



MEMÒRIA DE QUALITATS





PRESENTACIÓ

7 Vil·les és un conjunt residencial de cases unifamiliars adossades situat a l'entorn del Parc de l'Aigua (Lleida), dins d'una àrea exclusivament residencial ja consolidada i amb grans espais oberts, grans avingudes, amb el parc més gran de la ciutat, a tocar del centre, de les zones comercials i amb tots els serveis necessaris per gaudir d'una excel·lent qualitat de vida a Lleida.

El conjunt està format per 7 habitatges unifamiliars en filera que corresponen a la darrera fase del projecte **Vil·les de l'Aigua** que Volumetric Promotora Constructora ha portat a terme al Pla Parcial Sur 33 de Lleida.

Aquests darrers 7 habitatges se situen a l'Avinguda Fontanet, i es convertiran, sens dubte en la millor opció per viure en una casa a Lleida. Són cases que en els seus 221m² t'ofereixen tot el que sempre haves desitjat!





LES CASES I ELS SEUS JARDINS

A excepció de la casa 1, que té l'aparcament més gran, la resta són iguals entre elles; només hi ha petites variacions en les cases situades en el tester ja que disposen de façana lateral.

La façana principal, està separada 3 m. del carrer, deixant en la part frontal un petit jardí en la zona d'accés a la casa. La planta baixa, disposa d'un gran saló menjador amb cuina americana, de gairebé 40m², i que comunica directament amb el jardí. En aquesta planta també hi ha un dormitori doble i un bany. En la planta primera trobem 3 dormitoris dobles, el principal amb bany privat i un esplèndid vestidor, i un altre bany per a la resta de dormitoris. S'inclou també un recinte destinat a la rentadora i assecadora.

En la part posterior, els habitatges tenen un jardí de mida variable segons la situació i que es troba al mateix nivell que la sala d'estar. Al fons del jardí hi haurà un mur que separa la casa del camí de manteniment de la sèquia que es troba darrera.

Les divisòries exteriors, que tanquen el jardí privat a la planta baixa de cada casa, s'han resolt mitjançant uns murets revestits amb monocapa a la zona pavimentada i amb tanques metàl·liques a la zona enjardinada, garantint així la privacitat de la terrassa-jardí de cada casa. El jardí privat es lliura sense plantar per tal que cadascú pugui donar al seu jardí el seu propi estil personal.

Exteriors i espais comuns



FAÇANES

La façana del conjunt destaca pel seu singular disseny: l'edifici és un volum prismàtic amb coberta plana que es trenca amb reculades per l'accés i per la terrassa de la planta primera, i per un pòrtic que delimita la terrassa a planta baixa de la façana posterior, a més de lleugers canvis de pla als testers, generant en conjunt un joc d'ombres que enriqueix la volumetria. El color blanc de l'acabat de la façana contrastarà amb l'alumini fosc de les fusteries, donant tot plegat una imatge innovadora i moderna.

Però el que realment destaca del conjunt, és el que no es veu: l'acabat de la façana amb sistema SATE, "Sistema d'Aïllament Tèrmic per l'Exterior", que és avui en dia un dels sistemes més eficaços per millorar el confort i l'eficiència energètica dels edificis. Consisteix en col·locar el material aïllant per l'exterior de la façana de maó ceràmic, amb el que evitem els ponts tèrmics, millorant per tant l'habitabilitat. L'acabat final serà tipus monocapa. Per la part interior, la façana s'intradossarà amb un semienvà d'obra seca de guix laminat deixant una càmera d'aire.



Exteriors i espais comuns



APARCAMENT

A la planta soterrani del conjunt hi ha el pàrquing. L'accés rodat a aquesta planta es realitza a través d'una rampa comú a l'Avinguda Fontanet i mitjançant un vial interior comunitari es dona accés a cadascun dels garatges individuals privats. La porta d'accés comunitària tindrà accionament automàtic i tancament al pas del vehicle.

La instal·lació de ventilació, d'extracció de fums, de detecció d'incendis, l'enllumenat d'emergència, l'enllumenat general i la sortida d'emergència dels vianants completen el conjunt.

La zona d'aparcament privat de cada habitatge podrà acollir dos cotxes, una moto i algunes bicis. A més, i abans del vestíbul d'independència que dona pas al replà de l'escala que ens porta a la planta baixa, hi ha una sala d'instal·lacions, a on s'ubicarà l'equip d'aerotèrmia i l'acumulador d'aigua.

L'accés al garatge privat serà també a través d'una porta metàl·lica amb accionament automàtic.

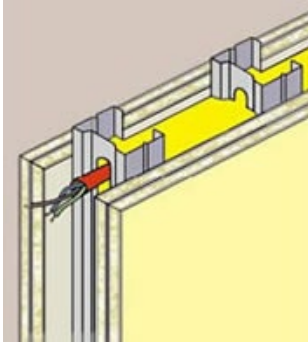
El paviment del garatge serà de formigó fratassat mecànicament, acabat amb pols de quars.

FONAMENTS I ESTRUCTURA

Tant els fonaments de les cases, com l'estructura formada per pilars i forjats, es realitzaran amb formigó armat. Un organisme de control tècnic independent homologat garantirà la perfecta execució de l'estructura i dels fonaments. A més, i seguint amb la normativa vigent, l'obra estarà coberta per una assegurança de garantia decennal que cobrirà l'estabilitat i solidesa de les cases.

COBERTES

El projecte preveu una coberta plana no transitable que allotjarà les màquines exteriors de la instal·lació d'aerotèrmia. La coberta convenientment impermeabilitzada i aïllada tèrmicament s'acabarà amb grava.



DIVISIONS INTERIORS

Pel que fa a les parets divisòries entre les estances, s'ha optat per un sistema d'envans secs. Aquest sistema consisteix amb unes plaques de guix laminat fixades mecànicament a una estructura d'acer galvanitzat, amb aïllament acústic de llana de roca en el seu interior. En les divisòries de les cambres humides la placa és antihumitat i a la resta de les estances es col·locarà doble placa per cada costat de l'estructura metàl·lica per tal de donar un alt nivell qualitatiu i un extraordinari confort.

Els grans avantatges d'aquest sistema d'envans són: el seu acabat llis, pla i perfecte per a ser pintat, la gran facilitat per a fer qualsevol instal·lació o modificació futura a l'habitatge, la seva resistència al foc, el seu aïllament tèrmic i sobretot el seu aïllament acústic. Per tant, utilitzant aquest tipus d'envans s'aconsegueix no només un acabat modern i net sinó que millorem de forma molt notable la qualificació ignífuga de l'habitatge i el seu aïllament.

Les divisòries entre habitatges es realitzaran amb paret de ceràmica que es revestirà amb aïllament tèrmic-acústic per ambdós costats i s'acabarà amb una placa de guix laminat, dotant al conjunt d'un seguit de propietats que faran que l'aïllament entre les cases sigui excel·lent.

ENRAJOLATS I SOSTRES

Les parets de tots els banys aniran revestides, fins al cel·las, de rajola porcellànica de pasta blanca rectificada i de gran format, 30x90cm, de la marca Argenta combinant dues textures i a joc amb el paviment.

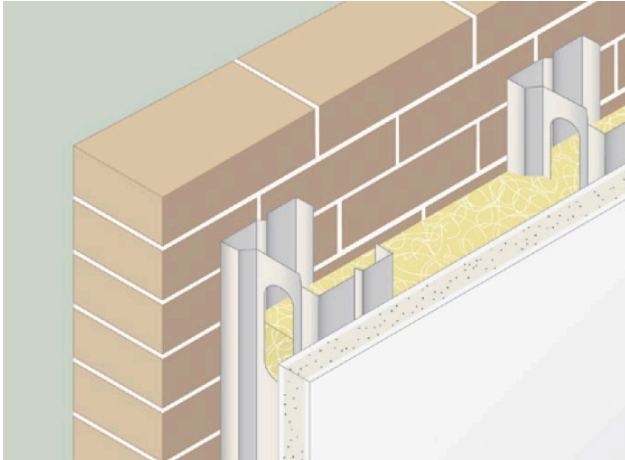
La resta de parets s'acabaran amb doble capa de pintura plàstica llisa, aplicada sobre les parets degudament preparades.

També es col·locaran falsos sostres de plaques de guix laminat a tot l'habitatge, tret del soterrani.

PAVIMENTS

S'ha escollit com a paviment general de la casa el gres porcellànic rectificat de 60x60cm, que, tot buscant la calidesa de l'espai, aporta un seguit d'avantatges com ara una millor protecció enfront del desgast, millors propietats antiestàtiques, alta resistència al foc i a les ratllades, una neteja més fàcil i una major resistència als impactes i a la humitat, garantint així un extraordinari comportament davant de les condicions d'ús de l'habitatge.

El paviment de les terrasses serà també de gres porcellànic rectificat de 60x60cm, armonitzat amb el paviment interior, però amb acabat antilliscant.





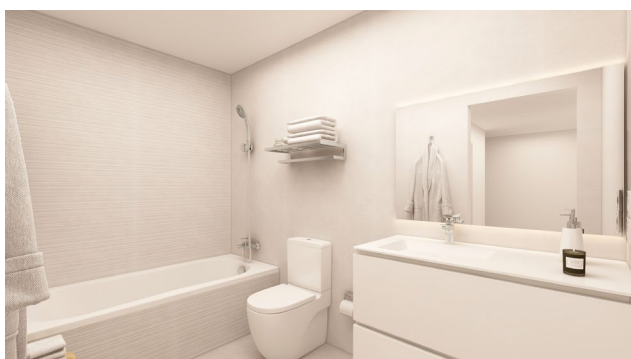
CUINES

Les cuines es lliuraran amb mobles alts i baixos i una illa central que permetrà la utilització com a zona de menjar. De disseny funcional i actual, s'han previst amb un acabat de color blanc mat, amb calaixos i amb guies rodades amb sistema de frenat. El frontal i el taulell seran d'aglomerat de Silestone de color blanc. Tot i això, hi haurà tres opcions per personalitzar, tant l'acabat dels mobles com l'acabat del taulell i frontal.

Les cuines inclouran el següent equipament:

- ✓ Aigüera de la marca Franke, model BMG Plus, d'una sola pica d'acer inoxidable encastada per sota el taulell, proporcionant una superfície llisa que facilita la neteja alhora que dóna una imatge molt atractiva a la cuina.
- ✓ Aixeta cromada amb capçal telescòpic extraïble i airejador, de la marca Grohe, model Minta.
- ✓ Forn elèctric i microones encastats en un moble en columna, placa d'inducció i campana extractora integrada sota el moble alt. Tots els electrodomèstics seran de la marca Bosch.
- ✓ Els mobles alts incorporaran, en la seva base, llums led per oferir un major nivell d'il·luminació en el lloc de treball.
- ✓ Així mateix, s'han establert uns espais per a un frigorífic, amb presa d'aigua i per a un rentavaixelles convencional.
- ✓ L'espai per a la rentadora i assecadora s'ha previst a la primera planta.

Banys i lavabos



BANYS I LAVABO

En el disseny de l'habitatge s'ha optat per dotar el bany principal d'un plat de dutxa. Aquest plat de dutxa de material acrílic blanc serà extraplà i presentarà una superfície antibacteriana i unes excel·lents propietats antilliscants. Serà de la marca Jacob Delafon, el model Flight. Una mampara de vidre fix protegirà el bany dels esquitxos de l'aigua de la dutxa i es col·locarà una columna de dutxa termostàtica, model Euphoria System de Grohe. En el bany principal s'hi posarà un moble lacat blanc amb dos calaixos, model Ambient Two de Vidrebany, amb l'aigüera de color blanc integrada, model Detroit. L'inodor, de doble descàrrega, serà de porcellana vitrificada de color blanc, de la marca Jacob Delafon i el model Strucktura.

El bany secundari disposarà, en canvi, de banyera de la marca Jacob Delafon, model Previra, amb aixeta Grohe termostàtica, d'inodor idèntic al del bany principal, moble suspès model Ambient Two, laminat i amb lavabo integrat de Vidrebany.

A la planta baixa, el bany tindrà també plat de dutxa de la marca Jacob Delafon amb aixeta termostàtica, i un rentamans que es col·locarà sobre taulell de fusta.

Les aixetes seran totes cromades, amb mecanisme monocomandament, airejador i economitzador de raig, de la marca Grohe i model Bauedge.

Tots els banys tindran il·luminació per leds i miralls de lluna incolora.



FUSTERIA INTERIOR

La porta d'accés a l'habitatge estarà blindada i revestida, per fora, de HPL, material format per diferents capes de fibres de fusta, tractades amb resines termoestables comprimides a altes pressions i temperatures, que li configuren unes excel·lents propietats com ara una elevada resistència mecànica, a l'impacte, al desgast i al ratllat. Immune a l'efecte de l'aigua, del vapor, de la calor i les gelades, antigraffiti i antibacterià, de fàcil neteja i d'excel·lent solidesa al color. Tot això fa que les portes amb aquest acabat siguin una excel·lent opció per resistir la intempèrie sense perdre la qualitat i l'aspecte inicial.

Aquesta porta portarà pany de seguretat amb tres punts d'ancoratge, tirador exterior i espill de gran angular. La clau mestrejada permetrà accedir a la porta de vianants del pàrquing i a les portes del propi habitatge, tant de la casa com de la cancel·la del jardí de l'accés a la casa.

Les portes interiors seran lacades en color blanc i abatibles, tret de les del bany de la planta baixa que seran corredisses. El sistema de tancament de les portes abatibles serà amb maneta simple i amb pestell en banys i lavabos. Les manetes i farratges seran llisos i de color crom mat.

Les portes interiors incorporaran un sistema de micro ventilació, que permetrà renovar l'aire de les estances de forma natural i sense incomoditats, garantint alhora l'aïllament acústic.

Allà on vagin armaris, aquests seran encastats i modulars amb portes batents lacades en blanc amb els interiors totalment folrats de melamina i disposaran, a més, de prestatge i barra de penjar i tot preparat per a rebre els accessoris que el client decideixi en un futur. A més a més, tindran les manetes llises, de color crom mat.





FUSTERIA EXTERIOR

Les finestres i portes que s'obren a l'exterior seran d'alumini lacat color gris mat, de la Marca Cortizo Sistema, amb trencament de pont tèrmic que impedeix de manera efectiva les variacions tèrmiques amb l'exterior. Les fusteries estaran dotades d'un sistema de ventilació per micro-apertura garantint la renovació de l'aire de l'habitatge sense gairebé pèrdues tèrmiques al no necessitar obrir les finestres.

Les rematades, folres, llindes, escopidors i altres punts singulars de les finestres o balconeres es remataran amb alumini.

L'envidriament, a base de doble vidre amb càmera d'aire interior, garanteix l'aïllament acústic dels sorolls provinents de l'exterior i la protecció solar. Com que, a més a més, l'envidriament serà de baixa emissivitat, es garanteix una eficiència energètica molt alta. Aquest tipus de vidre és un vidre doble, tèrmicament reforçat, al qual se li ha afegit una fina capa transparent en una de les seves làmines. A més de les funcions del vidre doble, aquest impedeix que el calor/fred que hi ha a l'interior s'escapi a l'exterior, aconseguint un estalvi energètic al voltant d'un 60% respecte a un vidre simple.

Per garantir una major confortabilitat a l'interior s'han disposat persianes amb aïllament tèrmic. S'ha triat l'alumini lacat de color gris, a joc amb la fusteria exterior. Totes les persianes seran motoritzades.

CALEFACCIÓ, CLIMATITZACIÓ I VENTILACIÓ

El sistema de calefacció i producció d'aigua calenta sanitària s'ha previst mitjançant aparell d'aerotèrmia d'alta eficiència. L'aigua calenta sanitària y la calefacció s'acumularà en dipòsits d'inèrcia i interacumulador. L'emissió de la calefacció serà mitjançant terra radiant, amb un col·lector i termòstat per planta. El mateix equip alimentarà també dos fancoils per climatització per conductes de la planta baixa i la planta primera. Els equips seran de la marca Mitsubishi o similar.

La temperatura ambiental es podrà regular amb els termòstats programadors situats a cada planta.

Els habitatges disposaran d'un sistema de ventilació híbrida mitjançant obertures d'admissió naturals a les estances (fusteries amb microventilació), de pas per franquícia inferior de les portes, i d'extracció a través de boques connectades a una xarxa de tub pla i un grup ventilador, tot ocult al fals sostre, que evacuarà l'aire viciat en un muntant per habitatge a coberta. L'evacuació dels fums de la cuina es farà també a coberta.

ELECTRICITAT

La instal·lació d'electricitat es projectarà per una electrificació elevada. El quadre general de distribució amb els diferents circuits, s'ubicarà a la planta baixa, i estarà dotat de proteccions contra sobretensions, magnetotèrmic i diferencial. Alhora, s'instal·laran plaques fotovoltaïques a la coberta per a la producció d'electricitat, que ajudaran a la reducció del consum elèctric de l'habitatge.

Hi haurà punts d'enllumenat i preses d'endoll a totes les estances, incloent-hi la instal·lació de lluminàries led en els sostres de banys, cuina, i garatge i sota els mobles alts de la cuina. També les terrasses es dotaran d'un punt de llum i una presa elèctrica estanca. Al jardí es deixarà la previsió elèctrica per a poder-hi instal·lar un tendal motoritzat.

Tots els mecanismes elèctrics, tindran un disseny de línies neutres. L'elecció del color blanc encaixa perfectament en un ambient modern i funcional.

En el moment del lliurament de claus es facilitarà al client el Butlletí Elèctric indicant la potència màxima que es pot contractar, el croquis amb la ubicació de cada component i totes les característiques detallades de la instal·lació.

FONTANERIA I SANEJAMENT

La instal·lació d'aigua freda i calenta sanitària serà amb tub de polietilè reticulat.

S'instal·larà aigua freda i calenta a la cuina, als banys i a l'espai de rentadora de la planta primera.

La instal·lació inclourà preses d'aigua per a cada aparell sanitari als banys i per les aigüeres, rentavaixelles, rentadora i frigorífic. També es col·locaran preses d'aigua per rec als jardins de la planta baixa.

Els habitatges disposaran també d'una clau de tall general i claus de tall independents a cada cambra humida.

La recollida i evacuació d'aigües negres i de pluja serà mitjançant canonades de PVC fins al sífo general situat al soterrani. La recollida dels aparells sanitaris discorre pel fals sostre de l'habitatge de la planta inferior i per evitar el soroll dels baixants, aquests seran insonoritzats, amb tractament de juntes i de passos de forjat, per aconseguir la mínima transmissió de sorolls.

En el moment del lliurament de claus els Butlletins d'Aigua s'hauran lliurat a la companyia subministradora.

TELECOMUNICACIONS

S'instal·laran preses de T.V., telèfon i/o dades a la sala i a tots els dormitoris. Els habitatges es lliuraran amb la instal·lació d'antena col·lectiva per recepció de canals digitals i instal·lació per cable.

Està previst la col·locació de vídeo-porter a la planta baixa i a la planta 1a. La bústia i l'interfon estaran integrats a la tanca del jardí d'accés.

QUALIFICACIÓ ENERGÈTICA A

Els habitatges disposen, en fase de projecte, d'una **qualificació energètica A** el que suposa una disminució d'emissions CO2 i una reducció significativa de la demanda energètica de la casa.

Aquesta qualificació s'ha aconseguit mitjançant l'adopció d'un bon envoltant tèrmic de l'edifici, amb les fusteries amb ruptura de pont tèrmic, amb la col·locació de vidres baix emissius, amb leds a cuines, banys i terrasses, amb la producció d'aigua calenta per aerotèrmia, i amb un seguit de disposicions que fan que l'habitatge sigui energèticament molt eficient.



7 Vil·les es construirà fent servir materials de primera qualitat i de marques de reconegut prestigi i contrastada experiència com Franke, Jacob Delafon, Grohe, Bosch, Franke, Argenta, Vidrebany, etc.



Si durant el procés d'execució algun imprevist de subministrament, tècnic o d'un altre tipus afecta algun dels materials esmentats, Volumetric Promotora Constructora S.L.U. podrà efectuar els canvis oportuns substituint les referències donades per altres de característiques i qualitats similars o superiors.