

memoria de calidades

FUNCIONALIDAD - CALIDAD - DISEÑO - CONFORT - SEGURIDAD - COMODIDAD

## **F**UNCIONALIDAD.

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, presentando ventanales amplios y diversas zonas aterrazadas que contribuyen a la integración de la edificación en el entorno urbano.

La vivienda aparece estructurada diferenciando la asignación de funciones públicas de las privadas, disponiendo asimismo todas las viviendas de acceso directo a la zona de tendedero con protección de vistas.

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, nuestras fachadas se componen de una piel exterior de ½ pie de ladrillo más revestimiento continuo monocapa, con aislamiento térmico y tabique interior a vivienda de placa de yeso laminado tipo Pladur.

### **Carpintería exterior.**

La carpintería exterior de aluminio, con **rotura de puente térmico**, integra **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. Las ventanas de dormitorios tienen **persianas enrollables de aluminio lacado**. El mecanismo de apertura de ventanas practicables es corredero u oscilobatiente.

### **Tabiquería vertical.**

Se elige un sistema de **tabiquería seca** con placa de yeso laminado tipo Pladur en cada cara, estructura metálica autoportante 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 será antihumedad. En la separación entre viviendas y con las zonas comunes, se incluye en el interior de la partición **ladrillo fonorresistente**.

### **Cubiertas y Terrazas.**

El mejor aislamiento e impermeabilidad en **cubiertas planas**, se consigue a base de un forjado estructural más sistema de cubierta invertida con impermeabilización asfáltica, aislamiento térmico con poliuretano extrusionado o similar, acabadas con grava o lámina autoprottegida las no transitables, y con pavimento cerámico fijado con mortero de cemento las transitables. Las **cubiertas inclinadas** estarán acabadas con teja.

## **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. Para la totalidad de la vivienda se elegirá pavimento laminado o piezas cerámicas de acabado asemejando madera.

### **Estancias nobles.**

Para las zonas más nobles de la vivienda, salón, dormitorios, vestíbulos y distribuidores el rodapié de madera de 7 cm lacado con el RAL de las puertas otorga una mayor importancia a las estancias.

Falso techo de **placa de cartón yeso**. Los techos de terrazas de viviendas con placa de cartón yeso tipo de exterior.

Las paredes y techos pintados en **plástico liso** de color suave a determinar por la Dirección Facultativa.

### **Cocinas.**

En las paredes piezas cerámicas combinadas con zonas pintadas. Falso techo de placa de cartón yeso tipo Pladur pintados en **plástico liso** blanco.

### **Baños.**

En las paredes piezas cerámicas combinadas con zonas pintadas, disponiendo de platos de ducha de resina, lavabos e inodoros de porcelana vitrificada de color blanco, y grifería monomando.

Los techos de los baños serán de **placa de cartón yeso tipo Pladur**.

### **Carpintería interior.**

**Puertas de paso lisas lacadas**, con herrajes cromados.

Armarios empotrados compactos con puertas correderas o abatibles según ubicación a juego con el resto de la carpintería interior, acabados interiormente en tableros melamínicos.

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

#### **Certificación Energética A.**

Las soluciones elegidas de aislamientos térmicos mejorados, carpinterías exteriores con rotura de puentes térmicos y acristalamientos de baja emisividad, unidos a los sistemas eficientes de producción y distribución de energía térmica para calor y frío, hacen que este sea un **edificio más sostenible** con **Certificación energética A** que proporcionará a los usuarios mayor confort e importantes ahorros en consumos.

#### **Abastecimiento y evacuación de agua.**

La red general de agua se resuelve con **polipropileno**, siendo la distribución interior de la vivienda en **polietileno reticulado** o similar. Estos materiales en conducciones de fontanería eliminan las incrustaciones de sales, no modifica las propiedades del agua y tiene un bajo coeficiente de conductividad lo que reduce las pérdidas caloríficas.

La red de desagües en **PVC** con **bajantes insonorizadas**.

#### **Climatización y Agua caliente.**

Sistema de climatización y agua caliente de **aeroterminia centralizada** con termostato para calefacción en el salón. Este sistema se complementa con un sistema de captación, almacenaje y utilización de **energía fotovoltaica**.

El sistema de calefacción por **suelo radiante/refrescante** proporciona ventajas de confort al calentar/refrescar ligeramente el suelo dando un resultado muy eficaz, natural y agradable, que además permite un importante ahorro energético, evita la carbonización del polvo perjudicial para las vías respiratorias, y elimina los radiadores, incómodos a la hora de amueblar la casa.

#### **Tratamiento de aire.**

En viviendas se instala un sistema de **ventilación mecánica controlada VCM**.

#### **Electricidad, telefonía y televisión.**

Todas las habitaciones disponen de conexión TV, con sistema centralizado de **antena parabólica**, y preinstalación de televisión por cable. Cuadros para electrificación según el REBT.

## SEGURIDAD.

Otro aspecto que queremos cuidar especialmente es su seguridad. Por ello, se ha previsto una serie de medidas encaminadas a incrementar su protección y la de su familia, de las que destacamos:

- Puerta de acceso a vivienda **blindada** de acabado lacado como la carpintería interior, equipada con mirilla óptica de gran angular y pomo central cromado.
  - **Videoportero** con comunicación con conserjería.
  - Detectores de humos e incendios en garajes, según normativa
- Sistema centralizado de extracción y ventilación mecánica de todo el garaje.

## 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. En las zonas de entrada, se utilizan cancelas y portones de hierro, estando previsto un **Punto de Control de acceso** a la urbanización.

En los espacios privados de acceso peatonal a portales y zonas comunes, se presentan zonas ajardinadas y para el solado de los paseos y áreas de descanso se ha pensado en bandejas de hormigón impreso y/o adoquines de cemento alternados con baldosa hidráulicas. En los portales se utilizará piedra natural, combinado con la madera, el cristal y el metal de las puertas.

Nuestro edificio contará con una **piscina** con filtración por skimmer y **depuración por sal**.

Como elemento adicional, hemos pensado en los más pequeños y proponemos integrada en las zonas comunes una **zona de juegos infantiles** con pavimento elástico y módulo multijuegos.

El edificio cuenta con garaje independiente provisto con puertas automáticas accionadas con un **mando a distancia**. Para una mayor comodidad, las viviendas tienen un acceso directo desde el portal al garaje. Se prevé **preinstalación para tomas de coche eléctrico**. El pavimento interior de plantas bajo rasante es continuo de cuarzo fratasado color gris.

Se prevé en el edificio una zona para **aparcamiento de bicicletas**.

### 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.