

RESIDENCIAL PARQUE SAN MIGUEL. FASE 3 PARCELA 1B. MEMORIA DE CALIDADES

▪ 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 el DB-SE, con especial atención en el «DB-HR Protección frente al ruido».

El techo de la última planta, así como el forjado de viviendas sobre los soportales de planta baja, se aislarán para cubrir una mejora de las exigencias del CTE.

▪ FACHADAS

Las fachadas serán ventiladas, estarán acabadas en piedra natural y/o en piedra sintética y/o en cerámica, además de en aluminio. Las viviendas dispondrán de aislamiento térmico por el exterior. Se completa el cerramiento al interior con aislamiento sobre el muro para terminar con un trasdosado de yeso laminado y pintado.

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

▪ CUBIERTAS

Se opta por la ejecución de cubierta plana con lamina impermeabilizante. En ambos casos con la colocación de aislamiento térmico.

▪ CARPINTERÍA DE FACHADAS

La carpintería se ha definido en función de criterios de aislamiento energético y acústico, por lo que se ejecutarán con perfilaría 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.

▪ PARTICIONES INTERIORES

La elección de los materiales de particiones se realizará en función de sus características acústicas y térmicas, así como de la 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, que se trasdosarán 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 a base de placa de yeso laminado sobre perfilaría metálica, con aislamiento interior térmico-acústico.

▪ SOLADOS Y ALICATADOS

Los solados se colocarán, con carácter generalizado, sobre solera flotante independizada de la estructura, mediante lámina acústica (anti impacto), 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 o 2.000 * 238 mm aproximadamente. Rodapié acabado en blanco.

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

En zonas comunes:

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

▪ FALSOS TECHOS

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

▪ PINTURAS

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

Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas salvo que, por razones técnicas, o por imposiciones del mercado, sean modificadas por la dirección facultativa, sin que ello suponga merma en la calidad.

▪ **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.

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 en las puertas ciegas, con la inclusión de una vidriera central translúcida.

Puerta de acceso: La puerta de acceso a la vivienda será blindada y contará con cilindro de seguridad diseñado para ofrecer una solución con garantías contra el ataque por rotura, ofreciendo a su vez protecciones contra la extracción, el bumping y el taladrado.

2

▪ **INSTALACIONES: CALEFACCIÓN POR SUELO RADIANTE, AGUA CALIENTE SANITARIA Y ATEMPERAMIENTO POR SUELO REFRESCANTE.**

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.

Utilizaremos un sistema de Aerotermia en la producción de Agua Caliente Sanitaria, usando equipos con compresores con unos rendimientos que permiten llegar hasta altas temperaturas incluso con temperaturas exteriores por debajo de cero. Y todo ello manteniendo una alta eficiencia.

Se define un sistema individual por vivienda para servicios de Calefacción por suelo radiante, enfriamiento por suelo refrescante y producción de agua caliente sanitaria. Esta individualización se gestiona única y exclusivamente por cada propietario.

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

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 redundará 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.

▪ **INSTALACION: FOTOVOLTAICA.**

El edificio constará de una instalación de generación eléctrica renovable mediante campo solar fotovoltaico ubicado en cubierta. Dada la alta producción energética a lo largo del año, muy superior al consumo de luz comunitario, la energía generada se inyectará directamente a las redes de la compañía distribuidora.

Una vez constituida la comunidad de propietarios, y dentro de las posibles modalidades de conexión y uso de la energía, la comunidad de propietarios podrá crear una Comunidad Energética.

En esta modalidad los usuarios realizan un contrato de reparto en el que se establecen unos porcentajes de participación, lo cual repercutirá en la reducción de la factura mensual de cada participante.

▪ **INSTALACIONES: ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Mecanismos tipo Niessen-Zenit o similar.

Luminarias de bajo consumo y encendido mediante detectores de presencia en los 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 dormitorio principal habrá una toma doble de Datos (RJ45) suplementaria. El salón dispondrá también de una toma de Fibra Óptica.

Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas salvo que, por razones técnicas, o por imposiciones del mercado, sean modificadas por la dirección facultativa, sin que ello suponga merma en la calidad.

▪ **INSTALACIONES: FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

Características de la instalación:

Llaves de corte: Cada vivienda dispondrá de la correspondiente llave de corte, y dentro de la vivienda, se realizará el corte parcial por cada cuarto húmedo.

La grifería de bañeras y duchas será termostática.

Doble pulsador en los inodoros: se colocarán inodoros de tanque bajo y 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.

• **INSTALACIONES: VENTILACIÓN DE VIVIENDAS**

Se propone un sistema mecánico de renovación de aire individual mediante recuperación de energía de alta eficiencia con una recuperación del calor sensible mayor del 85%, con impulsión de aire nuevo en dormitorios y salón y extracción de aire desde cocinas y baños.

Dispondrá de tres velocidades: ausencia, baja y alta. Con selector a demanda por el propietario.

Se dispondrán elementos terminales de difusión en techos conducidos hasta recuperador y de éste hasta el exterior.

Dispone además de filtración de aire en la toma al interior y expulsión a la calle.

Este sistema asegura un importante ahorro de energía térmica en la vivienda y optimiza la calidad de aire respirada en el interior con bajos niveles de CO2 provenientes de la respiración de las personas.

▪ **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: Los ascensores irán equipados con mecanismos de regulación de los sistemas de aceleración y frenado, que evita ruidos y mejora considerablemente su rendimiento energético.

▪ **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.

▪ **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.

▪ **ZONA LIBRE PRIVADA**

Área privada compuesta de piscina, gimnasio y zona verde con piscina.

▪ **EXTRAS**

- Amaestramiento de cerraduras, de tal forma, que con la llave de la vivienda se puede acceder al portal, garajes, acceso a trasteros y acceso a zona privada.
- 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.

▪ **PERSONALIZACIÓN**

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

▪ CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

El edificio estará catalogado en proyecto como "CALIFICACION ENERGÉTICA A"

Hace pocos años la eficiencia energética era una gran desconocida para todos. Hoy es una realidad que debe ser tenida en cuenta por todos.

El nivel de eficiencia energética de una vivienda se mide analizando la capacidad de esta para obtener la mejor eficiencia de 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.

Las medidas pasivas se centrarán en el incremento de los aislamientos, tanto de forjados como de cubiertas y fachadas, adecuando los huecos del edificio y los vidrios a colocar en éstos, en función de la orientación de las distintas fachadas.

En cuanto a las medidas activas se refiere, se emplearán sistemas de producción individual con equipos de alto rendimiento, además de la utilización de energías renovables que disminuirán la necesidad de aportación energética.

Todas estas medidas se traducen en que estas viviendas pueden llegar a consumir hasta un 80% menos de energía que otra vivienda que tenga calificación energética E.