

RESIDENCIAL  
ES PLETIEUS

ESCUNHAU-VIELHA

**MEMORIA DE CALIDADES**

---

# MEMORIA DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación 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 característica adecuadas según EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad del terreno y acero según cálculo.

Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón.

## FACHADA

El revestimiento exterior estará compuesto por **fábricas mixtas compuestas de medio pie de ladrillo perforado y revestimiento exterior de piedra vista**, cámara de aire, **doble aislamiento térmico-acústico** compuesto por proyección de espuma de poliuretano en hoja exterior y lana de roca en cara interior del **trasdosado** autoportante realizado mediante tabique de **paneles de placas de yeso laminado**.



## TABIQUERÍA

Las **separaciones entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes**, se realizarán mediante tabicón de ladrillo hueco doble y dos hojas de paneles de placa de yeso laminado suelo-techo, una en cada cara, con aislamiento interior de lana mineral en cumplimiento de la normativa vigente.

Las **divisiones interiores** de separación entre las distintas estancias estarán formadas por paneles de placas de yeso laminado suelo-techo.

Aislamiento térmico y acústico en cumplimiento de la normativa vigente.

## CARPINTERÍA INTERIOR

**Puerta de entrada** a la vivienda **acorazada**, con chapa de acero en el interior, 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 las que dan acceso a distribuidor.

**Puertas correderas en baño**, siempre que la distribución interior lo permita.

**Vestidores y armarios modulares en dormitorios** con puertas correderas.



# MEMORIA DE CALIDADES



## CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y balconeras diseñadas en sistema monoblock de perfiles de **PVC bicolor**, con acabado madera al exterior y blanco al interior, **con apertura oscilobatiente y rotura de puente térmico a través de 5 cámaras interiores en hoja y marco**, de gran resistencia y alta estanquidad, incorporando **sistema oculto de aireación permanente, con perfil guía y mosquitera**, 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. El sistema de **apertura en balconeras de salones será oscilo-paralelo**.

Se proyectan **persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico** en su interior en acabado madera al exterior y color blanco al interior de las estancias, **y con accionamiento motorizado**.

Para conseguir **mayor ahorro en consumos** el acristalamiento se realiza con **vidrio doble CLIMALIT** o similar, compuesto por dos hojas, una al **exterior** formada por **dos lunas transparentes de vidrio laminar de seguridad** con butiral intermedio, **cámara de aire deshidratada** interior y hoja **interior** compuesta por **dos lunas transparentes de vidrio bajo emisor**, también unidas mediante butiral de polivinilo incoloro, lo que proporciona una considerable mejora del 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.

## INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando **que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas**.

La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema oculto pasivo de **microventilación** en las carpinterías exteriores de salones y dormitorios.

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina. Focos de iluminación en techo de terrazas.



# MEMORIA DE CALIDADES

## FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

Aparatos **sanitarios suspendidos** del Grupo Porcelanosa.

**Lavabos con encimera de Krypton**, siendo de doble seno el de los baños principales y de simple seno el del baño secundario. **Grifería monomando ecológica** en baños, **con vaciadores de pulsador**. Todo ello del Grupo Porcelanosa.

Platos de ducha con sistema de impermeabilización integral enrasado y con acabado igual al solado de la vivienda en los baños principales y bañeras acrílicas en el baño secundario, siempre que la distribución lo permita. El plato de ducha irá con **mampara de cristal templado** y pack empotrado de ducha con rociador y mandos termostáticos encastrados en pared, y la bañera **con mampara de cristal templado** y **grifería monomando termostática**, todo ello del Grupo Porcelanosa.

La **instalación interior** de fontanería en vivienda se realizará en **tubería de polietileno reticulado PEX**.

Toma para manguera de riego en terrazas con sistema antiheladas.



## SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimento general de toda la vivienda en **gres porcelánico rectificado Par-ker de Porcelanosa**, con posibilidad de sustitución por pavimento laminado flotante de una sola lama y alta resistencia a la abrasión también del Grupo Porcelanosa. En ambos casos existirá la posibilidad de elegir entre diferentes tonalidades.

Los rodapiés serán a juego con la carpintería interior.

**Aislamiento acústico anti-impacto**, en la totalidad del suelo de cada vivienda.

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en tonos suaves.

**Revestimiento de gres Porcelanosa de gran formato** en baños hasta el techo, con diferenciación de tonalidad, color o textura en **zona húmeda de ducha o bañera**.

Falsos techos de placa de yeso laminado en toda la vivienda.

Revestimiento de madera laminada en techos de fumalet.

## MOBILIARIO COCINA

Cocina amueblada **Gamadecor**, del Grupo Porcelanosa, con muebles altos y bajos de gran capacidad en tablero laminado y canteado laser, **encimera de Krypton K-Life con fregadero integrado y copete sanitario**. Totalmente equipada con **grifería del Grupo Porcelanosa** y **electrodomésticos** de primeras marcas, incluyendo horno, microondas, placa vitro-cerámica, campana extractora, frigorífico y lavavajillas.



# MEMORIA DE CALIDADES

## CLIMATIZACIÓN

Calefacción y Agua Caliente Sanitaria centralizada, mediante **bomba de calor geotérmica**, con sistema de control individual a través de **contadores térmicos de energía individuales** para cada vivienda.

**Sistema de calefacción invisible** realizado mediante **suelo radiante** por tubería de polietileno reticulado en PEX, proporcionando un confort total, debido a la ausencia de focos demasiado calientes aportando una temperatura uniforme a la vivienda, 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 mejoran las posibilidades de decoración interior.

**Instalación geotérmica general del edificio** para la captación y producción de **agua caliente sanitaria** y del sistema de **calefacción invisible por suelo radiante**.



## ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

**Mecanismos eléctricos** de primera calidad de la marca **Simón** o similar.

**Antena de Televisión colectiva** con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.

**Tomas de RTV, datos y eléctricas en todos los dormitorios y salón comedor-cocina.** Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

## DOMÓTICA

La vivienda cuenta con un **sistema domótico integrado** en protocolo KNX estándar europeo, **con pantalla de 7" incluyendo control central y acceso total en remoto desde PC y smartphone.** Incorpora funciones de **videoportero, actuador de calefacción, actuador de persianas, control de temperatura, corte general de circuito de iluminación interior de la vivienda, sistema de alarma de inundación, de incendio y por presencia, con capacidad de ampliación para otras funciones.** Se trata de un sistema que permite la integración de varios sistemas interrelacionados, lo que facilita la gestión y posibilita conseguir una mayor eficiencia en el control energético.



# MEMORIA DE CALIDADES



## ZONAS COMUNES

Portal de diseño vanguardista con solados de 1º calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, piedra natural, gres decorativo o madera, y pintura.

**Calefacción por suelo radiante en zonas comunes de escaleras y portales, trasteros y rampa de acceso a garaje.**

Iluminación de elementos comunes con **detectores de presencia y luminarias de bajo consumo**, lo que permite un gran ahorro en el consumo de energía eléctrica y escaleras con conexión independiente por plantas.

**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.

**Llaves maestras** para las viviendas y zonas comunes.

## 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.

**Trasteros solados con rodapié y pintados** en tonos claros en paramentos verticales y techo.

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



# EFICIENCIA ENERGÉTICA



Edificio de máxima eficiencia, ahorro energético y baja contaminación. Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una mayor 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 en fachadas como cubiertas, evitando puentes térmicos y prestando una gran importancia al aislamiento térmico que garantiza la resistencia al paso del frío 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 laminado 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.

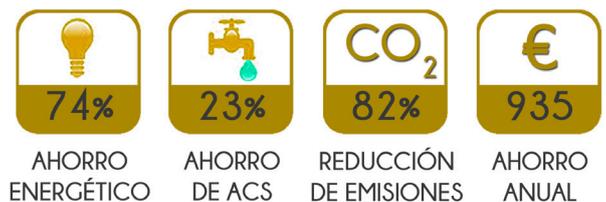
La producción de Agua Caliente Sanitaria y Calefacción, se realiza mediante un sistema centralizado de captación geotérmica de origen renovable y baja entalpía a través de bombas de calor geotérmicas que aseguran la máxima calidad y garantía en el perfecto funcionamiento del sistema de climatización con un elevado confort y ahorro económico. El intercambio geotérmico se realiza por medio de un circuito cerrado instalado a través de las perforaciones realizadas, produciéndose un intercambio de energía entre el agua anticongelante que circula y el terreno y que las bombas geotérmicas utilizan para generar la elevación de la temperatura para el suministro de agua caliente a las instalaciones.

La microventilación de las ventanas garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higiénicas y nivel de humedad óptimas sin afectar a la confortabilidad ni a mayores consumos en calefacción.

El sistema de aireación interior "invisible" de la vivienda a través de la carpintería interior en combinación con la microventilación y conductos de aireación en los cuartos húmedos de la vivienda, garantizan la estanqueidad, minimizando de esta forma las pérdidas de energía.

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

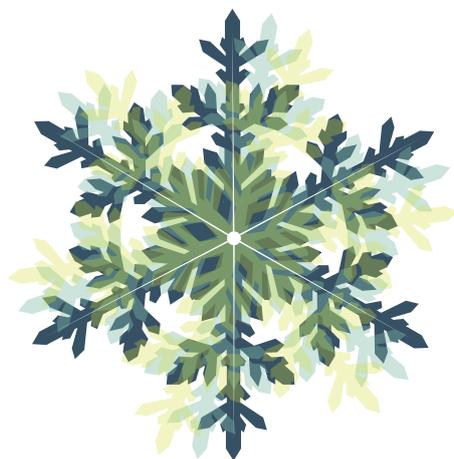
El edificio tiene **Calificación energética A**, lo que supone una **reducción de emisiones** de CO<sub>2</sub> y una **reducción significativa de la demanda energética** del edificio (frío, calor y agua caliente sanitaria).



\*Cálculo estimado de ahorro energético de una vivienda con Calificación energética A respecto de una vivienda de referencia con calificación F, conforma a la "Escala de calificación energética. Edificios de nueva construcción", publicada por IDAE y el Ministerio de Vivienda, en Mayo de 2009; y demás normativa que la complementa y/o pudiera sustituirla.



**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.



RESIDENCIAL  
ES PLETIEUS

INFORMACIÓN Y VENTA:

LA PLETA DE BLASI

C/ Bustinzuri, 4 bajo  
01008 Vitoria-Gasteiz

C/ Castiello de Jaca, 18  
Las Tablas, Madrid

Telf.945 15 15 21

Telf.91 564 90 02

[www.viviendasvalledearan.com](http://www.viviendasvalledearan.com)