

# MEMORIA DE CALIDADES

**RESIDENCIAL GARNACHA** ha sido diseñado pensando en aquellas personas y familias que quieran vivir cerca del centro y a su vez estar rodeado de zona verde y disfrutar de amplias terrazas. El edificio incorpora unos sistemas innovadores de construcción que supone un menor consumo más eficiente a la vez que se consigue un mayor grado de confort.

El edificio tiene una **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A**.

## ▪ ESTRUCTURA DE HORMIGÓN

La estructura se ejecutará en hormigón armado mediante muros en sótano y pilares, forjados y losas de hormigón armado en plantas.

## ▪ CUBIERTA

La Cubierta del edificio será cubierta plana invertida, con doble lámina impermeabilizante y dotada con doble capa de aislamiento para máximo ahorro energético, acabada en grava.

Las terrazas del ático se ejecutarán como cubiertas planas transitables, igualmente aisladas, con acabado en gres porcelánico antideslizante.

Parte de la cubierta del edificio se habilitará como uso comunitario privado con piscina y solárium.

## ▪ FACHADAS

La fachada es ventilada y está formada por una hoja interior de ladrillo que se forrará por el exterior de aislamiento térmico continuo, y sobre ella, se montará la piedra natural o gres porcelánico, modelo y color similar a las plasmada en las infografías, que será adecuada al entorno y combinada en algunas zonas del edificio con ladrillo cara vista.

Hacia el interior, otra capa de aislamiento sobre mortero y acabado trasdosado mediante placas de yeso laminado y pintado.

La fachada ventilada, junto con la utilización de varias capas de aislamiento térmico y acústico, nos permite obtener un mínimo consumo energético, un máximo ahorro y un excelente confort térmico.

## ▪ CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería se ha definido en función de los actuales criterios de aislamiento energético y acústico, fabricándose con perfiles de aluminio o PVC con rotura de puente térmico y doble vidrio bajo emisivo con cámara estanca.

Las persianas, de aluminio con aislamiento y cajas de persiana tipo monoblock que garantice el aislamiento tanto térmico como acústico. Toda la carpintería tendrá persianas excepto los baños que irán con vidrio traslúcido.

Todas las ventanas abatibles serán oscilobatientes.

## ▪ TABIQUERÍA INTERIOR

El concepto general de separación entre viviendas será por medio de doble placa de yeso laminado, aislamiento y placa antivandálica sobre estructura metálica, para garantizar el cumplimiento del CTE en cuanto a aislamiento termo-acústico.

Las divisiones interiores de cada vivienda serán mediante tabiques de placa de yeso laminado sobre estructura metálica con aislamiento interior térmico-acústico.

## ▪ PAVIMENTOS Y ACABADOS

Todos los solados se colocarán sobre solera flotante independizada de la estructura, sobre una lámina aislante acústica, evitando la transmisión del ruido de impacto y mejorando el comportamiento térmico. ((DEFINIR DE OTRA FORMA))

En salón, dormitorios y pasillos se colocará parquet flotante laminado estratificado, calidad certificada y rodapié acabado en color blanco.

En suelos y paredes de las cocinas y baños, alicatado y pavimento cerámico en piezas de calidad certificada.

En terrazas, pavimento cerámico antideslizante.

Los solados de los portales y escaleras serán de granito o piedra natural de primera calidad, a definir por la Dirección Facultativa.

Los techos de toda la vivienda serán a base de placa de yeso laminado (pudiendo en alguna estancia ser registrable para el mantenimiento de algún equipo).

En paredes y techos de las viviendas se acabarán en pintura plástica en terminación lisa mate.

## ▪ CARPINTERÍAS INTERIORES

En dormitorios y baños, puertas de hojas ciegas acabadas en color blanco.

En caso de que el salón y la cocina dispongan de puerta, las hojas serán del mismo material con una vidriera central translúcida.

La puerta de acceso a la vivienda será blindada, con bisagras de seguridad con cerradura de 3 puntos y acabado interior en color blanco.

## ▪ CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

El sistema de calefacción y agua caliente sanitaria será **individual**, para cada una de las viviendas.

### 1.- SISTEMA DE AEROTERMIA PARA CALEFACCIÓN Y REFRESCAMIENTO.

Se dispondrá de un sistema de generación de calor y refrescamiento por aerotermia mediante equipos de alta eficiencia, con emisor individual de tipo suelo radiante/refrescante. La unidad exterior se ubicará en la cubierta del edificio y la unidad interior en el interior de cada vivienda mediante equipo compacto.

El sistema proporcionará agua caliente para los meses de frío y agua fría para los meses de calor, siendo el uso de suelo radiante y suelo refrescante respectivamente.

La eficiencia de los equipos supondrá un ahorro en la factura de consumo de energía tanto para frío y como para calor de la vivienda, además de un confort térmico por el formato de difusión de la energía (suelo radiante /refrescante).

El control de la temperatura en cada vivienda será por zonas teniendo independencia cada estancia de uso (salón y dormitorios).

El control individual de la calefacción se realiza mediante un crono termóstato, de forma que sea posible establecer la temperatura deseada para cada fase del día.

Los dormitorios tendrán un control de temperatura adicional al resto de la vivienda para conseguir, si se desea, un mayor ahorro energético.

## *2.- SISTEMA DE APROVECHAMIENTO DE LA ENERGIA AEROTERMICA PARA PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA.*

La producción del agua caliente de la vivienda se realizará a partir del sistema de producción aerotérmica instalado.

Este sistema además de favorecer al medio ambiente, presenta un alto nivel de eficiencia energética y rendimiento, lo que redundará en un ahorro para sus usuarios, obtiene la mayor parte de la energía del aire (en torno al 70%) y solo una pequeña fracción de la electricidad, los costes de mantenimiento son muy reducidos y no se generan residuos ni humos.

## *3.- SISTEMA DE VENTILACIÓN*

Cada vivienda dispondrá de un sistema de ventilación mecánica con recuperación de calor para que sus recintos se puedan ventilar adecuada y eficientemente de manera continua sin la necesidad de abrir las ventanas, eliminando los contaminantes que se produzcan durante el uso normal de forma que se garantice la renovación y expulsión del aire viciado por los contaminantes u olores no deseados, en cumplimiento del CTE, para lograr la mejor calidad del aire interior y máximo confort en la vivienda.

## ▪ **INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES**

Las viviendas dispondrán de toma de TV- satélite y de Datos (RJ-45) en salón, cocina y dormitorios.

En el dormitorio principal habrá una toma de TV de banda ancha y una toma de datos suplementaria.

En salón-cocina existirá dos tomas de datos adicionales, una toma de TV de banda ancha, así como una toma de fibra óptica.

## ▪ **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

La instalación se ejecutará con respecto a normativa cumpliendo con el REBT y las condiciones de la compañía distribuidora.

Las viviendas tendrán electrificación básica y elevada, según superficie útil de cada una.

El edificio dispondrá de sistemas de generación de energía eléctrica mediante placas fotovoltaicas para uso propio o suministro a la red.

El edificio dispondrá de un sistema de conducción de cables que permita el futuro suministro de recarga de vehículos eléctricos para el 100% de las plazas de aparcamiento de acuerdo con lo establecido en el Código Técnico de la Edificación.

## ▪ FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Sistema insonorizado de saneamiento y la grifería será tipo monomando de primera calidad.

Los inodoros dispondrán de doble descarga, a fin de ahorrar recursos naturales en la vivienda.

## ▪ COCINAS AMUEBLADAS

La cocina irá totalmente amueblada, con mobiliario superior e inferior, encimera tipo granito con fregadero integrado, placa inducción, campana extractora, horno multifunción, frigorífico, lavavajillas, microondas y lavadora. En caso de que la vivienda no tenga tendedero llevará lavadora-secadora.

## ▪ ASCENSORES

Los ascensores serán para seis personas y 450 kg, con maniobra y puertas telescópicas automáticas y pulsadores electrónicos. Irán equipados de mecanismos de regularización de los sistemas de aceleración y frenado, que evita ruidos y mejora considerablemente su rendimiento energético.

## ▪ PISCINA PRIVADA Y SOLARIUM

El edificio dispondrá de piscina privada y solárium.

## ▪ EXTRAS

- Amaestramiento de cerraduras, de tal forma, que con la misma llave se puede acceder a la vivienda, portal, garajes, acceso a trasteros y a zonas privadas.

- Video portero.

## ▪ SERVICIO A CADA CLIENTE / PERSONALIZACIÓN DE CADA VIVIENDA

Ofrecemos un **servicio personalizado** a cada cliente para adecuar la vivienda a sus **gustos y necesidades**, lo que más nos interesa es que nuestros clientes tengan lo que deseen.

Existirá la **posibilidad** de realizar los **cambios** que cada cliente necesite, siendo asesorado por un equipo profesional que, en colaboración con la Dirección Facultativa, ofrecerá un **asesoramiento** sobre dichos cambios y deberá ser aprobado por ambas partes.

## ▪ CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

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

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, al 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 emplearán sistemas de producción centralizada con equipos de altos rendimientos, además de la utilización de energías renovables que disminuirán la necesidad de aportación energética.

Todas estas viviendas pueden llegar a consumir hasta un 79% menos de energía.

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.