



COBLansa

CONSTRUCCIÓN Y
PROMOCIÓN INMOBILIARIA



RESIDENCIAL

EL SILO

— CALAHORRA —



MEMORIA DE CALIDADES

**Residencial
EL SILO
Calahorra**



(01) ESTRUCTURA DE HORMIGÓN

La estructura se ejecutará mediante pórticos de pilares y vigas de hormigón armado, de acuerdo con el Código estructural y el Código Técnico de la Edificación, con especial atención en el «DB-HR Protección frente al ruido».

El techo de la última planta, así como el forjado de las viviendas situadas sobre la planta baja, se aislarán de forma especial para mejorar la eficiencia energética.



(02) FACHADAS

Las fachadas estarán acabadas en ladrillo caravista y/o aluminio. El cerramiento incluirá aislamiento y se rematará con un trasdosado de yeso laminado pintado.

Este aislamiento aporta un gran confort, además del correspondiente ahorro en el gasto energético.



(03) CUBIERTAS

Se opta por la ejecución de cubierta inclinada con acabado a determinar, en ambos casos con la colocación de **aislamiento térmico**.



(04) **CARPINTERÍAS DE FACHADAS**

La carpintería se ha definido en función de criterios de aislamiento energético y acústico, por lo que se ejecutarán con perfiles de aluminio con rotura de puente térmico o PVC y estará dotada de un herraje oscilobatiente por estancia.

El vidrio será doble con cámara estanca y con un espesor mínimo de 4/cámara/6.

Las persianas serán de aluminio con aislamiento interior en todos los huecos de fachada, con cajones de persiana tipo monoblock o similar.



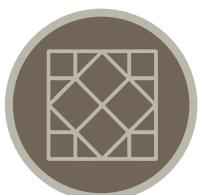


(05) **PARTICIONES INTERIORES**

La elección de los materiales de particiones se realizará en función de sus características acústicas y térmicas, así como de su facilidad para acoger instalaciones de electricidad y fontanería.

El concepto general de separación entre viviendas será la creación de recintos por medio de tabiques cerámicos, trasdosados por ambas caras con placas de yeso laminado y aislamiento. Con este sistema se consigue la generación de recintos independientes, que resultarán aislados acústicamente entre sí.

En el interior de cada vivienda, la tabiquería será de placa de yeso laminado sobre perfilera metálica, con aislamiento térmico-acústico interior.



(06) **SOLADOS Y ALICATADOS**

Los solados se colocarán, con carácter general, sobre solera flotante independizada de la estructura mediante lámina acústica (antimpuerto), mejorando el aislamiento, el ruido de impacto y el comportamiento térmico.

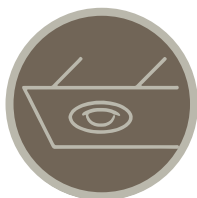
En viviendas:

Parqué flotante laminado, calidad AC4, sobre lámina reductora de ruido de impacto. Se utilizarán piezas con medidas de 1.300 * 193 mm aproximadamente. Rodapié acabado en blanco.

En suelos y paredes de las cocinas y baños, se colocará cerámica en piezas de gran formato.

En zonas comunes:

Los solados de los portales, escaleras y peldaños podrán ser de granito o piedra natural o cerámica.



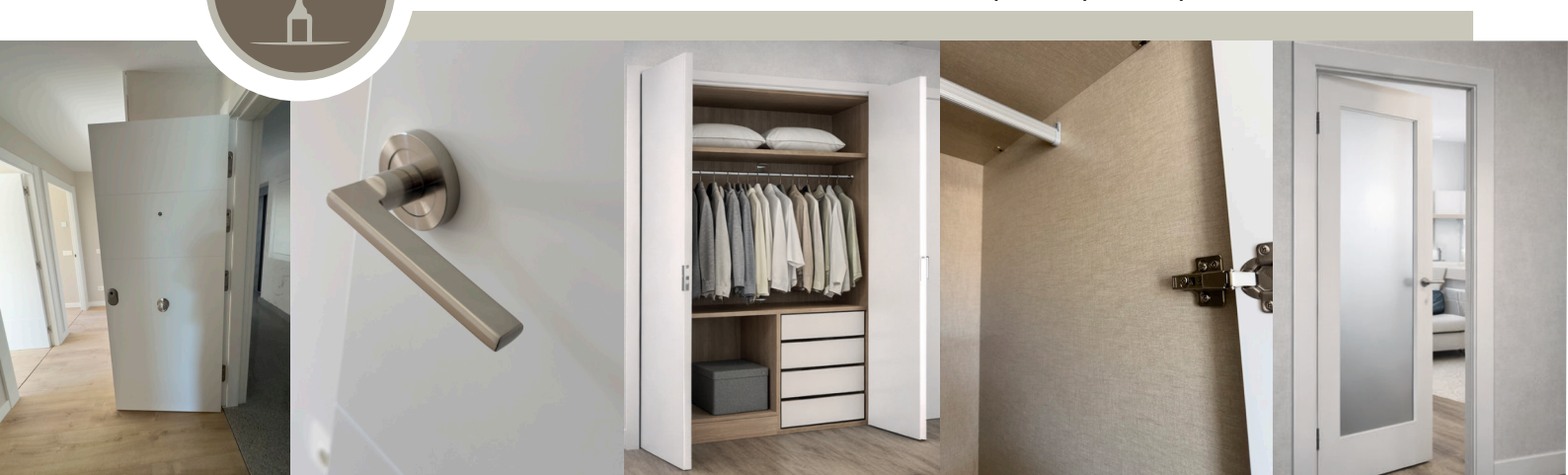
(07) **FALSOS TECHOS**

Colocación de falso techo de placa de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico en toda la vivienda.



(08) **PINTURAS**

En el interior de las viviendas se empleará pintura plástica lisa.



(09) **CARPINTERÍAS INTERIORES**

Hojas ciegas: Las hojas de las puertas de dormitorios y baños estarán acabadas en blanco.

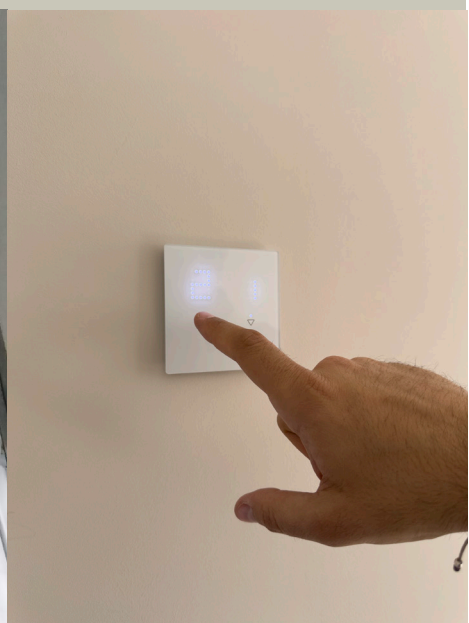
Frentes de armarios con puertas lisas acabadas en blanco y revestimiento de armazón interior con divisiones, en aquellos armarios definidos específicamente en el plano.

Hojas vidrieras: En el caso que se coloque una puerta en el cuarto de estar y/o en la cocina, dichas hojas serán del mismo material y acabado que las puertas ciegas, con la inclusión de una vidriera central translúcida.

Puerta de acceso: La puerta de acceso a la vivienda será blindada con 3 puntos de anclaje y contará con cilindro de seguridad.



(10) **INSTALACIONES: CALEFACCIÓN POR SUELO RADIANTE, AGUA CALIENTE SANITARIA Y ATEMPERAMIENTO POR SUELO REFRESCANTE**



Tras los análisis y evaluaciones de las nuevas formas de construir y la ostensible mejora de los aislamientos térmicos empleados, se considera como óptimo un sistema de calefacción por suelo radiante en invierno y refrigeración por suelo refrescante en verano. Para ello, la aerotermia es la elección más adecuada y eficiente.

Se utilizará un sistema de aerotermia en la producción de agua caliente sanitaria (ACS), mediante equipos con compresores de alto rendimiento que permiten alcanzar altas temperaturas manteniendo una elevada eficiencia.

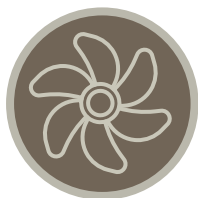
Se define un sistema individual por vivienda para calefacción, refrigeración y producción de ACS, cuya gestión corresponde exclusivamente a cada propietario.

El sistema elegido contribuye a la mejora de eficiencia energética del edificio. Las bombas de calor con aerotermia presentan un COP (Coeficiente de Rendimiento) muy elevado y en especial los equipos de producción de ACS.

Tras los análisis y evaluaciones de la nueva forma de construir y la ostensible mejora de los aislamientos térmicos empleados se considera como óptimo un sistema de calefacción por suelo radiante en temporada invernal y refrigeración por suelo refrescante en la época estival. Para ello la Aerotermia es la elección más adecuada y eficiente.

Las principales ventajas del sistema son:

- Obtiene la mayor parte de la energía del aire (en torno al 70%) y solo una pequeña fracción de la electricidad.
- Presentan un alto nivel de eficiencia energética y rendimiento, lo que se traduce en un ahorro para sus usuarios.
- Son válidas tanto para verano como para invierno (atemperamiento mediante suelo refrescante y calefacción mediante suelo radiante).
- Los costes de mantenimiento son muy reducidos. No se generan residuos ni humos.



(11) **VENTILACIÓN MECÁNICA**

Sistema de ventilación mecánica individual.



(12) **INSTALACIONES: ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Mecanismos tipo Niessen-Zenit o similar.

Luminarias de bajo consumo con encendido mediante detectores de presencia en accesos a portales.

Las viviendas dispondrán de toma de TV y de Datos (RJ45) en cocina, salón y todos los dormitorios. Además, en salón y el dormitorio principal habrá una toma doble de Datos (RJ45) suplementaria. El salón dispondrá también de una toma de Fibra Óptica.



(13) **INSTALACIONES: FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

Características de la instalación:

Llaves de corte: cada vivienda dispondrá de llave de corte general, y en su interior, se realizará un corte parcial por cada cuarto húmedo.

La grifería de bañeras y duchas será **termostática**.

Doble pulsador en los inodoros: se instalarán inodoros de tanque bajo con doble descarga (doble pulsador), con este mecanismo es posible descargar una parte del tanque o la totalidad del mismo, con el incremento en el ahorro de agua.





(14) **INSTALACIONES DE TRANSPORTE: ASCENSORES**

Accionamiento eléctrico: Los ascensores serán de accionamiento eléctrico con grupo tractor en recinto de ascensor, puertas de piso automáticas E30.

Equipamiento: contarán con sistemas de regulación de aceleración y frenado, que reducen ruidos y mejoran el rendimiento energético.



(15) **COCINA**

Totalmente equipada con muebles altos y bajos de primera calidad, encimera de Silestone o similar, fregadero bajo encimera en acero inoxidable y grifería monomando.

Electrodomésticos de la marca Siemens o similar: Placa de inducción, horno multifunción, microondas integrado, campana extractora, lavavajillas integrable electrónico, lavadora integrable y frigorífico combi de dos metros con puertas en acero inoxidable.





(16) **AMUEBLAMIENTO**

El equipamiento de cocina y mobiliario que figura en los planos de venta es meramente orientativo y no supone su colocación en obra. Lo mismo sucede en los baños, que se entregarán con un lavabo, inodoro, bidé (en su caso), plato de ducha enrasado y/o bañera.



(17) **EXTRAS**

- Amaestramiento de cerraduras, de tal modo, que con la llave de la vivienda se puede acceder al portal, garajes y acceso a trasteros.
- Trastero con pavimento de gres cerámico.
- Portal y escaleras: Solado de granito, piedra natural o cerámica. Revestimiento de portal decorado con madera, granito o similares según diseño de la dirección facultativa.
- Video portero automático.



(18) **PERSONALIZACIÓN**

Coblansa ofrece un servicio de personalización que le permitirá adaptar la vivienda a sus necesidades.

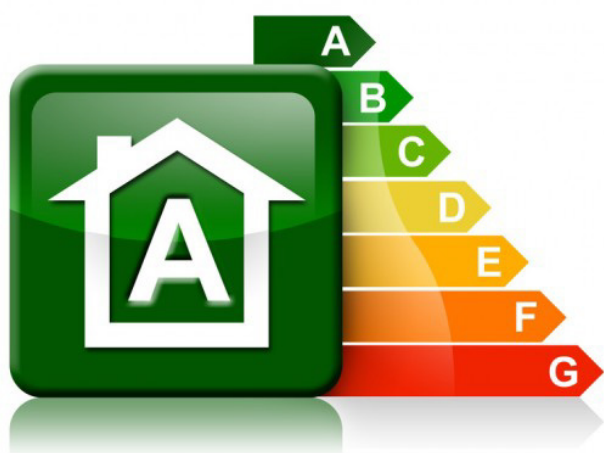


(19) CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

El edificio estará catalogado en proyecto como “CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A”

Hace pocos años, la eficiencia energética era una gran desconocida. Hoy es una realidad que debe tenerse muy en cuenta.

El nivel de eficiencia energética de una vivienda se mide analizando su capacidad para optimizar el consumo de energía, con una escala que abarca desde la letra A, el nivel de mayor eficiencia, hasta la letra G que es el de menor eficiencia, todo esto basado en la legislación actual.



CONSUMO
 hasta un **80%**
 menos de energía

Las medidas pasivas se centrarán en el aumento de los aislamientos en forjados, cubiertas y fachadas, así como la adecuación de huecos y vidrios según la orientación de las distintas fachadas.

En cuanto a las medidas activas, se emplearán sistemas individuales de alto rendimiento.

Gracias a estas medidas, estas viviendas pueden llegar a consumir hasta un 80% menos de energía que otra vivienda que tenga calificación energética E.

Las imágenes, infografías, renders y demás elementos gráficos incluidos en la presente memoria tienen carácter meramente orientativo e ilustrativo, pudiendo no corresponderse exactamente con el producto final ejecutado.

Dichas imágenes tienen como finalidad ofrecer una referencia estética general, pudiendo incorporar elementos, acabados, distribuciones, mobiliario, equipamiento o soluciones constructivas no incluidos en el precio ni en la entrega final de las viviendas.

El contenido contractual y vinculante será exclusivamente el descrito en la presente memoria de calidades en su apartado escrito, prevaleciendo en todo caso sobre cualquier representación gráfica.

La Dirección Facultativa y la Promotora se reservan el derecho de introducir modificaciones por razones técnicas, constructivas, normativas o de disponibilidad de materiales, siempre que dichas modificaciones no supongan una merma sustancial de la calidad global del inmueble.



RESIDENCIAL
EL SILO
— CALAHORRA —



COBLansa

CONSTRUCCIÓN Y
PROMOCIÓN INMOBILIARIA

> OFICINA CENTRAL:

C/ Poeta Prudencio, 9 / Tel: 941 249 599

> OFICINA VENTAS:

C/ Perez Galdós, 5 / Tel: 941 236 902

www.coblansa.com