

MEMORIA DE CALIDADES

VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y ZONAS COMUNES “RESIDENCIAL VELILLA FUTURA 2”.

PRESENTACIÓN

- Edificación en bloque de viviendas colectivas, con el máximo grado de calificación energética “A”, distribuida en dos plantas de sótano común destinadas a plazas de garaje y trasteros, planta baja con jardines y terraza, tres plantas de altura, siendo la tercera planta tipo duplex, y zona común de esparcimiento con piscina, área de juegos infantiles, zonas ajardinadas y local social multiusos.

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 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 de algodón en cara interior del trasdosado realizado con tabique en sistema de paneles a base de doble placa de yeso laminado resistente al fuego 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 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 apertura oscilo-batiente y rotura de puente térmico**, de gran resistencia y alta estanquidad, sello de calidad y **muy baja transmitancia térmica**, integrando al mismo tiempo cajón de persiana en sistema compacto con perfiles de doble pared, estancos y con aislamiento térmico-acústico incorporado.
- Se proyectan **persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico** en su interior en el mismo color que el exterior de la carpintería y **con accionamiento motorizado en puertas balconeras de salones**.
- La protección de los huecos de ventana en viviendas de **planta baja** se realiza mediante **persianas autoblocantes**.
- Para conseguir **mayor ahorro en consumos** el acristalamiento se realiza con **vidrio doble CLIMALIT** o similar, compuesto por dos lunas incoloras y cámara de aire intermedia aislante e higroscópica, siendo el **vidrio hacia el interior de la vivienda 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 **separaciones entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes**, se realizarán mediante dos hojas de paneles de placa de yeso suelo-techo con aislamiento interior formado por dos láminas acústicas y capa de lana mineral, 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 pantografiadas decoradas mediante fresado y lacadas en blanco**, 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** suspendidos **con encimera asimétrica 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 irá con **columna termostática** y la bañera **con grifería monomando termostática**.
- **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 gres porcelánico 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 paño frontal de 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.
- **Antena de Televisión colectiva** con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.
- **Tomas de RTV, datos y eléctricas en todos los dormitorios, cocina y salón**.
- **Aplicques** de iluminación en **terrazas**.
- Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

- Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**, consistente en la renovación del aire interior de la vivienda adaptándose automáticamente a la tasa de humedad y/o la presencia de ocupantes.
- La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la toma al exterior por fachada.
- Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

CLIMATIZACIÓN

- **Sistema de Calefacción, Refrescamiento y Agua Caliente Sanitaria** mediante la implantación de un sistema aerotérmico **centralizado** con contadores de energía de consumos individualizados por vivienda y **con apoyo de elementos de captación o producción para precalentamiento** de agua.
- Instalación de **climatización invisible** mediante sistema **por suelo radiante para calefacción y para suelo radiante-refrescante, regulando la temperatura de cada una de las estancias principales con termostato ambiente digital**. Se trata de un sistema vanguardista que aporta el máximo confort a la vivienda mediante un procedimiento innovador consistente en aportar temperatura uniforme a la vivienda a través de una red de tuberías que discurre bajo el suelo, aumentando la estética y el espacio libre, ahorro energético, higiene y seguridad.
- La ausencia de radiadores supone **aumento de espacio útil de la vivienda** y mejora las posibilidades de decoración interior.

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 vitro-cerámica 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 luminarias de bajo consumo**, lo que permite un gran **ahorro en el consumo de energía eléctrica** en escaleras con conexión independiente por plantas. La iluminación de elementos comunes interiores se activará mediante **detectores de presencia**.
- **Videoportero conectado a vivienda**.
- **Ascensores eléctricos** con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda **sin cuartos de máquinas**, dimensiones según normas de accesibilidad, con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable y dotados de alarma y servicio de telefonía.
- **Llave maestra** para las viviendas y zonas comunes.
- **Local Social multifusos** equipado con tomas eléctricas, de RTV, datos, telefonía, toma de agua, desagüe.
- **Piscina con amplia zona de solarium**.
- **Cabina de control de conserjería, 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 solados con rodapié y pintados** en tonos claros en paramentos verticales y techo situados en núcleos interiores independientes. Los trasteros vinculados a plazas de aparcamiento dentro de garaje irán acabados en enfoscado pintado en paramentos verticales y horizontales, y suelos de hormigón pulido.
- Pintura de paramentos verticales de garaje formando zócalo con cenefa y distinción de pilares mediante diferenciación cromática.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA "A": EFICIENCIA Y SOSTENIBILIDAD

Conjunto Residencial que por su diseño, orientación y construcción obtiene el **máximo grado de Eficiencia Energética "A", Ahorro Energético y Baja Contaminación**. Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una alta eficiencia para un **bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, **cuidando** al mismo tiempo el **medio ambiente, la calidad y el confort climático dentro de la vivienda**.

Para la reducción del consumo de energía en las viviendas se ha realizado un **diseño ecoeficiente** de la edificación, se han ejecutado las instalaciones para **aprovechamientos** 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 fachadas como 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 Calefacción, el Refrescamiento y el Agua Caliente Sanitaria se obtienen mediante la implantación de un **sistema aerotérmico centralizado** con contadores de energía de consumos individualizados por vivienda.

El sistema de ventilación mecánica 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.

Instalación de climatización invisible mediante sistema de suelo radiante para calefacción y para suelo radiante-refrescante, consistente en un sistema vanguardista que contribuye a proporcionar el máximo confort a través de la aportación de temperatura radiante y uniforme a la vivienda mediante una red de tuberías que discurre bajo el suelo, aumentando la estética y el espacio libre, ahorro energético, higiene y seguridad, con termostatos ambiente en todas las estancias principales de la vivienda (salón-comedor y dormitorios).

El refrescamiento se realizará mediante la implantación de un sistema aerotérmico. Dicho sistema posee un alto rendimiento, capaz de optimizar y reducir los consumos energéticos, así como eliminar costes de mantenimiento, consiguiéndose por otro lado evitar la instalación de equipos de aire acondicionado en fachadas y tejados.

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.