

memoria de calidades

FUNCIONALIDAD - CALIDAD - DISEÑO - CONFORT - SEGURIDAD - COMODIDAD

FUNCIONALIDAD.

Se propone un edificio de calidad, en el que la arquitectura conforma espacios para su bienestar y el de su familia, que se materializa con la utilización de procesos que constituyen hoy en día un verdadero privilegio.

Implantación

La implantación de la edificación sobre la parcela busca, mediante el empleo de los materiales y formas del cerramiento, una imagen dinámica del volumen edificado, configurando unos espacios comunitarios interiores ordenados en los que se ubican los diferentes recorridos interiores de comunicación con los núcleos de acceso a las viviendas.

Vivienda

La vivienda se concibe con una clara vocación de apertura hacia el exterior, presentado ventanales y terrazas espaciosas que contribuyen a la integración de la edificación en el entorno en el que se implanta. Todas las viviendas cuentan con doble orientación, lo que permite la ventilación cruzada de las estancias, siendo esta una característica que mejora la funcionalidad de la vivienda y la dota de un mayor confort climático.

La vivienda aparece estructurada diferenciando la asignación de funciones públicas de las privadas, disponiendo asimismo todas las viviendas de cocinas integradas en los salones con acceso directo a las terrazas, y zona de tendedero.

CALIDAD.

Las técnicas de construcción utilizadas, al igual que en el resto de aspectos de nuestro proyecto, se distinguen por altos índices de calidad.

Estructura En nuestras promociones la calidad comienza por lo que no se ve, por ello la estructura incluye las soluciones más idóneas adoptadas sobre la base de un informe geotécnico previo, y supervisada con el control permanente de un laboratorio homologado.

La cimentación se efectúa con elementos de **hormigón armado**, con sistemas cuya elección se realiza en función de las características geotécnicas del terreno, su morfología y la normativa vigente. Los pilares y elementos resistentes verticales, son de hormigón y/o perfiles metálicos.

Fachada

Para conseguir un perfecto aislamiento térmico y acústico, las fachadas se componen de una piel exterior de ½ pie de ladrillo con acabado monocapa y/o acabado de ladrillo cara vista, y trasdosado interior con aislamiento térmico y placa de yeso laminado tipo Pladur.

Los petos de las terrazas estarán ejecutados mediante la combinación de vidrios de seguridad y paneles industrializados de GRC, cuyo color y acabado será elección de la Dirección Facultativa.

Cubiertas y Terrazas

El mejor aislamiento e impermeabilización de las **cubiertas planas** se consigue mediante un forjado estructural sobre el que se dispone un sistema de cubierta invertida, compuesto por una impermeabilización asfáltica y un aislamiento térmico de poliestireno extruido (XPS) o material de prestaciones equivalentes. El acabado será de grava o lámina autoprottegida en las cubiertas no transitables, y de pavimento cerámico recibido con mortero de cemento en las cubiertas transitables.

Tabiquería vertical

Se elige un sistema de **tabiquería seca** formada por estructura metálica autoportante, placas de yeso laminado tipo Pladur, y paneles de **material aislante en su interior**. Este sistema proporciona las más altas prestaciones de calidad, mejorando el **aislamiento acústico y térmico** del tabique tradicional.

En las particiones que presenten caras a baños o cocinas la placa de yeso laminado será antihumedad cumpliendo CTE. En las divisorias entre viviendas, medianeras con las zonas comunes y cuartos de instalaciones, se incluirá en el interior de la partición **ladrillo fonorresistente**.

Carpintería exterior

La carpintería exterior será de aluminio o PVC, según criterio de la Dirección Facultativa, con la posibilidad de un acabado bicolor, oscuro al exterior y blanco al interior. Contará con **aperturas oscilobatientes** en dormitorios y baños, y **correderas** en salones. Además, se instalarán puertas de salida en las cocinas para favorecer el acceso a los tendederos.

Las ventanas incorporarán **doble acristalamiento** de **baja emisividad** que asegura un buen confort acústico y térmico en el interior, siendo de seguridad en aquellas zonas indicadas por CTE.

En dormitorios se instalarán **persianas** que serán **motorizadas de aluminio** lacado en el mismo color que la carpintería exterior.

DISEÑO.

Desde la cooperativa se hace un esfuerzo especial en mejorar las calidades y dotar a todos los acabados de una importante singularidad en el diseño.

Estancias nobles

Con carácter general y para favorecer la continuidad visual entre las estancias, el pavimento interior de la vivienda será tarima laminada, incluyendo la cocina integrada. Se presentará la posibilidad de elección entre varias tonalidades propuestas previamente por la Dirección Facultativa.

El pavimento se completará con rodapié de madera de 10 cm lacado con el mismo RAL que las puertas interiores.

Se instalará falso techo de **placa de cartón yeso** en todas las estancias.

Las paredes y techos se terminarán con **pintura plástica lisa** de color suave a determinar por la Dirección Facultativa.

Cocinas

Las paredes y techos de las cocinas se terminarán con la misma pintura y color que el salón, manteniendo la continuidad visual entre ambos espacios. El techo se realizará mediante falso techo de **placa de cartón yeso**.

Las **cocinas** se entregarán **equipadas** con muebles altos y bajos y frente de encimera. Dispondrán de encimera de material tipo Silestone o de prestaciones equivalentes, con fregadero de acero inoxidable bajo encimera y grifería monomando. Asimismo, se suministrarán con electrodomésticos, que incluirán **placa** de inducción o vitrocerámica, **campana extractora**, **horno**, **microondas**, **frigorífico y lavavajillas** panelados.

Baños

El solado será de **gres porcelánico antideslizante** conforme a las exigencias del CTE. Las paredes irán revestidas con **piezas cerámicas** y, al igual que en el pavimento, existirá la posibilidad de elección entre varias tonalidades propuestas previamente por la Dirección Facultativa.

Dispondrán de plato de ducha de resina con mampara de vidrio, lavabo sobre mueble e inodoro de porcelana vitrificada de color blanco. La grifería será Hansgrohe. Con carácter general, serán **cromadas monomando y termostáticas** en duchas.

Los techos se acabarán con **placa de cartón yeso**.

Carpintería interior

Las puertas de paso interiores serán **lisas lacadas en color claro**, con herrajes cromados en tono mate incorporando condensa en baños para favorecer la privacidad.

Los armarios serán empotrados con puertas correderas o abatibles según ubicación, con un acabado similar al resto de la carpintería interior. Se entregarán forrados interiormente incluyendo balda superior y barra de colgar.

CONFORT.

También hemos pensado en su confort. Por ello hemos diseñado un conjunto de instalaciones proyectadas para proporcionarle las mejores prestaciones.

Certificación Energética A y Certificado BREEAM

Las soluciones adoptadas en materia de aislamiento térmico, junto con la utilización de acristalamientos de baja emisividad y sistemas eficientes para la producción y distribución de energía térmica destinada a calefacción y refrigeración, contribuyen a la eficiencia energética del edificio, convirtiéndolo en un **edificio sostenible**. Todo ello permitirá alcanzar una **Certificación Energética A** y la **Certificación BREEAM**, proporcionando un mayor confort a los usuarios y un importante ahorro en los consumos energéticos.

Abastecimiento y evacuación de agua

La red general de distribución de agua se ejecutará con **tubería de polipropileno**, mientras que la distribución interior de las viviendas se realizará mediante **tubería de polietileno reticulado** o material de prestaciones equivalentes. Estos materiales ofrecen una elevada durabilidad, minimizan la formación de incrustaciones calcáreas, no alteran las propiedades del agua y presentan una baja conductividad térmica, reduciendo las pérdidas de calor.

La red de evacuación de aguas se realizará con **tubería de PVC**, disponiendo de **bajantes insonorizadas** para mejorar el confort acústico.

Se incorporará un punto de desagüe en el tendedero para la evacuación la lavadora.

Climatización y Agua caliente

Las viviendas dispondrán de un sistema centralizado para calefacción, refrigeración y producción de agua caliente sanitaria. Este sistema se complementa con un sistema de captación, almacenaje y utilización de **energía fotovoltaica**.

La climatización se resolverá mediante **suelo radiante/refrescante**, proporcionando un elevado nivel de confort al distribuir el calor o el frío de forma uniforme por todas las estancias. Este sistema ofrece una climatización eficiente y confortable, contribuye al **ahorro energético** y elimina la necesidad de instalar radiadores, mejorando el aprovechamiento del espacio a la hora de amueblar.

Además, se entregarán las viviendas con una **preinstalación de aire acondicionado** en el salón como sistema complementario de climatización.

Tratamiento de aire

En viviendas se instala un sistema de **ventilación mecánica controlada** higrorregulable con recuperador de calor.

Electricidad, telefonía y televisión

Los salones, dormitorios y cocinas dispondrán de tomas de televisión y de red de datos. El edificio contará con un sistema centralizado de **antena parabólica** y preinstalación para televisión por cable. La instalación eléctrica se ejecutará de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, con cuadros de protección dimensionados conforme al grado de electrificación previsto.

Todas las terrazas dispondrán, al menos, de un punto de luz y una toma de corriente. En las viviendas con jardín, esta dotación se adecuará a sus dimensiones y necesidades de uso.

SEGURIDAD.

Otro aspecto que queremos cuidar especialmente es la seguridad. Por ello, se ha previsto una serie de medidas encaminadas a incrementar la protección de las viviendas y de las zonas comunes.

La puerta de acceso a vivienda será **blindada**, con acabado lacado como la carpintería interior, equipada con mirilla óptica de gran angular y pomo central cromado.

En las viviendas se instalará **videoportero** con comunicación con conserjería.

Se equiparán con un sistema de **domótica** con posibilidad de ser ampliado.

En los garajes, se instalarán detectores de humos e incendios, según normativa. También se equipará con un sistema centralizado de extracción y ventilación mecánica.

COMODIDAD.

Las zonas comunes son objeto de atención especial, conformando un conjunto singular, primando como en el resto del proyecto la calidad y el diseño. El acceso a la urbanización se resolverá mediante cancelas y portones metálicos, incorporando un **punto de control de acceso** a la urbanización.

Los recorridos peatonales de acceso a los portales y a las zonas comunes estarán integrados en espacios ajardinados. Los paseos y las áreas de estancia se pavimentarán mediante una combinación de adoquines y baldosas hidráulicas, aportando variedad y calidad al conjunto. En los portales se emplearán materiales nobles, como piedra natural, combinada con madera, vidrio y elementos metálicos.

La urbanización contará con una **piscina comunitaria** con sistema de filtración mediante skimmers y tratamiento de **depuración por sal**, así como con una **sala multiusos** para uso y disfrute de la comunidad. Como complemento a las zonas comunes, se habilitará una **zona de juegos infantiles**, integrada en los espacios exteriores, equipada con pavimento de seguridad y un módulo multijuegos destinado al disfrute de los más pequeños.

El edificio contará con un garaje independiente, dotado de **puerta de acceso motorizada** y accionamiento mediante **mando a distancia**. Para una mayor comodidad, las viviendas dispondrán de acceso directo al garaje desde los portales mediante ascensor. Asimismo, se preverá una preinstalación para la futura instalación de puntos de **recarga para vehículos eléctricos**.

Para la optimización del consumo energético, en vestíbulos y escaleras se disponen detectores de presencia para su encendido y apagado automático.

NOTA IMPORTANTE:

Esta Memoria de Calidades es orientativa no contractual, pudiendo sufrir variaciones o cambios derivados de exigencias técnicas de administraciones públicas, normativas, o las que estime convenientes el Arquitecto autor del Proyecto y Director de las obras, sin que ello suponga perjuicio o menoscabo de las mismas.