

# MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL MALVASIA ha sido diseñado pensando en aquellas personas y familias que quieran vivir cerca del centro y a su vez estar rodeado de zona verde. Dicho edificio tiene unos sistemas innovadores de construcción y esto deriva en que los consumos descienden y a su vez se sienta un máximo confort.

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

## ▪ ESTRUCTURA DE HORMIGÓN

La estructura se ejecutará en hormigón armado, mediante muros de sótano y forjados 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 de ático serán de cubierta plana transitable, igualmente aisladas, con acabado en gres porcelánico.

## ▪ FACHADAS

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

Hacia el interior, otra capa de aislamiento y acabado en trasdosado mediante placas de cartón-yeso.

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, por lo que se ejecutarán 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 serán oscilobatientes.

## ▪ TABIQUERÍA INTERIOR

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

El interior de la vivienda será a base de tabiques de placa de yeso laminado sobre estructura de aluminio 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.

En salón, dormitorios y pasillos se colocará parquet flotante laminado estratificado, calidad certificada y rodapié chapeado en todas las estancias de las viviendas.

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

En terrazas, pavimento cerámico.

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.

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 chapeadas en maderas de roble barnizadas.

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, chapeado de roble barnizado y bisagras de seguridad con cerradura de 3 puntos.

## ▪ CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

El sistema de calefacción y agua caliente sanitaria será **centralizado**, según nuestra experiencia el que tiene mejor rendimiento, ahorro de consumo y mantenimiento, respecto a los individualizados.

La medición de consumos sí será cuantificada individualmente por vivienda, con la comodidad que ello reporta al poder repartir equitativamente el gasto entre los usuarios de los servicios, y dependiendo solamente de los horarios y nivel de confort requeridos por los mismos.

### 1.- CALDERA CENTRALIZADA DE GAS CON COMBUSTIÓN A CONDENSACIÓN.

Esta caldera supone importantes ventajas sobre las convencionales, las tres principales:

- Mejora de los rendimientos de la combustión. Ahorro de aproximadamente el 15% de combustible en energía primaria directa.
- Mejora en el confort de utilización gracias a una mayor estabilidad en la temperatura, tanto de agua caliente sanitaria como de calefacción.
- Mayor respeto al medio ambiente: La combustión es de gran calidad y la transferencia de calor esta optimizada, lo que disminuyen las emisiones de CO, el NOx y el CO2.

La sala de calderas se ubicará en un local independiente, destinado específicamente a este uso.

Para maximizar el confort, el ahorro energético y la estética, se prescindirá de los radiadores, optando por el **sistema de suelo radiante**, con control de temperatura independiente.

El control individual de la calefacción se realiza mediante un cronotermostato, 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 ENERGÍA SOLAR PARA PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA.

Se instala un sistema automático de aprovechamiento de la **energía solar** para producir agua caliente sanitaria. Este sistema de placas solares, de última generación, hace que se aproveche al máximo la energía solar (gratuita) para minimizar el gasto de gas natural y favorecer al medio ambiente.

### 3.- SISTEMA DE VENTILACIÓN

Cada vivienda dispondrá de un sistema de ventilación mecánica regulable para que sus recintos se puedan ventilar adecuada y eficientemente 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.

## ▪ ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Las viviendas dispondrán de toma de TV y de Datos (Rj-45) en cocina, salón y todos los dormitorios. Además, en salón y dormitorio principal habrá una toma de TV por cable y una toma de datos suplementaria.

## ▪ FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Sistema insonorizado de saneamiento.

La grifería será tipo monomando de primera calidad.

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

## ▪ ASCENSORES

Los ascensores serán para seis personas y 450 kg, con maniobra y puertas telescópicas automáticas, pulsadores electrónicos.

## ▪ ZONA LIBRE PRIVADA

El edificio dispondrá de urbanización privada, con piscina y zona verde.

## ▪ EXTRAS

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

- Video portero.

## ▪ SERVICIO A CADA CLIENTE

Ofreceremos un **servicio personalizado** y adecuado 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.

Se hará de intermediarios con una empresa de cocina para que si el cliente quiere la contrate y la tenga instalada a la hora de la entrega de la vivienda.

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.