

EDIFICIO **RIOSAR**

PROMOCIÓN DE 11 VIVIENDAS, LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS.
AV. ROSALÍA DE CASTRO Nº 158-160 PERILLO, OLEIROS.

MEMORIA de CALIDADES



MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

CIMENTACIÓN

- Cimentación mediante losa de hormigón armado sobre hormigón de limpieza. Con sistema de drenaje bajo cimentación.

ESTRUCTURA

- Muros de sótano de hormigón armado y pilares de hormigón armado según normativa.
- Cañón de ascensor en hormigón armado.
- Forjados unidireccionales de hormigón armado en suelo de planta baja y primera, de canto total 30 centímetros, formados por viguetas y bovedillas, con una capa de compresión de 5 centímetros.
- Forjados de losa maciza de hormigón armado de 25 centímetros en suelo de planta segunda, tercera y bajocubierta.
- Forjado de losa maciza de hormigón armado de 20 centímetros en cubierta.
- Losas macizas de hormigón armado de 15 centímetros en escaleras.



ENVOLVENTE

FACHADAS BAJO RASANTE

- Muros de hormigón armado

FACHADAS SOBRE RASANTE

- Tabique de doble hoja, con hoja exterior de ladrillo perforado, cámara de aire con aislante y hoja interior de ladrillo hueco doble.
- Acabado exterior: Tratamiento selectivo de fachadas, según orientación:
- Aplacado de granito acabado apomazado, con anclaje oculto, en fachada principal.
- Fachada trasventilada con aislamiento y acabado exterior con panel laminado compacto de alta presión (HPL), para fachada principal.
- Revestimiento de gres tipo pizarra negra en las fachadas de las terrazas de bajocubierta y en los accesos exteriores a los portales, en planta baja.
- Revestimiento tipo SATE con acabado mortero acrílico, para fachada posterior y medianeras.
- Acabado interiores con yeso proyectado en locales secos y con enfoscado y alicatado en locales húmedos.

CARPINTERÍA EXTERIOR

PERFILERÍA - Carpintería exterior realizada con perfilería de aluminio lacado con rotura de puente térmico de ancho 70 milímetros, en color gris oscuro, instalada atornillada sobre precercos de madera de pino. Contará con apertura oscilobatiente y sistema de microventilación para favorecer la circulación de aire sin grandes cambios de temperatura.

ACRISTALAMIENTO - Acristalamiento doble bajo emisivo 6/12/4. En puertas balconeras acristalamiento doble bajo emisivo con vidrio laminar 4/12/33.2. En las ventanas con orientación sur, el acristalamiento contará con control solar.

PERSIANAS - Persianas motorizadas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico mediante poliuretano inyectado. Accionamiento individual mediante interruptores.

CUBIERTAS

- Cubiertas inclinadas formadas por aislamiento de paneles de poliestireno extruido de 120 mm fijados mecánicamente al forjado, separador de geotextil y acabado mediante lámina doble armado de PVC.



TERRAZAS

- Terrazas planas uso privado: Formadas por aislamiento mediante paneles de lana de roca de 100 mm de espesor fijados con anclajes mecánicos al forjado, con impermeabilización bicapa constituida por: aplicación de imprimación a base de asfalto y disolventes, colocación de 2 láminas asfálticas de betún elastomérico, soldadas totalmente entre sí, con geotextil de separación, mortero de cemento para formación de pendientes y acabado superior mediante pavimento de gres.
- En las terrazas de las viviendas de planta baja y de locales comerciales, se resuelve con impermeabilización monocapa adherida, específica para el uso, con acabado superficial mediante solera de hormigón con acabado pulido.

AISLAMIENTOS DE LA ENVOLVENTE TÉRMICA

- Las viviendas cuentan con un nivel de aislamiento térmico superior al exigido por la normativa, con el fin de conseguir limitar al máximo las emisiones de CO₂ y la demanda energética en lo relativo a calefacción y producción de agua caliente sanitaria.
- En la fachada trasventilada, doble aislamiento: en la cámara de aire del cerramiento de ladrillo, poliestireno extruido de 40 mm de espesor; en la cámara de la fachada trasventilada, paneles de lana mineral de 60 mm de espesor, no hidrófilo, recubiertos con velo de vidrio negro reforzado.
- En las fachadas con aplacado de granito o de gres cerámico, aislamiento en cámara con poliestireno extruido de 100 mm. de espesor.
- En las fachadas tipo con acabado tipo SATE: aislamiento de poliestireno extruido de 40 mm en la cámara de aire y aislamiento mediante poliestireno expandido de 80 mm al exterior.
- Cubiertas inclinadas mediante poliestireno extruido de 120 mm de espesor.
- Terrazas privadas mediante paneles de lana de roca de 100 mm de espesor.



INTERIORES

COMPARTIMENTACIONES

- Separación entre viviendas y de las viviendas con las zonas comunes, realizados con hoja de medio pie de ladrillo perforado, cámara con aislamiento térmico y acústico de lana de roca de 40 mm y fábrica de tabicón de ladrillo hueco doble guarnecido de yeso al interior y de cemento en zonas comunes o cuartos húmedos.
- Trasteros e instalaciones de sótano y planta baja en medio pie de LHD, con enfoscados de cemento o alicatados según usos.

TABIQUES DIVISORES

- Divisiones realizadas con fábrica de ladrillo hueco doble de 8 cm, acabado con enlucido de yeso y pintura plástica. En los locales húmedos la fábrica de ladrillo se reviste con mortero de cemento y se remata con alicatado cerámico.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puertas interiores de paso abatibles y de corredera empotradas, de paso 80 cm, en madera, acabado lacado en blanco, con herrajes en acero.
- Armarios empotrados de puerta corredera en color blanco, con interiores realizados en tablero de melamina blanca, con divisiones, baldas y barras de colgar.

ACABADOS

VIVIENDAS:

- Pavimento de gres rectificado tipo madera con rodapié de madera lacado en blanco en toda la vivienda.
- Pavimento de gres en terrazas.
- En escaleras interiores de dúplex, revestimiento de peldaños con madera maciza de roble.
- En baños, cocina y lavadero-tendedero, alicatado hasta el techo.
- Revestimiento en paramentos verticales de pintura plástica lisa sobre guarnecido de yeso proyectado, en el resto de la vivienda.
- Falso techo de placa de yeso laminado pintado en toda la vivienda. En los locales húmedos las planchas serán hidrófugas.



ZONAS COMUNES:

- Rellanos, portal y escaleras: peldaños y baldosas aglomeradas de cemento monocapa y micromármol. Falso techo de placa de yeso laminado pintado.
- Accesos exteriores a portales: Pavimento de granito apomazado.
- Trasteros: Pavimento de hormigón con acabado superficial de pintura epoxi. Paramentos verticales acabados con mortero de cemento y pintura.

FALSOS TECHOS

- Falsos techos de planchas de yeso laminado acabado pintado. En los locales húmedos las planchas son hidrófugas.



INSTALACIONES

CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE

- El edificio cuenta con un sistema de producción de agua caliente y de calefacción mediante una instalación comunitaria de aerotermia formado por bombas de calor aire-agua, depósito de inercia para calefacción y acumulador de agua caliente sanitaria. El sistema de distribución contará con sus correspondientes contadores térmicos individuales.
- La emisión de calor para calefacción en cada vivienda se realiza mediante suelo radiante de agua caliente, el cuál consigue un nivel de confort óptimo, al realizar un reparto uniforme del calor desde el suelo al techo de las estancias. Trabaja a temperaturas bajas, por lo que minimiza el consumo de los equipos de producción de calor.
- El sistema de aerotermia está formado por bombas de calor aire-agua de alto rendimiento, reduciendo los gastos en electricidad tanto para calefacción como para la generación de agua caliente.

VENTILACIÓN

VIVIENDAS:

- La calidad del aire interior está garantizada mediante una instalación individual de ventilación mecánica controlada formada por una unidad de ventilación de doble flujo (extrae el aire viciado al exterior e inyecta aire limpio) con un sistema de recuperación de calor que le extrae el calor al aire antes de expulsarlo y se lo transmite al aire limpio inyectado. De este modo las pérdidas térmicas se minimizan. Además, este sistema garantiza en todo momento la calidad del aire en el interior sin necesidad de abrir las ventanas para ventilar.
- Preinstalación salida campana extractora mediante tubo de PVC directo a cubierta de diámetro 160 mm.

ZONAS COMUNES:

- Sistema de extracción y renovación de aire en trasteros.
- Ventilación natural y mecánica en garaje.

ELECTRICIDAD E ILUMINACIÓN

- Instalación eléctrica con grado de electrificación elevado, según normativa.
- Instalación de paneles solares fotovoltaicos comunitarios en cubierta, para la producción de electricidad.
- Preinstalación eléctrica en sótano para la instalación de bases individuales de recarga de vehículos eléctricos en las plazas de garaje, según normativa.



TELECOMUNICACIONES

- Videoportero electrónico en cada vivienda.
- Antena colectiva TDT/FM/DAB y previsión satélite.
- Punto de acceso al usuario (PAU), para las señales de TV, FM, DAB y satélite, analógicas y digitales, con 5 salidas.
- Toma acceso RDSI (RTV, BA, RJ) en salón y dormitorio principal, tomas RJ/RTV en cocina y restantes dormitorios.
- Preinstalación de domótica en viviendas.

FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Suministro de agua en polietileno reticulado PE-X. Llaves de corte en todos los cuartos húmedos y en la entrada de la vivienda. Griferías monomando.
- Tomas de agua fría, caliente y de desagüe para lavadora y lavavajillas.
- Platos de ducha de resina, de 3 cm de altura.
- Lavabos de porcelana vitrificada, en color blanco, sobre mueble con cajones de cierre amortiguado.
- Inodoros de doble descarga de porcelana vitrificada, en color blanco.

SANEAMIENTO

- Red separativa de saneamiento con bajantes y colectores en tuberías de PVC.
- Previsión de instalación de bomba de achique en sótano.

INSTALACIONES COMUNES

- Acceso a garaje mediante puerta motorizada de apertura de eje vertical.
- Acceso a viviendas mediante ascensor con parada en todas las plantas. Comunicación directa con garaje y trateros.
- Instalación contra incendios y ventilación según normativa.



CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA

Las viviendas cuentan con una calificación energética A, lo que supone un menor gasto energético y una menor emisión de CO₂. Esta calificación A es el resultado de aplicar, entre otras, las siguientes medidas en la construcción de la vivienda:

- Producción de agua caliente y calefacción mediante sistema de bomba de calor aire-agua.
- Sistema de emisión de calefacción mediante suelo radiante por agua.
- Aislamiento continuo en la envolvente térmica superior a las exigencias normativas, de 10 cm en fachadas y 12 cm en cubierta para reducir la demanda energética.
- Carpintería exterior en aluminio con rotura de puente térmico y acristalamiento de altas prestaciones.
- Ventilación mecánica controlada de doble flujo con recuperación de calor.
- Sistema de producción de energía eléctrica mediante paneles fotovoltaicos en cubierta.

Nota: la presente memoria de calidades no tiene valor contractual, y podrá sufrir modificaciones por cuestiones técnicas, legales o administrativas