



VIVIENDA SOCIAL

LLOGUERIALIA CALAFELL, S.L.

PROMOCIÓN, CONSTRUCCIÓN Y GESTIÓN DE
110 VIVIENDAS DE ALQUILER ASEQUIBLE EN
CALAFELL

Administración: AYTO. DE CALAFELL

Inversión: 14.600.000,00€

05/2024 - 02/2026

Desarrollo de 110 viviendas VPO de 2 y 3 dormitorios, distribuidas en dos edificios de tres plantas destinadas a alquiler asequible. La promoción se encuentra situada en el barrio de Sant Andreu de Calafell y tiene como objetivo ampliar la oferta de vivienda accesible en el municipio mediante una promoción diseñada para dar respuesta a la demanda de residencial local.

Certificación Energética A.



CARACTERÍSTICAS DESTACADAS

- Diseño y arquitectura: El proyecto ha sido diseñado por el arquitecto Carlos Jurado Fernandez, garantizando una estética moderna y funcional.
- Efficiencia energética: Las viviendas cuentan con sistemas de aerotermia para la generación de agua caliente sanitaria, asegurando una alta eficiencia energética y un menor impacto ambiental
- Zonas comunes: El residencial ofrece una zona comunitaria ajardinada en todo su perímetro exterior, y un espacio común entre bloques en planta baja proporcionando un espacio de relajación y esparcimiento para los residentes.



MEMORIA DE CALIDADES

Estructuras

Estructura portante del edificio ejecutada con pilares y forjados de hormigón armado. Los controles y ensayos de la puesta en obra de los materiales los han realizado laboratorios especializados y homologados.

Fachadas

La envolvente del edificio se resuelve mediante fachada tipo SATE fijada mecánicamente a pared de ladrillo cerámico perforado, y zonas ejecutadas con ladrillo cerámico perforado revestido mediante un mortero hidrófugo y acabado pintado en planta cubierta.

Cubiertas

Las cubiertas de los edificios, destinadas a uso comunitario e instalaciones, se presentan como cubiertas planas no transitables, con aislamiento térmico y acabado en grava. Asimismo, incorporan líneas de vida para facilitar y asegurar las labores de mantenimiento de las instalaciones. Ambos edificios disponen de zonas de tendederos en cubierta para uso comunitario, con acabado mediante filtrón.

Pavimentos

El pavimento interior de las viviendas se compone de gres porcelánico rectificado, adherido con cemento-cola sobre capa niveladora de mortero.

El zócalo del interior de la vivienda es de hormigón polímero en color blanco, en coherencia con la carpintería interior.

En las terrazas y balcones transitables, se ha utilizado también gres porcelánico rectificado con acabado antideslizante, adherido sobre capa niveladora de mortero.

En cuanto a las zonas comunes, los pavimentos combinan gres y/o panot en la plaza comunitaria de planta baja.





Techos

En los pasillos de zonas comunes y recibidores interiores de las viviendas, se han colocado falsos techos de placas de yeso laminado, instalados sobre una estructura metálica auxiliar de acero galvanizado.

En los baños interiores de las viviendas se ha dispuesto un falso techo vinílico, mediante placas de formato 1200 x 600 mm, adecuado a las condiciones de humedad propias de estos espacios.



Divisorias

Los elementos de separación vertical entre viviendas y zonas comunes interiores se han ejecutado mediante fábrica de ladrillo cerámico perforado, y se han trasdosado por la parte interior de la vivienda con aislamiento de lana de roca y/o lana mineral, y placas de yeso laminado sobre una estructura auxiliar de perfiles de acero galvanizado.

Sanitarios

Los baños están equipados con sanitarios de primeras marcas, incluyendo inodoro con cisterna de doble descarga, plato de ducha extraplano de resina y lavamanos mural de porcelana blanca.



Cocinas

Las cocinas se entregan equipadas con muebles altos y bajos de gran capacidad, así como encimera de granito y frontal de gres. Disponen de sistema de extracción de humos mediante campana extractora en la zona de cocción, placa de vitrocerámica eléctrica de tres fuegos y fregadero de acero inoxidable.



Carpintería interior

Las puertas de paso interiores son de diseño liso, lacadas en color blanco, con tapetas lisas y herrajes cromados. Las viviendas disponen de puerta de acceso blindada y presentan el mismo acabado que las puertas de paso.

Carpintería exterior

La carpintería exterior es de aluminio lacado con rotura de puente térmico y vidrios con cámara aislante, contribuyendo al aislamiento térmico y acústico de la vivienda.

Instalación eléctrica

El grado de electrificación de las viviendas es elevado, ajustándose a lo dispuesto en el “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión”. Cada vivienda dispone de su cuadro de mando y protección individual, equipado con Interruptor General Automático (IGA), interruptor diferencial y Pequeños Interruptores Automáticos (P.I.A's).

Instalación de fontanería

La instalación de fontanería, desde la batería de contadores, se ha realizado mediante tubería multicapa, de polipropileno o de polietileno reticulado. Se trata de materiales plásticos que mejoran la durabilidad y eficacia de la instalación, siendo químicamente neutros.

Instalación de telecomunicaciones

Las viviendas se han equipado con:

- Salón-comedor: 1 toma de tv, 3 tomas RJ45 para telefonía fija, 1 toma de fibra óptica y 1 previsión para instalación coaxial.
- Dormitorio ppal: 1 toma de televisión, 2 tomas RJ45 telefonía y 1 previsión para instalación coaxial.
- Resto de dormitorios: 1 toma de televisión y 1 toma RJ45 para telefonía fija.





Medidas de ecoeficiencia

- **Ventilación:** Se ha instalado un sistema de ventilación mecánica en cada una de las viviendas para garantizar la circulación de aire en el interior de las mismas, desde las estancias secas hacia las estancias húmedas.
- **Aislamiento térmico y acústico:** Esta promoción optimiza las soluciones térmicas, adecuando el uso de cada estancia a su ubicación y características bioclimáticas, de manera que se minimizan los requerimientos energéticos de su condicionamiento térmico. También optimiza las soluciones acústicas en fachadas y paredes separadoras entre propiedades y usuarios diferentes.
- **Ahorro energético:** Se han optimizado las soluciones de iluminación en las zonas comunes, mediante la utilización de luminaria de bajo consumo y larga vida útil y detectores de presencia. También se ha optimizado el consumo eléctrico de los electrodomésticos de lavado, instalando grifos de agua caliente para lavadora y lavavajillas. La optimización de los consumos de agua se consigue mediante la instalación de griferías dotadas con restricción de caudal y aireadores.
- **Energías renovables:** Esta promoción utiliza energías renovables mediante la instalación de un sistema de aerotermia. El edificio contará con un sistema individualizado de aerotermia para la producción de ACS de cada vivienda, y una producción de energía eléctrica mediante placas fotovoltaicas en cubierta.



ALQUILER SOCIAL

Los interesados en optar a estas viviendas deben inscribirse en la bolsa de vivienda de la Generalitat de Catalunya y del Ayuntamiento de Calafell o de la comarca del Baix Penedès. Será el consistorio quien estudiará cada caso para decidir quién puede optar a estas viviendas, mediante un concurso público en el que tendrán prioridad las personas empadronadas.

El precio del alquiler de estas viviendas es inferior al del mercado porque están reguladas por la VPO de Cataluña. El asequible es un alquiler que está por debajo de los precios de mercado, de acuerdo con unas ratios que determina la Generalitat. Su finalidad es facilitar el acceso a la vivienda, pero las personas que se acojan deberán tener ingresos suficientes para asumir el coste.

Los fondos europeos Next Generation han aportado 3,2 millones de euros para la financiación de la construcción y el ICF ha otorgado un préstamo de 11 millones de euros a Llogueràlia para financiar la construcción, gestión y mantenimiento de este proyecto de vivienda social.