

MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL SERENNE

24 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS, PISCINA Y ZONAS COMUNES EN VISTAHERMOSA. ALICANTE

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Las cimentaciones se realizarán de acuerdo a las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo.
- Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que repercute en el grado de confort de las viviendas.
- Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón.

FACHADA

- Las fachadas estarán compuestas por un cerramiento de medio pie de ladrillo perforado acabado con un revoco cementoso al exterior en combinación con un acabado cerámico imitación madera, enfoscado trasdós al interior, cámara de aire, doble aislamiento térmico-acústico compuesto por panel rígido de poliestireno extruido o similar en hoja exterior y lana mineral en cara interior del trasdosado autoportante realizado mediante tabique de paneles de placas de yeso laminado suelo-techo.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y balconeras diseñadas en sistema monoblock de perfiles de **PVC y rotura de puente térmico a través de cámaras interiores en hoja y marco**, de gran resistencia y alta estanquidad, incorporando **perfil guía y mosquitera**, de **muy baja transmitancia térmica**, integrando al mismo tiempo cajón de persiana en sistema compacto con perfiles de doble pared, estancos y con aislamiento térmico incorporado.
- Se proyectan **persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico** en su interior en el mismo color que la carpintería **con accionamiento motorizado**.
- Para conseguir **mayor ahorro en consumos** el acristalamiento se realiza con **vidrio doble CLIMALIT** o similar, compuesto por dos lunas incoloras y cámara de aire intermedia aislante e higroscópica, siendo el **vidrio hacia el interior de la vivienda bajo emisivo**, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio, evitando condensaciones y el efecto de pared fría, consiguiéndose de esta forma **un importante ahorro energético para el usuario**.
- **Vidrio de seguridad** en zonas con riesgo de caída o impacto según normativa.

TABIQUERÍA

- Las **separaciones entre viviendas**, se realizarán mediante tabicón de ladrillo hueco doble y dos hojas de paneles de placa de yeso laminado suelo-techo, una en cada cara, con aislamiento interior de lana mineral en cumplimiento de la normativa vigente.
- Las **divisiones interiores** de separación entre las distintas estancias estarán formadas por sistema de paneles de placas de yeso laminado suelo-techo.
- Aislamiento térmico y acústico en cumplimiento de la normativa vigente.

CARPINTERÍA INTERIOR

- **Puerta de entrada** a la vivienda **blindada**, lacado en blanco en la cara interior y acabado a elegir por la DF en la cara exterior.
- **Puertas interiores de vivienda pantografiadas decoradas mediante fresado y lacadas en blanco.**
- **Armarios modulares en dormitorios**, forrados en su interior, con maletero y barra de colgar.

FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS

- **Lavabos suspendidos con seno** desplazado.
- **Los Sanitarios incorporan griferías ecológicas monomando con dispositivos aireadores para reducir los consumos y vaciadores de pulsador.**
- Inodoros de **doble descarga** para facilitar el ahorro de agua.
- **Plato de ducha** en el baño principal incluyendo **columna termostática y mampara. Bañera con kit de ducha termostática y mampara** en el baño secundario.
- La **instalación interior** de vivienda de fontanería se realizará en **tubería de polietileno reticulado PEX.**
- **Toma de agua para manguera de riego en terrazas.**

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS

- **Pavimento general de toda la vivienda en gres porcelánico imitación madera**, con posibilidad de sustitución por pavimento laminado flotante de una sola lama y alta dureza superficial. En ambos casos existirá la posibilidad de elegir entre diferentes colores.
- Los rodapiés serán a juego con la carpintería interior.
- **Aislamiento acústico anti-impacto**, en la totalidad del suelo de cada vivienda.
- Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales en tonos suaves. Posibilidad de elegir entre diferentes colores.
- **Revestimiento cerámico de primera calidad** en paredes de baños y en la zona de mobiliario de cocina. Posibilidad de elegir entre diferentes colores.
- **Falsos techos de placa de yeso laminado en toda la vivienda.**

ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

- **Mecanismos eléctricos** de primera calidad de la marca **Simón** o similar.
- **Antena de Televisión colectiva** con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.
- **Tomas de RTV, datos y eléctricas en todos los dormitorios, cocina, salón y terraza-porche.**
- **Aplicques de iluminación LED instalados en terrazas.**
- Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

- Se plantea un sistema de **ventilación mecánica controlada** individual, consistente en la renovación de aire interior de la vivienda adaptándolo automáticamente a la tasa de humedad y/o a la presencia de ocupantes.
- Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

CLIMATIZACIÓN

- **Climatización y producción de Agua Caliente Sanitaria** mediante la implantación de un sistema de aerotermia, de alta eficiencia energética, compuesto por una unidad exterior situada en terraza y otra interna, cuya función es la compensación de calor y frío dentro del interior de la vivienda con

tratamiento de humidificación y secado del aire. Así mismo, el sistema integra un depósito para la acumulación de agua caliente sanitaria. La distribución interior de la climatización calor/frío se realizará por el falso techo de la vivienda mediante conductos y rejillas. Todo el sistema contará con una selección de equipos con rendimientos adecuados encaminados a proporcionar la mayor confortabilidad.

MOBILIARIO COCINA

- **Cocina amueblada** con muebles altos y bajos de gran capacidad, alta calidad y diseño, incluyendo: **fregadero con su grifería, encimera, horno, microondas, placa vitro-cerámica y campana extractora.**

ELEMENTOS COMUNES

- **Videoportero conectado a vivienda.**
- **Piscina con zona de solárium.**
- **Zona común ajardinada.**
- **Iluminación de zonas comunes mediante temporizadores y luminarias de bajo consumo**
- **Llaves maestras para las viviendas y zonas comunes de acuerdo a un plan de amaestramiento.**
- **Puerta exterior de entrada a la urbanización motorizada,** dotada de célula fotoeléctrica, sistema de seguridad y apertura automática con mando a distancia.

EFICIENCIA ENERGÉTICA

Conjunto Residencial que por su diseño, orientación y construcción obtiene un **alto Grado de Eficiencia energética**. Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una alta eficiencia para un bajo consumo energético que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el medio ambiente, la calidad y el confort climático dentro de la vivienda.

Para la reducción del consumo de energía en las viviendas se ha realizado un **diseño ecoeficiente** de la edificación, se han ejecutado las instalaciones para aprovechamientos de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.

Se ha **cuidado al máximo la envolvente térmica del edificio**, tanto fachadas como cubiertas, evitando puentes térmicos y prestando una gran importancia al aislamiento térmico que garantiza la resistencia al paso del frío o calor desde el exterior al interior de la vivienda, siendo el aislamiento la actuación más sostenible y permanente en los edificios, no requiriendo ningún tipo de mantenimiento.

La tabiquería en sistema de placa de yeso laminado garantiza una menor conductividad térmica y acústica, que en unión con un buen aislamiento térmico en el interior de las cámaras y tabiquerías contribuyen considerablemente al aumento de aislamiento térmico y acústico de la vivienda además de un mejor y más controlado acabado final.

El **vidrio al ser bajo emisivo** consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente ahorro económico. Esto se produce porque los vidrios están tratados con capas de plata, que es de todos los metales, el de más baja emisividad. De esta forma en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.

Instalación de **Climatización** mediante sistema aerotérmico, de alta eficiencia energética, que aporta el máximo confort a la vivienda a través de una red de conductos y rejillas que discurren por falso techo de la vivienda, aumentando la estética y el espacio libre, ahorro energético, higiene y seguridad, con termostato ambiente para el control de temperatura.

Así mismo, la generación de Agua Caliente Sanitaria se realizará igualmente a través del mismo sistema aerotérmico, con lo que se consigue un menor coste **de consumo energético y de mantenimiento de la explotación de los equipos.**

La implantación de un **sistema de ventilación mecánica controlada** individual por vivienda proporciona una mayor calidad del aire interior de la vivienda purificándose y manteniéndose las condiciones higiénicas del mismo.

Se prescriben **griferías ecológicas** mezcladoras monomando con incorporación de **sistemas de aireadores** con perlizadores o **reductores de caudal**, contribuyendo de forma decisiva a **disminuir los consumos de energía y de agua**.

NOTA: Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos, administrativos o de disponibilidad de materiales, se reserva el derecho de efectuar cuantos cambios o modificaciones sean necesarias, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales. Imágenes e infografías no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a posibles modificaciones por motivos o exigencias anteriormente expuestos.

El equipamiento de las viviendas será el indicado en la presente memoria de calidades.