URBS PROMOCIONES

GRUPO REY

En **URBS PROMOCIONES** nos apasiona la arquitectura, por eso apostamos por el diseño como seña de identidad. Creemos que la personalidad de los hogares y su dimensión artística son perfectamente com-patibles con la habitabilidad y el confort. Para conseguirlo, confiamos en arquitectos e interioristas de prestigio y nuevos profesionales que aportan elementos distintivos.

Nos hemos propuesto ir más allá de la concepción tradicional del mercado inmobiliario. La sostenibilidad y la integración en el entorno son activos fundamentales en nuestras promociones. Nuestro respeto por la coherencia de los edificios con el conjunto urbanístico nace del propósito de conservar su armonía, pero también de la determinación por contribuir al crecimiento del patrimonio arquitectónico.

1 UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

2 PROYECTO

3 MEMORIA DE CALIDADES

1 UBICACIÓN Y EMPLAZAMIENTO

MANILVA es una de las zonas resi-denciales más exclusivas de **LA PROVINCIA DE MALAGA** y una de las mejor consideradas para vivir.Nues-tra promoción se sitúa en uno de los pocos solares que quedan dentro de la zona más consolidada de **MANILVA**.

Próxima a la PLAYA de numerosos parques ajardinados, colegios y centro de Salud.

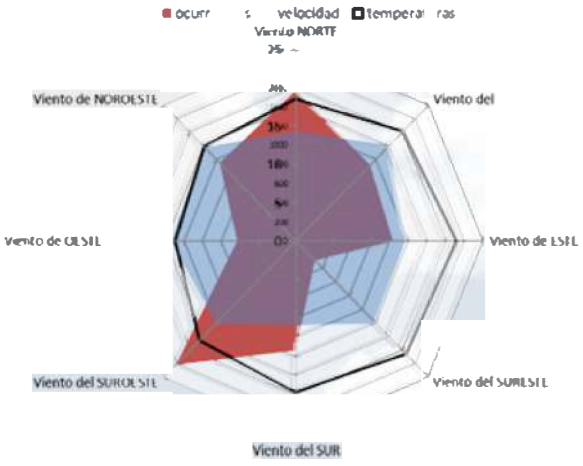
PROYECTO 2

Diseño y funcionalidad

La Urbanizacion GUARDA IL MARE presenta una promoción de **12** vivienda **Pareadas** con piscina y jardín, diseñado por el estudio de arquitectura van **URBS**, cuyo estilo se caracteriza por cuidar al máximo el diseño sin perder su funcionalidad, creando una arquitectura singular, integrada en su entorno y concebida para mejorar la eficiencia energética, el diseño cuenta con escasas barreras entre exterior e interior y se ha proyectado bajo los estándares de construcción sostenible.

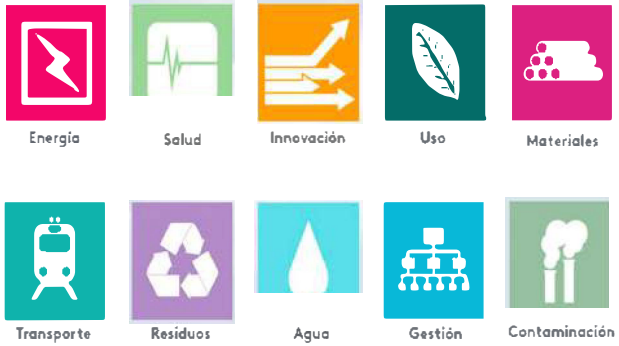
La estrecha colaboración entre **URBS PROMOCIONES**, **Y URBS CONTRUCCIONES** ha permitido obtener un diseño interior y exterior pensado y repensado para maximizar el confort y funcionalidad de la vivienda. Este proceso iterativo de diseño nos ha permitido reconceptua-lizar el interior de la vivienda hasta definir un hogar equilibrado y acogedor

ROSA DE LOS VIENTOS - medias anuales



Como parte de nuestro proceso de diseño, se ha utilizado el analisis climatico desarrollado por van gelderen arquitectos a partir del cual se obtiene un informe detallado de las caracteristicas climaticas de nuestra ciudad.. La rosa de los vientos indica las frecuencias mas caracteristicas de los vientos en Almería

BREEAM fue el primer sello de construcción sostenible del mundo. Fue creado en 1990 por la entidad Building Research Establishment (BRE) y fue el precursos del resto de sellos de sostenilidad actuales. Cabe destacar que dicho certificado ha sido adaptado a la normativa española y se actualiza a la par que esta.



Este certificado, de alcance internacional, es un método de evaluación y certificación de la sostenibilidad de la edificación. Se corresponde con un conjunto de herramientas avanzadas y procedimientos encaminados a medir, evaluar y ponderar los niveles de sostenibilidad de una edificación, tanto en fase de diseño como en fases de ejecución y mantenimiento, contemplando las particularidades propias de cada una de las principales tipologías de uso existentes.
El certificado, de carácter privado y voluntario, evalúa impactos en 10 categorías (Gestión, Salud y Bienestar, Energía, Transporte, Agua, Materiales, Residuos, Uso ecológico del suelo, Contaminación, Innovación) y otorga una puntuación final que sirve de referencia para una construcción más sostenible tanto en fase de diseño como en fases de ejecución y mantenimiento. Favorece una construcción más sostenible que se traduce en una mayor rentabilidad para quien construye, opera y/o mantiene el edificio; la reducción de su impacto en el medio ambiente; y un mayor confort y salud para quien vive, trabaja o utiliza el edificio.

BREEAM ES

Puntuación final
>30% Aprobado ★
45% Bueno ★★
55% Muy Bueno ★★★★
70% Excelente ★★★★★
>85% Excepcional ★★★★★★

ESTOS CHALET PAREADOS
- Reduce el impacto medioambiental y promueve la eficiencia energética con ahorros de consumo de hasta un 70%.
- Reducción de los gastos de agua de hasta un 40%
- Mejora el ambiente interno y las condiciones de vida de los usuarios
- Incrementa la funcionalidad, flexibilidad y vita útil de los inmuebles.

Para obtener la certificación energética de una vivienda se valoran 3 aspectos de la edificación,

Demanda de refrigeración y calefacción: Este valor valora la cantidad de frio y calor que se deberá suplir por medio de equipos eléctricos. Cuanto menor demanda, menor consumo de energía será necesario para poder obtener una temperatura de confort en el interior de la vivienda. La forma de reducir la demanda energética de la vivienda consiste en aumentar el aislamiento térmico de los cerramientos así como mejorar el intercambio energético de la ventilación interior.

Consumo de energía primaria no renovable: parte no renovable de la energía primaria que es necesaria consumir para los sistemas de climatización, ACS e iluminación. La forma de reducir este consumo es mediante la instalación de sistemas de climatización con altos índices de eficiencia (SCOP y SEER) y la instalación de energías renovables

Emisiones de CO2: Valora la cantidad de kg de CO2 equivalentes son emitidos por los sistemas instalados en la vivienda. La forma de reducir este consumo es mediante la instalación de sistemas de climatización con altos índices de eficiencia (SCOP y SEER) y la instalación de energías renovables.

VIVIENDAS PAREADAS

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m²·año)		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO2/m²·año)	
<21.10 A 21.10-40.1 B 40.10-67.80 C 67.80-108.60 D 108.60-196.10 E 196.10-213.80 F =>213.80 G	17,58 A	<4.90 A 4.90-9.40 B 9.40-15.80 C 15.80-25.30 D 25.30-47.80 E 47.80-52.10 F =>52.10 G	3,05 A

	Clase	kWh/m²	kWh/año
Demanda calefacción	B	9,2	2528,1
Demanda refrigeración	B	19,0	5216,9
	Clase	kWh/m²	kWh/año
Consumo energía primaria no renovable calefacción	B	8,4	2299,8
Consumo energía primaria no renovable refrigeración	A	13,6	3747,8
Consumo energía primaria no renovable ACS	B	6,3	1719,1
Consumo energía primariano renovable totales	A	28,2	7766,7
	Clase	kgCO2/m² año	kgCO2/año
Emisiones CO2 calefacción	A	1,5	409,1
Emisiones CO2 refrigeración	A	2,3	634,9
Emisiones CO2 ACS	A	1,1	291,2
Emisiones CO2 totales	A	4,9	1335,1

VIVIENDAS PAREADAS

CALIFICACION ENERGETICA OBTENIDA:

CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE (kWh/m²·año)		EMISIONES DE DIÓXIDO DE CARBONO (kgCO2/m²·año)	
<21.10 A 21.10-40.1 B 40.10-67.80 C 67.80-108.60 D 108.60-196.10 E 196.10-213.80 F =>213.80 G	19,00 A	<4.90 A 4.90-9.40 B 9.40-15.80 C 15.80-25.30 D 25.30-47.80 E 47.80-52.10 F =>52.10 G	3,34 A

	Clase	kWh/m²	kWh/año
Demanda calefacción	B	5,6	1926,6
Demanda refrigeración	B	20,0	6874,3
	Clase	kWh/m²	kWh/año
Consumo energía primaria no renovable calefacción	A	6,0	2054,5
Consumo energía primaria no renovable refrigeración	B	15,9	5456,2
Consumo energía primaria no renovable ACS	B	5,7	1960,0
Consumo energía primariano renovable totales	A	27,5	9470,7
	Clase	kgCO2/m² año	kgCO2/año
Emisiones CO2 calefacción	A	1,1	389,2
Emisiones CO2 refrigeración	A	2,7	924,3
Emisiones CO2 ACS	A	1,0	332,0
Emisiones CO2 totales	A	4,8	1645,4

URBS CONSTRUCCIONES

3

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación, losa de hormigón armado, en función de las características del edificio y del terreno, según criterios y durabilidad establecidos por la Instrucción EHE y el resto de normativa vigente.
Estructura portante de las viviendas mediante forjados reticulares de hormigón armado, a base de pilares cuadrados y rectangulares. Cada vivienda cuenta con estructura independiente respecto a los colindantes.

FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachadas resueltas por sistema de doble hoja; hoja exterior de ladrillo terminado con un revoque bicapa a la cal, cámara de aire más aislamiento térmico-acústico y hoja interior de tabiquería seca trasdosada que mejorarán los estándares de exigencia del CTE. Parte de la fachada irá terminada exteriormente con aplacado de grés porcelánico acabado en madera.
Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada han sido el cumplimiento de la normativa acústica CTE-DB-HR y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1 y las condiciones de protección frente a la humedad del CTE-DB-HS-1.

Cubiertas planas transitables con aislamiento térmico a base de panel de poliestireno extruido, lámina impermeabilizante y protección con lámina geotextil antipunzonamiento. El acabado será en gres cerámico antideslizante de formato y color a elegir por la dirección facultativa combinado con unas zonas terminadas en césped artificial y en zonas no transitables terminación en grava blanca.
Las terrazas privativas irán acabadas igualmente en gres porcelánico en color a elegir por la dirección facultativa y cerradas perimetralmente una parte con antepecho de ladrillo y otra con barandillas de aluminio anodizado y vidrio de seguridad.

TABIQUERÍA Y PARTICIONES INTERIORES

Los tabiques de divisiones interiores con doble placa de yeso laminado de 13 mm colocadas a ambos lados de la estructura metálica autoportante (4 placas), alojando en su interior el aislante termo-acústico y las instalaciones. Tabiquería hidrófuga de 13 mm en zonas húmedas y refuerzos para muebles cocina y lavabos.

La tabiquería de separación de viviendas se realizará con ladrillo cerámico perforado y trasdosado con estructura de 45mm + dos placas de yeso laminado de 13mm, para conferir al sistema de la seguridad e independencia, así como una eficiente aislamiento acústico.
Los techos se resolverán igualmente con una placa de yeso laminado de 13 mm, instalado mediante sistema suspendido de estructura simple fijado al forjado soporte. En caso de ser necesario por exigencias técnicas, se dejarán registrables los techos de los baños.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico, acabado en color lacado o anodizado a elegir por la Dirección Facultativa.

Salones, cocinas y dormitorio principal; ventana balconera corredera de doble raíl. Dormitorios; ventanas abatibles con mecanismo oscilobatiente.

Dicha carpintería se acompaña con la instalación de doble acristalamiento térmico-acústico con cámara deshidratada.

Persianas enrollables de aluminio en dormitorios.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a vivienda será blindada de hoja lisa, bisagras anti palanca, pomo liso en color metálico, mirilla óptica y dotada de cerradura de seguridad.

Puertas interiores de vivienda, lacadas en blanco, herrajes y tiradores a elegir por la dirección facultativa.

Rodapiés en DM lacado color blanco mate al igual que las puertas de 7 a 9 cm.

Armarios adaptados a los huecos con puertas correderas de tablero MDF lacados en blanco, estructura interior de tablero de melamina en diferente acabado y equipados con balda maletero y colgador. En el dormitorio principal el armario se presentará como vestidor según diseño de vivienda.

COCINAS

Cocinas equipadas con mobiliario y electrodomésticos principales, con acabado blanco u opcional. Muebles altos y bajos de gran capacidad con interiores.

Muebles bajos con sistema de tiradores tipo Gola acabado blanco o a elegir por la dirección facultativa, freno con silenciador en el cierre de los cajones y zócalo de aluminio.

Encimera tipo Silestone o similar de 2 cm. de espesor con fregadero encastrado de acero inoxidable y grifo monomando.

Electrodomésticos: Campana extractora de diseño, placa vitrocerámica con programador y avisador acústico. Horno independiente multifunción acabado acero inoxidable.

* Todas las cocinas permitirán una adaptación de acabados personalizados previo a la ejecución de la promoción.

APARATOS SANITARIOS

Baño principal; plato de ducha extraplano antideslizante fabricado en resina, cerrado mediante mampara fija o corredera (según diseño de vivienda) de marca de reconocido prestigio y primera calidad. Lavabo con encimera de diseño sobre mueble. Bidé e inodoro de porcelana vitrificada. Espejo con resistencia antivaho.

En baño secundario; bañera de acero rectangular y misma disposición de aparatos sanitarios en la misma línea de gama seleccionada.

Las griferías serán de accionamiento monomando, con aireador para reducción de consumo, y acabado cromado en primera calidad.

FONTANERÍA Y ACS

Instalación de fontanería con tubería multicapa de polietileno reticulado. Este sistema supone una mejora ante la corrosión y reducción de ruidos.

Red de saneamiento compuesta por bajantes y colectores de pvc. La producción de ACS se realiza por medio de aerotérmia con recirculación para evitar el desperdicio de agua

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Instalación de aire acondicionado en todas las estancias de la vivienda, mediante bomba de calor-frío y red de conductos horizontal. Control y accionamiento mediante sistema Airzone o similar con rejillas motorizadas en cada estancia, programable según temperatura u horario (sistema inverter) con marca de reconocido prestigio.

INSTALACIONES

Toma de televisión y datos en salón y todos los dormitorios y de TV en cocina (Según R.D. Ley 1/1998 de Telecomunicaciones).

Tomas de fuerza para previsión de calefacción eléctrica en salón, dormitorios y cocina.

Instalación de video portero electrónico.

SOLADOS Y ALICATADOS

Solado interior;

1ª opción. Gres porcelánico rectificado gran formato (75 a 80 cm de lado), en color beige o arena, de marca reconocida y primera calidad.

2ª opción. Gres porcelánico rectificado en imitación a madera con formato 120 x 20 cm o similar, en gama de color roble a elegir por la dirección facultativa, de marca reconocida y primera calidad.

3ª opción. Tarima laminada sintética AC-5 color roble o similar en una sola lama.

Solado exterior; Gres porcelánico rectificado antideslizante gran formato (120 x 60 cm o similar), en color beige o arena, de similar gama de colores al solado interior.

Aislamiento acústico anti impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda.

Alicatado rectificado formato rectangular en las estancias húmedas (baños y cocina) de primera calidad en dos líneas de diseño para cada baño y aseo.

* Opcional: elección entre distintas colecciones propuestas por la dirección facultativa, siempre antes de la ejecución de las viviendas.

REVESTIMIENTOS INTERIORES

Los paramentos del resto de la vivienda irán acabados con pintura plástica lisa. En el office de la cocina se alternará este acabado con el revestimiento de alicatado para dotar a la estancia de mayor calidez e independencia.

PISCINA

Piscina exterior de cloración salina con iluminación nocturna.

FOTOVOLTAICA

Instalación fotovoltaica de 1kWp en la cubierta de la vivienda preparada para su ampliación posterior. Conectada a la red principal de la vivienda para su autoconsumo.

URBS CONSTRUCCIONES

URBS PROMOCIONES

GRUPO REY