

MEMORIA DE CALIDADES

Residencial El Tanke · *El lugar al que siempre apetece volver.*

C/ Párroco Bartolomé Hernández, 12

Edificio de 2 plantas sobre rasante con tres fachadas, entre las calles Plaza de Tafira, El Molino y Párroco Bartolomé Hernández, organizado en torno a un gran patio central comunitario ajardinado que garantiza iluminación y ventilación naturales en todas las estancias, así como una efectiva ventilación cruzada. Terraza comunitaria en cubierta.

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- a. Cimentación con zapatas aisladas o losa de cimentación.
- b. Estructura vertical y forjados de naturaleza mixta (acero y hormigón).
 - Forjados: Hormigón.
 - Pilares bajo rasante: Hormigón.
 - Pilares sobre rasante: Acero laminado (para maximizar la superficie útil en las viviendas).

2. FACHADAS Y CUBIERTA

- a. Todas las fachadas estarán realizadas mediante sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico en el Exterior) colocado sobre cerramiento de bloques de hormigón vibrados de 20cm y doble cámara enlucido y pintado cumpliendo con las condiciones térmicas y acústicas exigidas por el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.).
- b. Cubierta plana transitable, con aislamiento térmico y con las condiciones térmicas y acústicas exigidas por (C.T.E.)

3. TABIQUERÍA

- a. La separación entre viviendas se realizará con doble tabique de bloque de hormigón vibrado de 9cm separados con una cámara intermedia de aislamiento térmico y acústico de 4cm de lana de roca. Las divisiones interiores en las viviendas se ejecutarán en tabiquería de tabique de bloque de hormigón vibrado de 9cm, cumplimiento de las condiciones térmicas y acústicas exigidas por el Código Técnico de la Edificación (C.T.E.)

4. CARPINTERÍA EXTERIOR

- a. Carpintería exterior compuesta por ventanas oscilobatientes de madera laminada y doble acristalamiento tipo climalit.
- b. Persianas exteriores correderas de lamas de madera en todas las fachadas.

5. CARPINTERÍA INTERIOR

- a. Puerta de entrada a la vivienda será de seguridad con 3 puntos de anclaje y mirilla.
- b. Puertas interiores de madera prefabricada lacadas o rechapadas.

6. SANITARIOS

- a. Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco con grifería monomando cromada (marca Roca o similar).
- b. Inodoros de porcelana color blanco (Roca Hall o similar).

7. COCINAS

- a. Paneles, puertas y frentes de cajones en tablero de madera de DM lacado blanco
Herrajes de acero.
- b. Interior en tablero melamina.
- c. Puertas y cajones con amortiguación de cierre y tiradores.
- d. Zócalo de 10cm acabado aluminio.
- e. Encimera de Silestone o similar.
- f. Campana extractora.
- g. Equipadas con electrodomésticos (nevera integrada, horno, placa de inducción, lavavajillas integrado).

8. SOLADOS

- a. Zonas Comunes en PB: Piedra natural.
- b. Zonas Comunes en semisótano (trasteros y lavandería): Gres porcelánico de primera calidad.
- c. Zonas comunes en cubierta: Piedra natural.
- d. Viviendas: Pavimento de tarima flotante estratificada con acabado laminado AC4 o gres porcelánico de primera calidad.
- e. Garajes (inc. trasteros): Hormigón fratasado + Pintura Epoxi de tránsito pesado.

9. REVESTIMIENTOS VERTICALES

- a. Zonas Comunes: Pintura plástica para exterior sobre enfoscado de cemento.
- b. Viviendas (estancias): Pintura Plásticas sobre enlucido.
- c. Viviendas (baños): Gres Porcelánico de primera calidad.
- d. Garajes (inc. trasteros): Pintura al aceite sobre enlucido.

10. INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

- a. Sistema de ventilación mecánica con equipos situados en interior de cada vivienda y bocas de extracción en baños y cocina. La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema de microventilación en las carpinterías de los salones y dormitorios.

11. ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

- a. Videoportero electrónico y mecanismos eléctricos. El color y acabados serán definidos por los directores de la obra.
- b. Tomas de TV y teléfono en dormitorios, cocina y salón. El color y acabados serán definidos por los directores de la obra.

12. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANEAMIENTO Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- a. Instalación de fontanería de agua fría y caliente formada por tuberías de Polietileno reticulado (PEX) o Polipropileno (PPR).
- b. El agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de ahorro energético (equipos de aerotermia) cumpliendo con las condiciones exigidas por el CTE.

NOTA: El promotor se reserva el derecho a introducir cambios de materiales por otros de igual o mejor calidad, a juicio de la dirección facultativa.

Las calidades ofrecidas en el edificio están en concordancia con la concepción del mismo, siguiendo principios de confort, durabilidad, integración y ecología.

ESTRUCTURA

Estructura mixta que se adapta en cada lugar del edificio a las necesidades de los usuarios. De esta manera, se plantea un forjado de losa maciza de hormigón en el suelo que separa las viviendas de PB con el garaje. Esto permite neutralizar los posibles ruidos que se pudieran generar en el garaje.

En el resto de plantas, los forjados se resuelven con una estructura reticular de hormigón armado. Este tipo de forjado permite mayor distanciamiento entre pilares y por tanto reducir el número de los mismos, maximizando la superficie útil de vivienda.

Los pilares en las viviendas, por el contrario, se resuelven con estructura de acero. Esto permite secciones de menor dimensión en comparación a los pilares de hormigón, consiguiendo así mayor superficie útil.

FACHADAS

En el exterior se opta por una elección de materiales y acabados que aseguran la integración del conjunto en el casco histórico, un entorno de alta sensibilidad histórica y paisajística. El revestimiento de las fachadas es un sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico en el Exterior), que es óptimo para un buen aislamiento del edificio. Esto, sumado a la ventilación cruzada de la que goza la totalidad de las viviendas, garantiza el confort térmico en el interior de las mismas. El material de acabado de las viviendas es un revestimiento continuo de mortero mineral de altas prestaciones. Además del confort térmico, el sistema SATE en su conjunto evita humedades por condensación y por tanto la aparición de mohos u otros microorganismos. También aporta confort acústico ya que la barrera térmica (EPS) es también muy efectivo en su comportamiento ante el ruido. Por último, el sistema aporta una evidente contribución al ahorro energético y por tanto al medioambiente, ya que la capacidad de aislamiento reduce de forma muy significativa el uso de aire acondicionado o calefacción. El hecho de que el sistema aislante sea continuo elimina además la aparición de puentes térmicos. El acabado del sistema, es autolimpiable y no requiere de mantenimiento significativo. Además, la inexistencia de juntas garantiza su limpieza y durabilidad.

En la parte inferior de las fachadas exteriores se aplica un revestimiento de piedra natural. Este gesto refuerza la integración del edificio en una zona en la que el uso de este material es la norma, además de la presencia de la piedra de forma natural en el entorno. Además, el zócalo de piedra refuerza la resistencia de la fachada en la parte en la que ésta es más vulnerable por estar más expuesta

HUECOS DE VENTANA

Se han diseñado huecos de ventana de gran tamaño y en ambas fachadas para maximizar la entrada de luz natural de las viviendas. Esto genera un confort a bajo coste ya que el ahorro en iluminación es considerable. Esta disposición de los huecos permite además la ventilación natural en todas las viviendas, generando una óptima en la calidad del aire interior y un buen control térmico. Además, el gran tamaño de los huecos permite que el entorno privilegiado en el que nos encontramos forme parte directa de la decoración del hogar. Se trata de introducir el paisaje en el interior de la vivienda.

Las ventanas se resuelven en madera natural de pino sin lacar, y se protegen con barnices que expresan el carácter natural del elemento. La madera garantiza un óptimo aislamiento térmico y se integra perfectamente en un entorno dominado por lo natural.

Para un óptimo control de la luz y de la incidencia solar se instalan persianas de madera en el exterior de los huecos que dan a estancias principales. Estas persianas se plantean también en madera natural.

Los huecos se recercan en piedra natural para romper la monotonía del conjunto e insistir en la integración visual en un entorno sensible como lo es el Casco Histórico de Tafira Alta.

PAVIMENTOS EXTERIORES

En todas las comunes la pavimentación se resuelve con piedra natural. Además de ser un material de alta calidad y durabilidad, es una forma de conectar el edificio con su entorno. Se trata de establecer esta conexión con el lugar tan pronto se sale de casa. Adquiere especial importancia la pavimentación natural de la cubierta, ya que este tratamiento, junto con el ajardinado y mobiliario urbano, hace que de alguna manera se le devuelva al entorno natural lo que en un momento se le 'arrebató'.

INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

A nivel general se dota a las viviendas de materiales de acabados y dotaciones que garanticen todas las comodidades de vivir en un apartamento moderno, pero sin perder de vista el entorno en el que nos encontramos. Por ello se opta por una pavimentación de laminado de madera de alta resistencia y bajo mantenimiento, pero que aporta calidez y dialoga con el entorno en el que se encuentra.

El resto de tratamientos se mantienen en un tono neutro que permite que este suelo natural destaque, junto con el paisaje que se introduce de forma generosa a través de los grandes huecos de fachada.

MOBILIARIO

Se ha elegido un mobiliario para cada una de las viviendas que va en concordancia con los conceptos que han guiado el diseño del conjunto y de cada una de las unidades en particular. Este mobiliario que se muestra en las imágenes del proyecto está seleccionado o diseñado por el arquitecto Joan Verger, y están a disposición de los usuarios si quisieran adquirirlos por los precios especificados.

