

MEMORIA DE CALIDADES



**EDIFICIO DE MÁXIMA EFICIENCIA Y AHORRO ENERGÉTICO Y BAJA CONTAMINACIÓN
(CALIFICACIÓN ENERGÉTICA "A")**

Residencial Manhattan

20-02-2024

La información contenida en este documento es informativa, estando sujeta a modificaciones marcadas por la dirección facultativa, así como por razones técnicas, jurídicas o urbanísticas, sin que ello pueda suponer reducir las calidades inicialmente previstas

CALIFICACION ENERGÉTICA A

Su vivienda goza de **Calificación Energética A**, lo que supone una importante mejora en sus condiciones de confort y ahorro energético frente a soluciones convencionales. Las medidas para conseguir esta calificación A, y las características constructivas que disponen estas viviendas, producirán una reducción significativa de la demanda energética en calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria, que puede llegar a ser de hasta un 70% respecto a una vivienda con una calificación energética estándar (D), lo que se traduce en un **importantísimo ahorro económico** y en una reducción de emisiones a la atmósfera.

Todo ello se obtiene mediante la adopción de las siguientes medidas:

- *Doble aislamiento térmico de fachadas.*
- *Instalaciones de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria mediante sistemas eficientes con regulación individual. Estos sistemas para generación de energía irán a través de **AEROTERMIA**.*
- **Suelo radiante-refrescante:** Sistema invisible y limpio. La climatización de su vivienda se realiza mediante un sistema de tubos colocados bajo el suelo
 - **Emisión de calefacción por SUELO RADIANTE:** Este sistema ha sido elegido por los grandes beneficios que reporta entre los que cabe destacar:
 - No genera corrientes de aire y por tanto es totalmente silencioso.
 - Confort- por la ausencia de focos calientes, al tratarse de un sistema de calefacción invisible.
 - Estética y espacio- Con el suelo radiante desaparecen los radiadores, elementos que siempre limitan las posibilidades de decoración de su hogar, aumentando el espacio útil de la vivienda.
 - Ahorro- Al trabajar por agua a baja temperatura (40º C), mejora el rendimiento del sistema generador de energía, disminuyendo el consumo de combustible.
- ***Aislamiento térmico en cubiertas.***
- ***Aislamiento térmico en suelos de viviendas, sobre zonas no calefactadas.***
- ***Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico o PVC y vidrio con doble acristalamiento térmico con cámara deshidratada y tratamiento específico bajo emisivo si fuera necesario según orientación.***

- **Ventilación mecánica** de viviendas con motores individuales por vivienda. Este sistema mantiene una ventilación óptima en toda la vivienda, facilitando la no aparición de olores, gases tóxicos, mohos, condensaciones, corrientes de aire molestas y mejorando además la calidad del aire y el confort acústico.

ESTRUCTURA

- Cimentación y estructura de hormigón armado. Revisada por Organismo de Control técnico (OCT) y seguro decenal.

CUBIERTAS, FACHADAS, Y CARPINTERÍA EXTERIOR

- **Cubierta plana** sobre estructura con **aislamiento térmico** para optimización del ahorro energético
- **Muros medianeros** entre viviendas, con **aislamiento termoacústico**. Esta solución asegura la independencia acústica de cada vivienda con respecto a las colindantes.
- **Las divisiones interiores** de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado tipo Pladur, con **aislamiento acústico** en su interior.
- **Fachadas** de ladrillo visto y/o tosco revestido de mortero monocapa decorativo o elementos prefabricados, con aislamiento termo acústico en su interior. Estos aislamientos permiten un ahorro energético máximo consiguiendo una envolvente que generan una gran reducción de pérdidas caloríficas y de puentes térmicos.
- **Carpintería exterior** practicable de aluminio lacado con RPT (rotura de puente térmico) o PVC con vidrio con doble acristalamiento con cámara deshidratada y tratamiento específico bajo emisivo si fuera necesario según orientación, lo que reduce al mínimo las perdidas caloríficas del edificio.

- **Ventanas Oscilobatientes** en salón-comedor y dormitorios, siempre que no supongan salida a terrazas.
- **Persianas de aluminio** enrollables con **aislamiento térmico** en su interior, en dormitorios y en salones.

ACABADOS INTERIORES DE LA VIVIENDA

- **Puerta de entrada de seguridad** acabada en color blanco
- **Puertas de paso interiores acabados en color blanco.**
- **Puertas del salón y cocina vidrieras** acabado modelo similar al resto de las dependencias.
- **Llave amaestrada**, que le permitirán abrir, tanto las puertas de acceso al residencial y al portal, como las puertas de acceso a las zonas comunes.
- **Armarios empotrados** modulares, acabado en color **blanco**, con interior acabado en tablero laminado distribuido con maletero y barra de colgar.
- **Suelo laminado PERGO**, **a elegir** entre las opciones propuestas (sin coste), con rodapié en color blanco, en suelos de la vivienda excepto baños.
- **Solado de terrazas** con gres antiheladizo.
- **Cuartos de baño** con **gres porcelánico** de primera calidad, en los suelos y **revestimiento mural de gran formato** KOBERT-IN o similar, combinado con pintura lisa, en las paredes.
- **Falso techo** en cocina, baños y en todas las zonas de viviendas donde sea necesario por distribución de instalaciones y otras razones técnicas. Si fuera necesario, este techo será registrable en la zona de alojamiento de equipos de instalaciones.
- **Pintura lisa** en color suave, en paramentos verticales con colores **a elegir** entre las opciones propuestas.
- **Pintura lisa** en color blanco en techos de toda la casa.

- **Cocina amueblada** con muebles bajos y altos con encimera de cuarzo compacto o similar con colores **a elegir** entre las opciones propuestas. El equipamiento de electrodomésticos, de color INOX, consiste en:
 - Placa vitrocerámica de INDUCCION
 - Horno eléctrico
 - Campana extractora
 - Microondas
 - Fregadero con grifería cromada monomando.

- **La cocina** llevará **revestimiento mural de gran formato** tipo **cuarzo compacto** o similar entre los muebles altos y bajos, en la pared de la encimera y resto en **pintura plástica** en color elegido entre las opciones propuestas para el resto de la vivienda.

INSTALACIÓN, ELÉCTRICA, DE FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN
--

- **Aparatos sanitarios** en color blanco con grifería cromada monomando.
- **Tomas de TV y teléfono** en salón, cocina y todos los dormitorios.
- **Toma de USB** en dormitorio principal.
- **Toma de enchufe estanca, en terrazas.**
- **Toma de TV en terrazas superiores a 10 m2.**
- **Toma de agua en terrazas superiores a 10 m2.**
- **Calefacción mediante suelo radiante-refrescante y agua caliente centralizada sobre aislamiento termoacústico**, con contadores individuales y termostato de regulación de temperatura individual para cada vivienda.
- **Red Cableada de Voz y Datos** desde Registro de Telecomunicaciones e Instalación de fibra óptica hasta la vivienda.
- **Vivienda CONECTADA mediante un sistema de última generación, que incluye:**
 - **VIDEOPORTERO** con WI-FI incorporado CONECTADO al smartphone.
 - **TERMOSTATO WIFI**, conectado al smartphone.
 - **Módulo Domótico.**
 - **Sistema de iluminación** conectado para dormitorios y salón.

ZONAS COMUNES

- **Portal** diseñado con materiales innovadores.
- **Ascensores**, con puertas telescópicas en cabina y planta, memoria y conexión telefónica de seguridad, **con parada en todas las plantas incluido el garaje e iluminación led.**
- **Piscina con sistema de depuración salina, iluminación nocturna y aseos.**
- **Zona de relax en playa de piscina equipada con sombrillas y tumbonas.**
- **Zona de Juegos Infantiles.**
- **Zonas Verdes.**
- Iluminación decorativa de portales, mediante **luces tipo LED y bombillas de bajo consumo, lo que permite un gran ahorro en el consumo de energía eléctrica** y escaleras con conexión independiente por plantas y detectores de presencia.
- **Gimnasio** equipado con:
 - Banco de pesas.
 - Cinta para correr.
 - Bicicleta ciclo estática
 - Etc.
- Sala de uso polivalente habilitada para
 - **Sala de reuniones comunitarias.**
 - **Coworking.**
 - **Celebración de cumpleaños.**
 - Etc.
- **Parking de bicicletas.**
- **Instalación del servicio gratuito de taquillas electrónicas CITIBOX o similar.**

○ **SEGURIDAD**

- **Urbanización cerrada** con entrada unificada con garita de vigilancia preparada para conserje.
- **Preinstalación para Cámaras de Televisión (CCTV)**
Preinstalación de circuitos para futuro alojamiento de cámaras de infrarrojos y sensores de movimiento con posibilidad de conectarlos a una central receptiva de alarmas

SOTANOS DE GARAJE

- *Puerta de entrada a garaje con apertura automática con mando a distancia con código.*
- *Garaje pavimentado en hormigón pulido.*
- *Instalación de seguridad, ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios en garaje, de alto rendimiento y eficiencia energética.*
- **Preinstalación de recarga de coches eléctricos** según normativa vigente.

CONTROL DE CALIDAD

Para garantizar la calidad del edificio y el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación en el proceso de ejecución de la obra, una Oficina de Control Técnico Independiente, Especializada y Homologada, realizará el control y dirección en diferentes fases de la construcción. Dicho control se realizará en las siguientes fases:

- *Control de la cimentación del edificio*
- *Control en la ejecución de la estructura*
- *Control en instalaciones de agua, luz, gas, calefacción y telecomunicaciones*
- *Control en estabilidad y estanqueidad de fachadas, perfilerías de ventanas y vidrios*
- *Control en impermeabilizaciones de cubiertas.*
- *Protocolos de funcionamiento de las instalaciones de garaje.*
- *Protocolos de funcionamiento de las instalaciones de viviendas.*
- *Protocolo de control y verificación del aislamiento acústico de las viviendas*
- *Certificaciones e informes de todas las fases de la obra para la obtención del seguro decenal.*