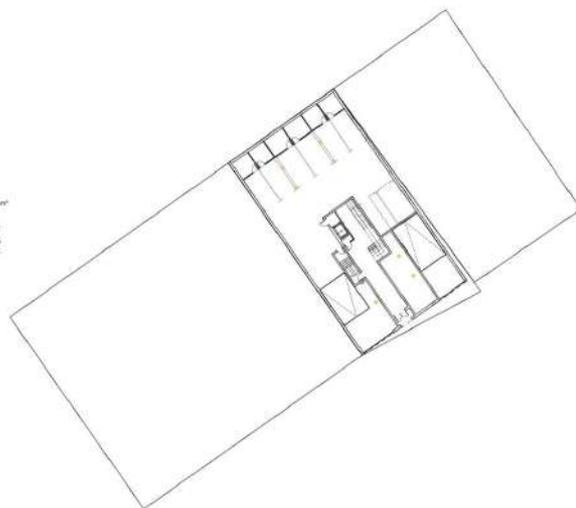
PROYECTO			
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
A	548,23	518,83	IV=8C

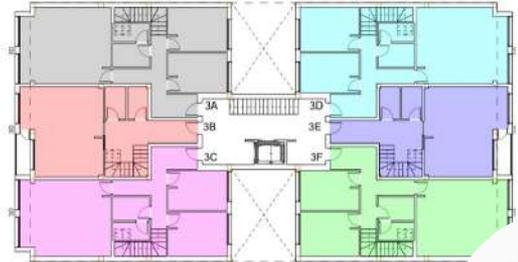
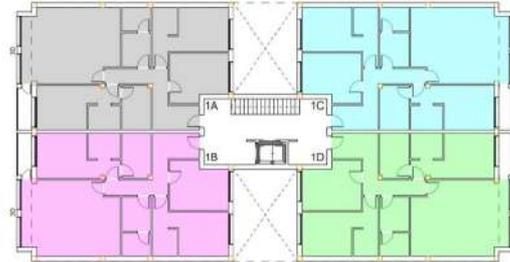
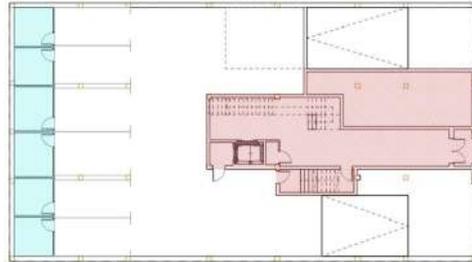
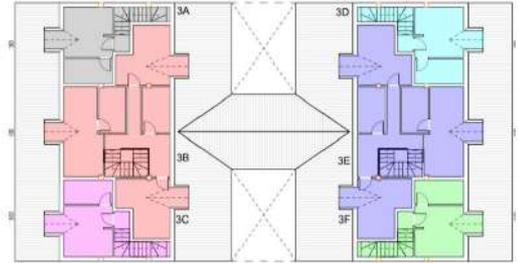
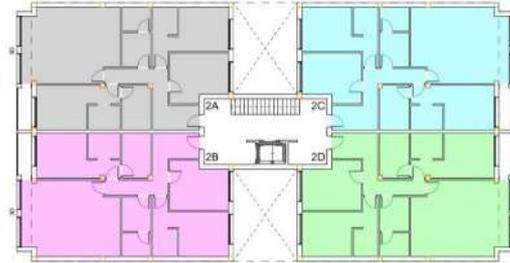
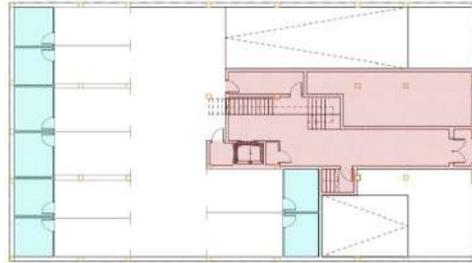


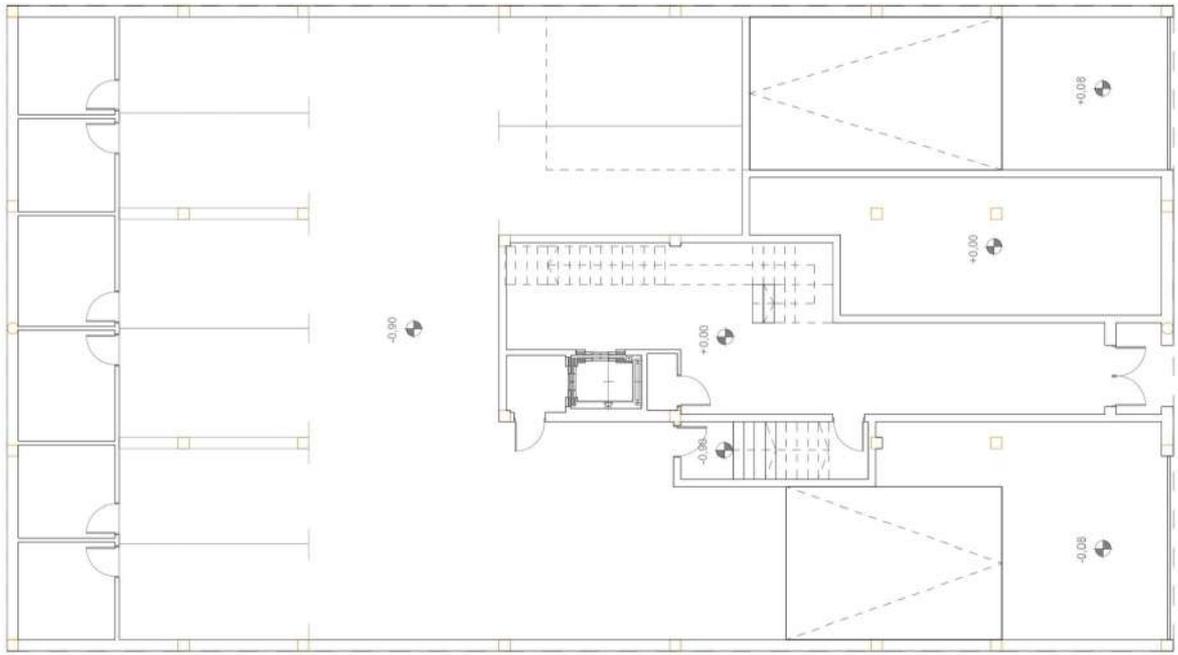
NORMATIVA			
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
A	548,23	548,23	IV=8C

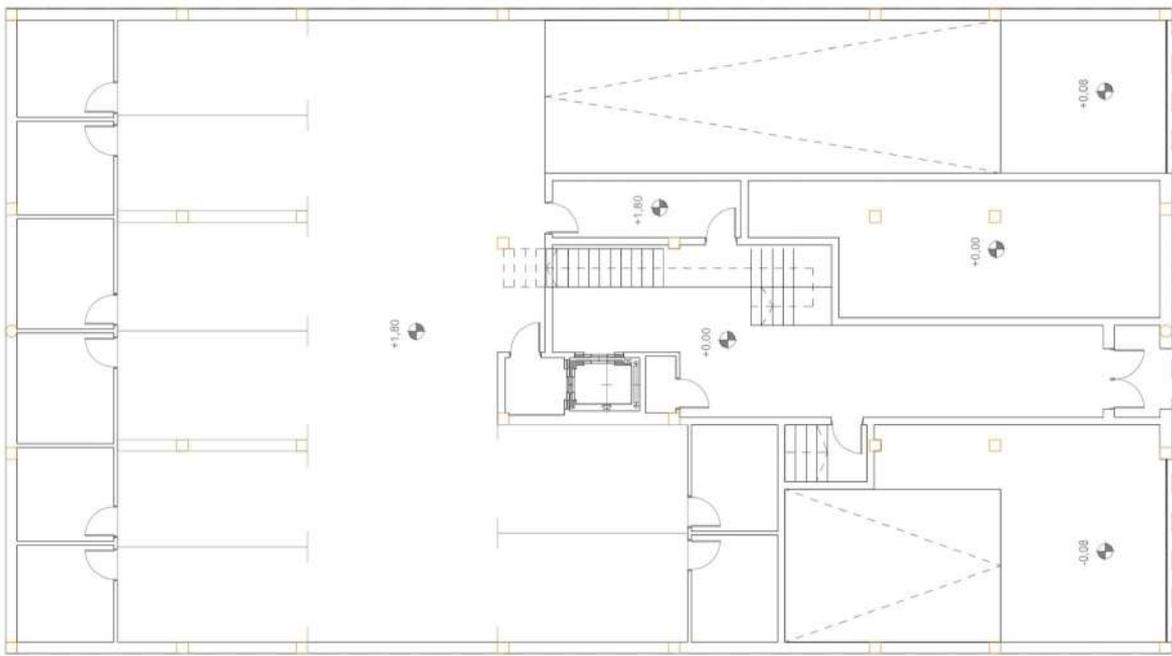
PROYECTO			
PARCELA	SUPERFICIE (m ²)	OCUPACIÓN (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
A	548,23	518,83	IV=8C

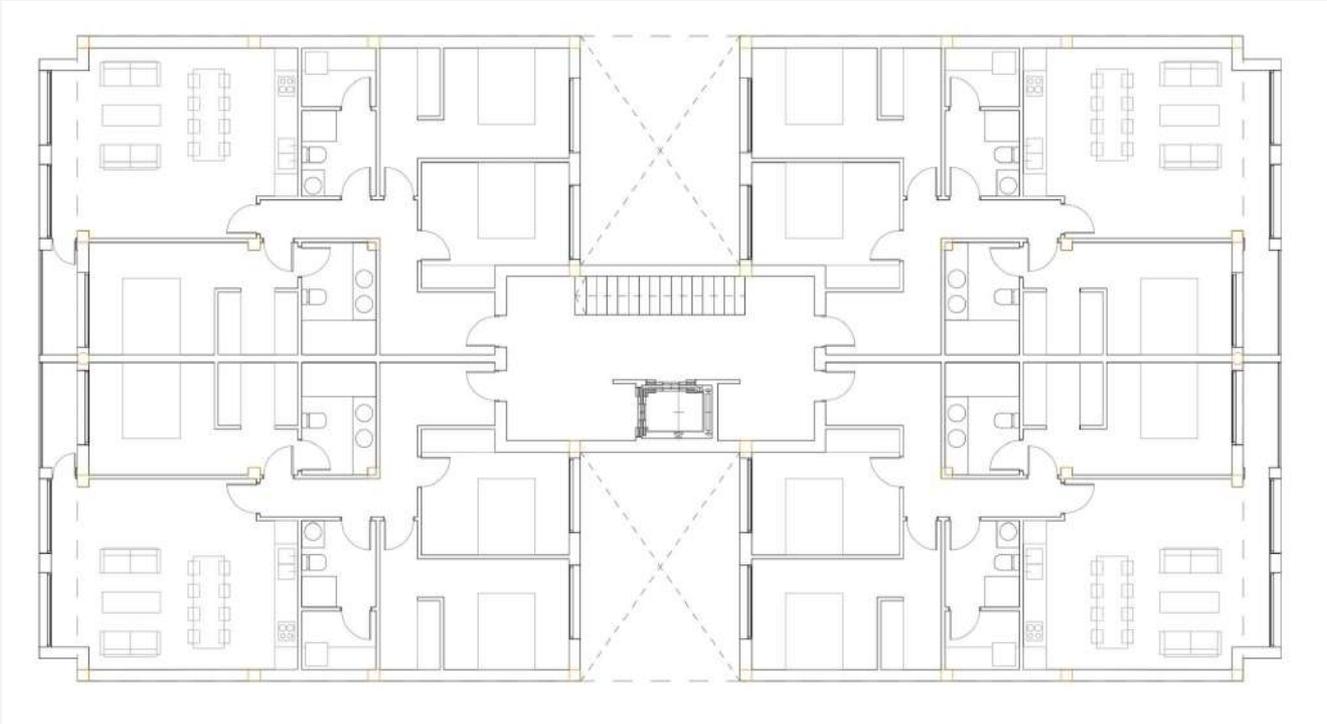
PARCELA:
 Superficie: 548,23 m²
 NORMATIVA:
 Ocupación: 100%
 Edificabilidad: IV=8C
 PROYECTO:
 Ocupación: 94,63%
 Edificabilidad: IV=8C

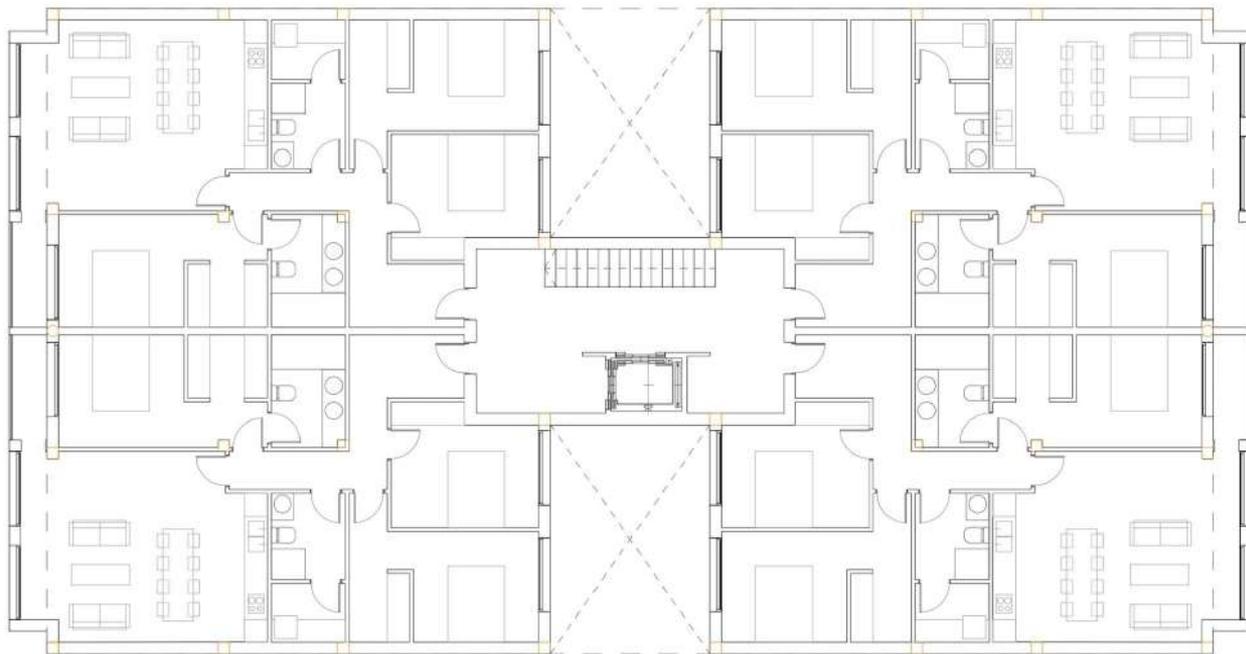


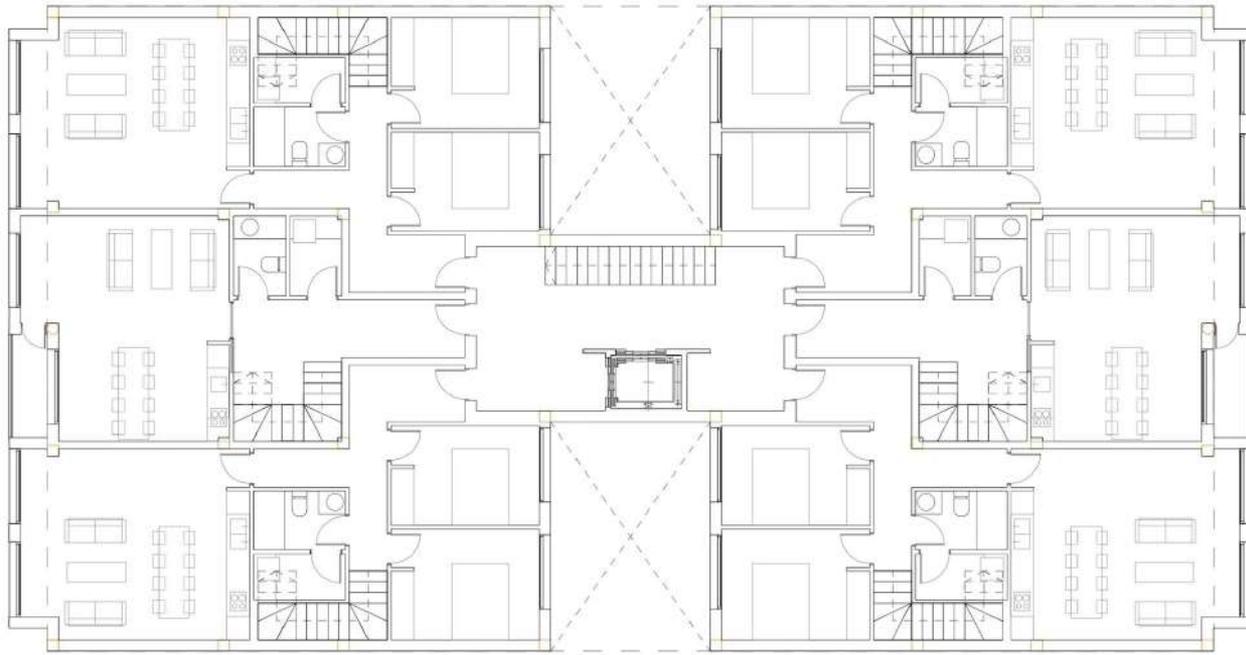


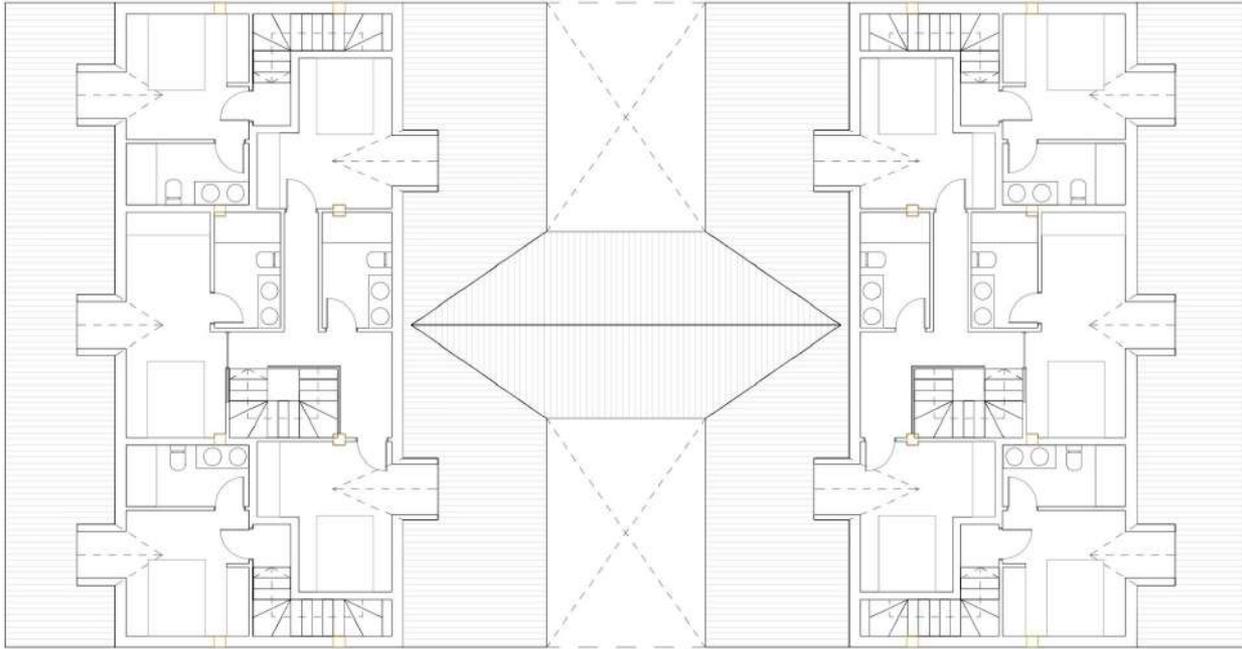


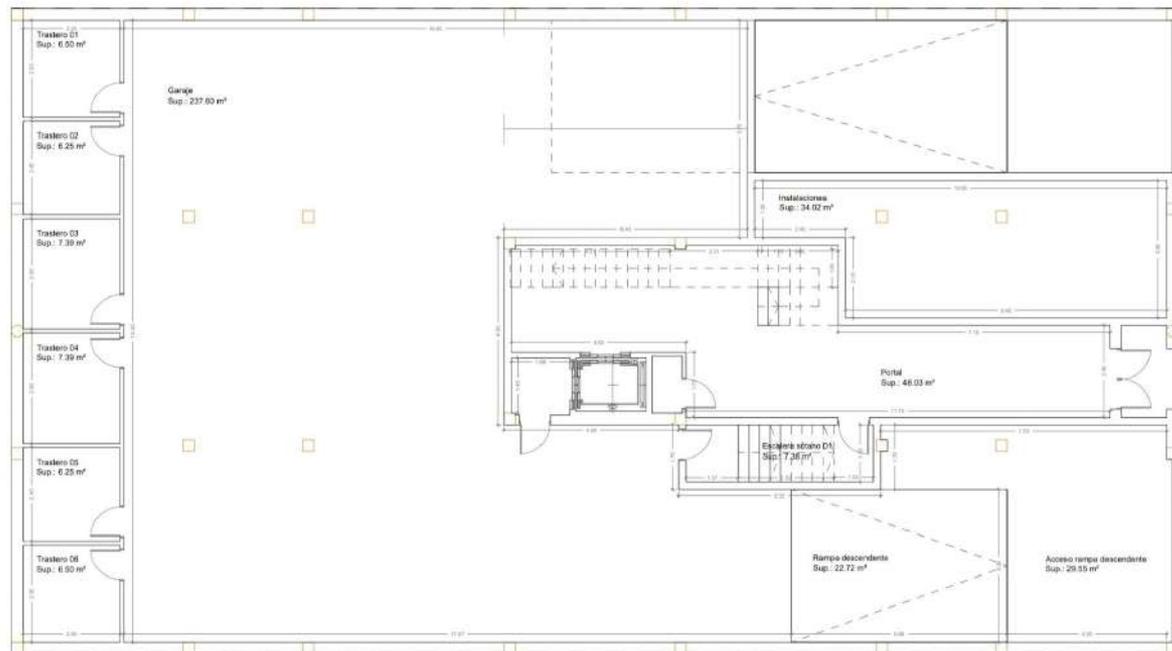


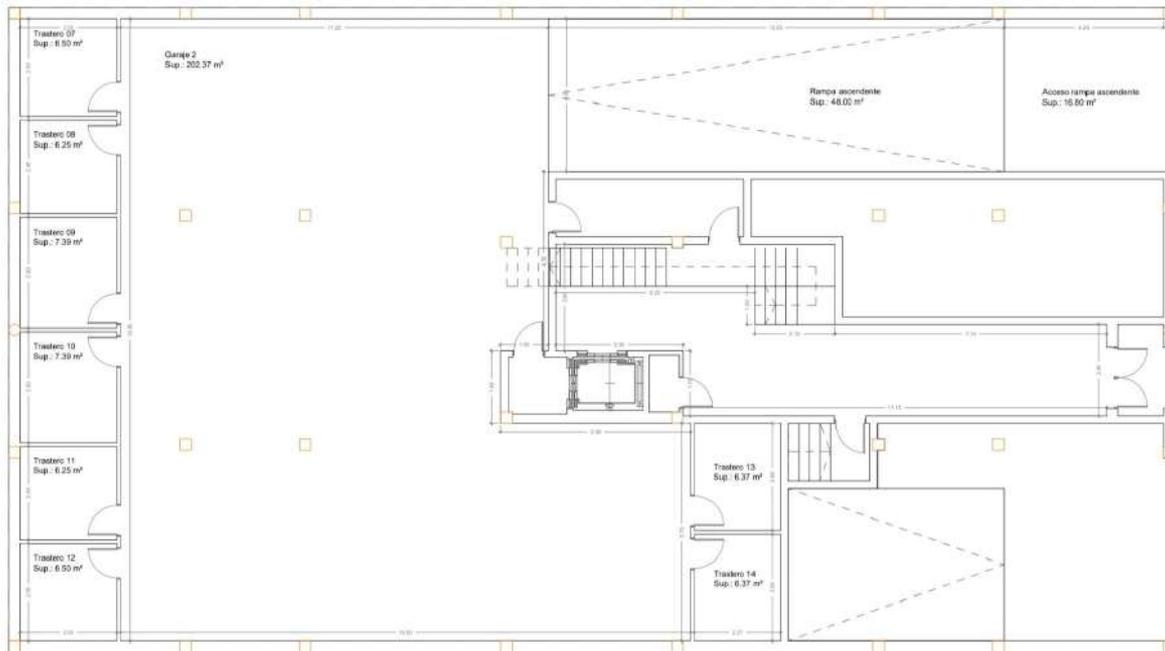






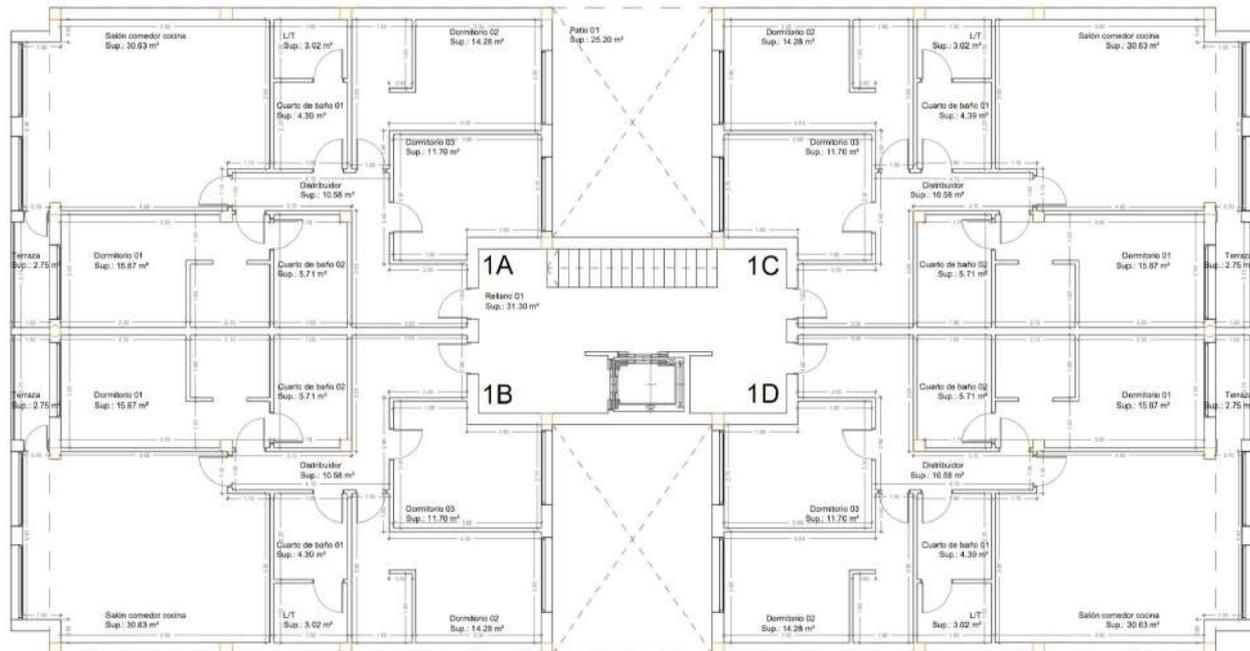




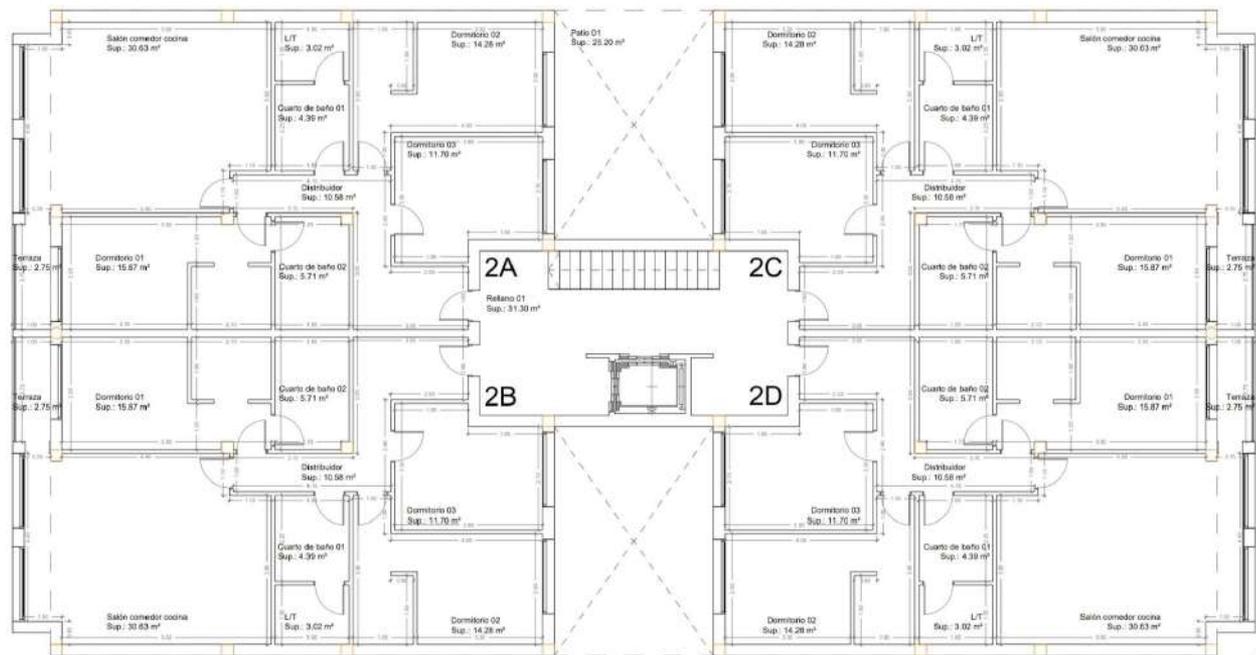


SUPERFICIES ÚTILES 30
Viviendas 1A, 1B, 1C, 1D

Salón - comedor - cocina	30.63m ²
Dormitorio 01	15.87m ²
Dormitorio 02	14.28m ²
Dormitorio 03	11.79m ²
Cuarto de baño 01	4.39m ²
Cuarto de baño 02	5.71m ²
Distribuidor	10.95m ²
Lavadero tendadero	3.02m ²
Terraza	2.75m ²
Patio	25.20m ²
Paseo	31.30m ²
TOTAL	98.63m²

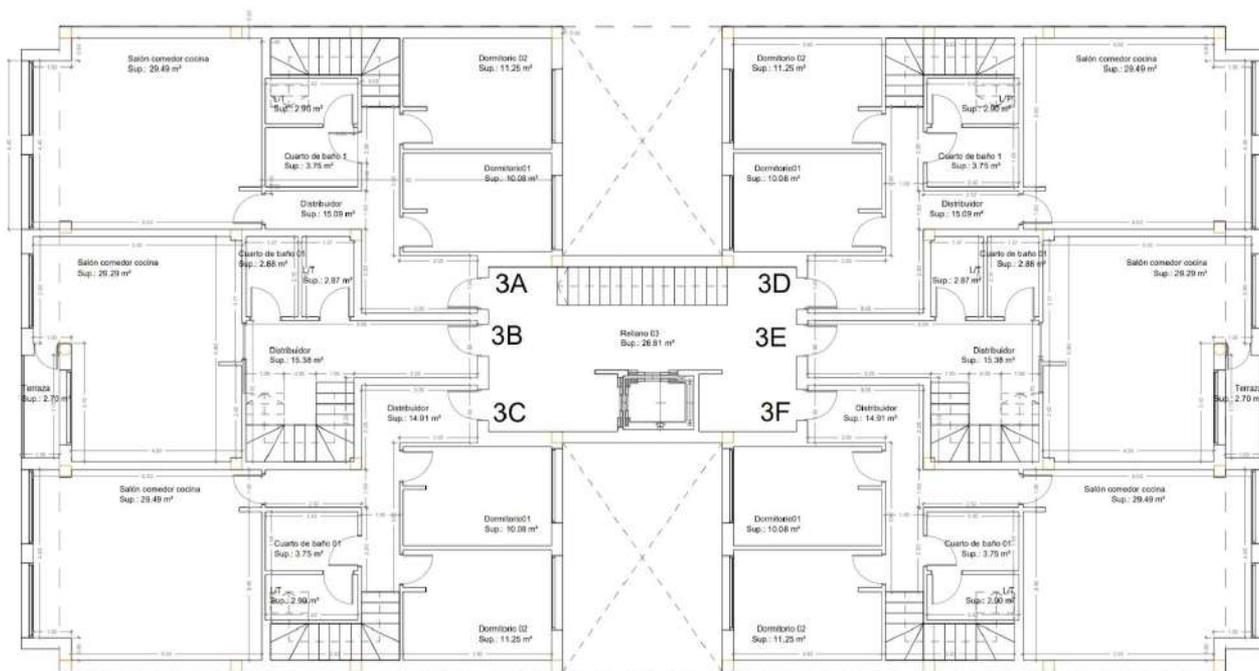


SUPERFICIES ÚTILES NO	
Viviendas 2A, 2B, 2C, 2D	
Baño + comedor + cocina	30.63m ²
Dormitorio 01	15.87m ²
Dormitorio 02	14.28m ²
Dormitorio 03	11.70m ²
Cuanto de baño 01	4.39m ²
Cuanto de baño 02	5.71m ²
Distribuidor	10.56m ²
Lavadero tendadero	3.02m ²
Total interior	98.33m ²
Terraza	2.75m ²
TOTAL	101.08m ²



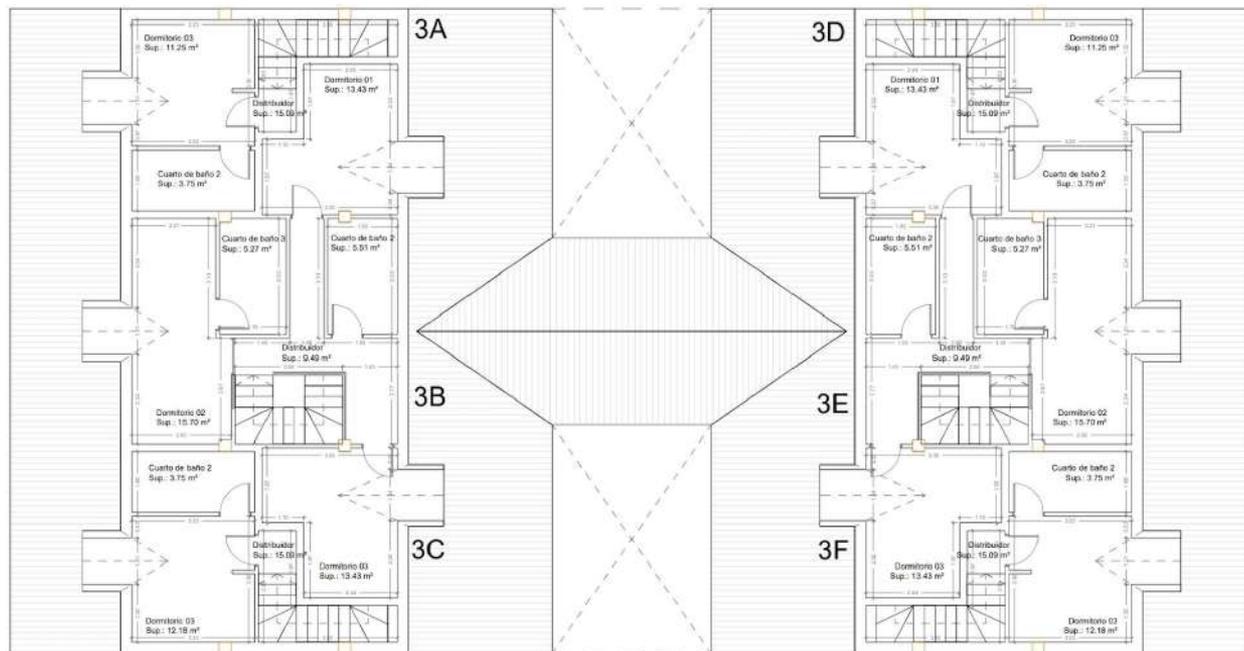
SUP. ÚTILES Dúplex 3D Viviendas 3A, 3C, 3D, 3F	
Salón + comedor + cocina	29.49m ²
Dormitorio 01	10.09m ²
Dormitorio 02	11.25m ²
Cuarto de baño 01	3.75m ²
Distribuidor	15.09m ²
Lavadero tendadero	2.90m ²
Total planta baja	72.57m²
Dormitorio 03	12.18m ²
Cuarto de baño 02	5.17m ²
Acceso P1	1.13m ²
Total planta alta	18.47m²
Total interior	91.04m²
Terraza	-
TOTAL	91.04m²

SUP. ÚTILES Dúplex 3D Viviendas 3B, 3E	
Salón + comedor + cocina	29.29m ²
Cuarto de baño 01	2.86m ²
Distribuidor	15.38m ²
Lavadero tendadero	2.87m ²
Total planta baja	50.41m²
Dormitorio 01	13.43m ²
Dormitorio 02	15.70m ²
Dormitorio 03	13.43m ²
Cuarto de baño 02	5.51m ²
Cuarto de baño 03	5.27m ²
Acceso P1	9.49m ²
Total planta alta	62.82m²
Total interior	113.22m²
Terraza	2.70m ²
TOTAL	115.92m²



SUP. ÚTILES Duplex 3D Viviendas 3A, 3C, 3D, 3F	
Salón - comedor - cocina	20.49m ²
Dormitorio 01	10.08m ²
Dormitorio 02	11.25m ²
Cuarto de baño 01	3.75m ²
Distribuidor	19.09m ²
Lavadero tendidero	2.95m ²
Total planta baja	77.61m²
Dormitorio 03	12.18m ²
Cuarto de baño 02	3.75m ²
Acceso P1	1.13m ²
Total planta alta	18.07m²
Total interior	95.68m²
Terraza	-
TOTAL	95.68m²

SUP. ÚTILES Duplex 3D Viviendas 3B, 3E	
Salón - comedor - cocina	20.29m ²
Cuarto de baño 01	2.88m ²
Distribuidor	18.38m ²
Lavadero tendidero	2.87m ²
Total planta baja	44.42m²
Dormitorio 01	13.43m ²
Dormitorio 02	10.70m ²
Dormitorio 03	10.43m ²
Cuarto de baño 02	3.51m ²
Cuarto de baño 03	3.27m ²
Acceso P1	4.49m ²
Total planta alta	40.83m²
Total interior	85.25m²
Terraza	2.70m ²
TOTAL	87.95m²









Gestlex
abogados y asesores

Plaza José González Dopeso N°1 1ºizq
15009 La Coruña

[+34 665 183 153](tel:+34665183153)

