

MEMORIA DE CALIDADES

VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA "RESIDENCIAL ROSAS 20".

PRESENTACIÓN

- Edificación en bloque de viviendas colectivas, con un alto grado de calificación energética, distribuida en dos plantas de sótano común destinadas a plazas de garaje y trasteros, planta baja de viviendas con zona exterior privativa y seis plantas de altura con amplias terrazas, siendo la última planta tipo ático; zona común de esparcimiento con piscina, área de juegos infantiles, zonas ajardinadas, zona de reserva multiusos y guardería de bicicletas.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo a las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo.
- Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón.

FACHADA

- El revestimiento exterior estará compuesto por un **cerramiento de ladrillo cara vista en combinación de dos tonos acorde al entorno** y las edificaciones existentes en la zona, con raseo hidrófugo al interior, cámara de aire, **doble aislamiento térmico-acústico** compuesto por espuma de poliuretano proyectado en hoja exterior y panel de lana mineral, o composición equivalente, en cara interior del trasdosado autoportante realizado mediante **tabique de paneles de placas de yeso suelo-techo** o ejecución completa de fachada mediante **sistema de aislamiento térmico exterior (SATE)** trasdosado en cara interior mediante panel de yeso suelo-techo.
- Las características técnicas de los materiales empleados, su correcta colocación y su cumplimiento con las condiciones fijadas en el CTE otorgan a la edificación un **aislamiento térmico y acústico** que repercute muy positivamente en el grado de confort de las viviendas gracias al **ahorro de energía y a la protección frente al ruido**.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y balconeras diseñadas en sistema monoblock de perfiles de **PVC con rotura de puente térmico y apertura oscilo-batiente en ventanas**, de gran resistencia y alta estanquidad, además de una **muy baja transmitancia térmica**, integrando al mismo tiempo, en dormitorios, cajón de persiana en sistema compacto con perfiles de doble pared, estancos y con aislamiento térmico-acústico incorporado.
- Se proyectan en dormitorios, **persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico** en su interior en el mismo color que el exterior de la carpintería.
- Para obtener un buen confort, reducir el intercambio de frío/calor y el ruido exterior, el acristalamiento se realiza con **doble vidrio**, compuesto por dos lunas y cámara de aire intermedia aislante e higroscópica, siendo el **vidrio interior bajo emisivo**, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica

del vidrio hasta un 40%, evitando condensaciones y el efecto de pared fría, consiguiéndose de esta forma un **importante ahorro energético para el usuario**.

- **Vidrio de seguridad** en zonas con riesgo de caída o impacto según normativa.

TABIQUERÍA

- Las paredes de **separaciones entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes**, se realizarán mediante dos hojas de paneles de placa de yeso suelo-techo, o mediante hoja de ladrillo en combinación con paneles de placa de yeso suelo-techo, con aislamiento interior formado por láminas acústico/térmicas, o composición equivalente, en cumplimiento de la normativa vigente.
- Las **divisiones interiores** de separación entre las distintas estancias estarán formadas por paneles de placas de yeso suelo-techo.
- Aislamiento térmico y acústico en cumplimiento de la normativa vigente.

CARPINTERÍA INTERIOR

- **Puerta de entrada** a la vivienda **blindada**, con chapa de acero en el interior, con acabado en madera lacado en blanco en la cara interior y acabado a elegir por la DF en la cara exterior.
- **Puertas interiores de vivienda lacadas en blanco**, con herrajes cromados, siendo vidrieras en pasos de salón a distribuidor.
- **Armarios y/o vestidores modulares** con puertas correderas **en dormitorios, equipados** con balda separación maletero y barra de colgar.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- **Lavabos de encimera suspendidos** de **simple seno**.
- **Griferías monomando con vaciadores de pulsador y dispositivos aireadores** para reducir los consumos.
- **Platos de ducha** en el baño principal y **bañeras** en el baño secundario, por norma general y siempre que la estancia lo permita. El plato de ducha extraplano de resina irá con **columna termostática** y la bañera blanca **con grifería monomando**.
- **Inodoros** a suelo de **doble descarga** para optimizar el consumo de agua.
- La **instalación interior** de vivienda de fontanería se realizará en **tubería de polietileno reticulado PEX**.
- **Toma de agua** para manguera de riego **en terrazas**.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

- **Pavimento general de toda la vivienda en acabado cerámico o laminado polimérico mineral imitación madera**, existiendo la posibilidad de elegir entre 4 diferentes tonos.
- Los rodapiés serán a juego con la carpintería interior.
- **Aislamiento acústico anti-impacto**, en la totalidad del suelo de cada vivienda.
- **Pintura plástica lisa** blanca en techos y posibilidad de elegir entre diferentes colores en paramentos verticales.
- **Revestimiento cerámico de primera calidad** en baños y paños fuera del ámbito del mobiliario de cocina, existiendo la posibilidad de elegir entre diferentes colores.
- **Falsos techos de placa de yeso laminado** en toda la vivienda.

ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

- **Mecanismos eléctricos** de primeras marcas.
- **Tomas eléctricas, de telecomunicación y de televisión** conforme a lo establecido en el nuevo reglamento de ICT (Infraestructura Común de Telecomunicaciones).
- **Video/portero** eléctrico para la apertura de las puertas de acceso.
- **Apliques** de iluminación en **terrazas**.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

- Se plantea un sistema de **ventilación mecánica controlada individual**, consistente en la renovación de aire interior de la vivienda mediante extracción por conductos ocultos a través de las bocas en cocina y baños, e impulsión, igualmente por conductos, en dormitorios y salones.
- **Carpinterías** con sistema oculto de **microventilación**.
- Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- **Sistema de Calefacción, Refrescamiento y producción de Agua Caliente Sanitaria** mediante la implantación de un sistema de aerotermia, de alta eficiencia energética, compuesto por una unidad exterior situada en terraza y otra interna, cuya función es la compensación de calor/frío dentro del interior de la vivienda con tratamiento de humidificación y secado del aire. Así mismo, el sistema integra un depósito para la acumulación de agua caliente sanitaria. La distribución interior de la climatización calor/frío se realizará por el falso techo de la vivienda mediante conductos con rejillas para distribución a los dormitorios y salón, con control de temperatura mediante termostato ambiente. Todo el sistema contará con una selección de equipos con rendimientos adecuados encaminados a proporcionar la mayor confortabilidad.

MOBILIARIO COCINA

- **Cocina amueblada**, compuesta por muebles altos y bajos de gran capacidad con encimera y equipada con fregadero, grifo con dispositivos aireadores para reducir los consumos, horno, microondas, placa y campana extractora.

ELEMENTOS COMUNES

- Portal de diseño vanguardista con solados y revestimientos gran formato de primera calidad.
- **Iluminación** de elementos comunes exteriores regulados mediante **temporizadores y detectores de presencia, todos ellos con luminarias de bajo consumo**. La iluminación de cada rellano de escaleras contará con detección independiente por rellano. La iluminación de elementos comunes interiores se activará mediante **detectores de presencia**. Todos estos conceptos contribuyen a conseguir un gran **ahorro en el consumo de energía eléctrica**.
- **Videopuerto conectado a vivienda**.
- **Ascensores** con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda **sin cuartos de máquinas**, dimensiones según normas de accesibilidad, con puertas telescópicas automáticas y dotados de alarma y servicio de telefonía.
- **Llave maestra** para las viviendas y zonas comunes.
- **Zona de reserva comunitaria** equipada con tomas eléctricas, de RTV, datos, telefonía, toma de agua, desagüe.
- **Piscina con amplia zona de solárium**.
- **Zona ajardinada y juegos infantiles**.

SÓTANO, GARAJE Y TRASTEROS

- **Puertas exteriores de entrada a garaje motorizadas** dotadas de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y apertura automática con mando a distancia.
- Suelos de garaje acabado en hormigón pulido.
- Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios en garaje.
- **Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos** según normativa.
- **Trasteros acabados en solera de hormigón pulido y enfoscado pintado** en paramentos verticales.

- Pintura de paramentos verticales de garaje formando zócalo con cenefa y distinción de pilares mediante diferenciación cromática.

ALTA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA: EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD

Conjunto Residencial que por su diseño, orientación y construcción obtiene un alto **grado de Eficiencia Energética, Ahorro Energético y Baja Contaminación**. Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una alta eficiencia y un **bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, consiguiendo al mismo tiempo **minimizar el impacto medioambiental**, para obtener **el mayor confort climático dentro de la vivienda**.

Para minimizar los gastos energéticos de las viviendas de este edificio se ha optado por un **diseño ecoeficiente** de la edificación, se han ejecutado las instalaciones para aprovechamiento de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.

Se ha **cuidado al máximo la envolvente térmica del edificio**, tanto en fachadas como en cubiertas, evitando puentes térmicos y prestando una gran importancia al **aislamiento térmico** que garantiza la resistencia al paso del frío o calor desde el exterior al interior de la vivienda, siendo el aislamiento la actuación más sostenible y permanente en los edificios, no requiriendo ningún tipo de mantenimiento.

La tabiquería en placa de yeso garantiza una menor conductividad térmica y acústica, que en unión con un buen aislamiento térmico en el interior de las cámaras y tabiquerías contribuyen considerablemente al aumento de aislamiento térmico y acústico de la vivienda además de un mejor y más controlado acabado final.

El **vidrio al ser bajo emisivo** consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente ahorro económico. Esto se produce porque los vidrios están tratados con capas de plata, que es de todos los metales, el de más baja emisividad. De esta forma en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.

La producción de Climatización y Agua Caliente Sanitaria se obtienen mediante la implantación de un sistema de aerotermia individual, obteniendo un mayor rendimiento que las calderas tradicionales, menores consumos de energía, menor emisión de CO2 y mayor vida útil de los equipos.

El sistema de ventilación mecánica individual de aireación interior "invisible" posibilita y garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higiénicas y nivel de humedad óptima sin afectar a la confortabilidad ni a mayores consumos.

Los **temporizadores, detectores de presencia, lámparas de bajo consumo** y la **conexión independiente por plantas** en zonas comunes, son un efectivo sistema que evita consumos en iluminación innecesarios.

Se prescriben **griferías ecológicas** mezcladoras monomando con incorporación de **sistemas de aireadores** con perlizadores o **reductores de caudal**, contribuyendo de forma decisiva a **disminuir los consumos de energía y de agua**.

NOTA: Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos, administrativos o de disponibilidad de materiales, se reserva el derecho de efectuar cuantos cambios o modificaciones sean necesarias, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales. Imágenes e infografías no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a posibles modificaciones por motivos o exigencias anteriormente expuestos.

El equipamiento de las viviendas será el indicado en la presente memoria de calidades.

La presente calificación de eficiencia energética, es meramente informativa, tiene carácter provisional y está sujeta a modificaciones en la fase de proyecto.