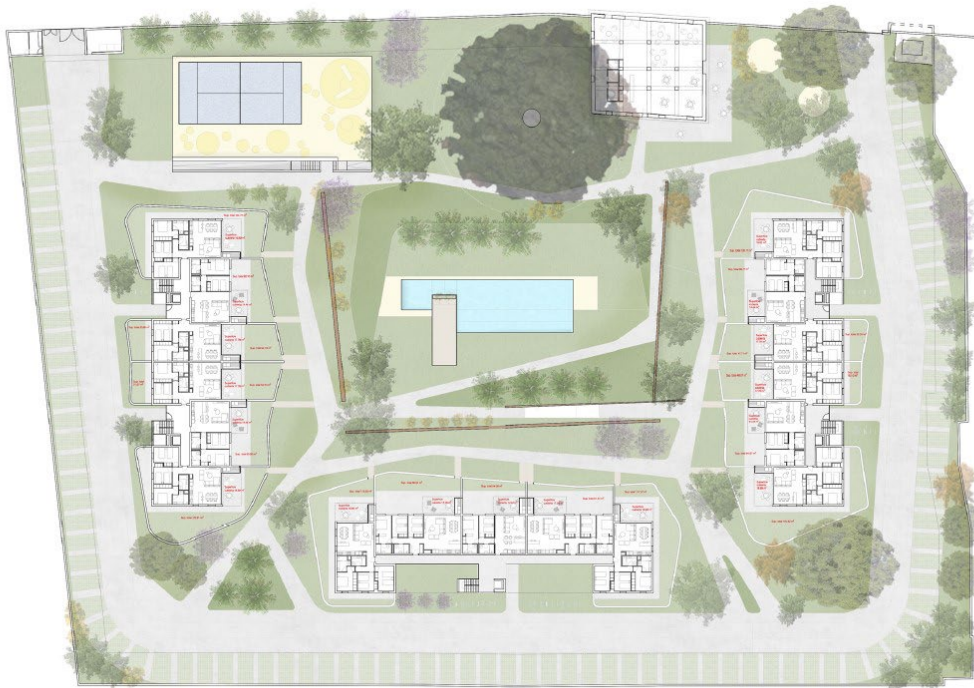




## MEMORIA DE CALIDADES

CONJUNTO RESIDENCIAL 63 VIVIENDAS. CONOCE TODOS LOS  
DETALLES Y SUEÑA CON LOS ESPACIOS QUE SERÁN UNA REALIDAD.



# Conjunto Residencial 63 Viviendas y amplias zonas comunes.

Denia (Alicante)



## L'ALQUERIA

El edificio que da nombre al residencial es un gran caserón de la campiña dianense, **una alquería con arquitectura de tendencia neoclásica**, construida en la **segunda mitad del siglo XIX** y ligada en su origen a funciones agrícolas de la extensa finca a la que pertenecía. Con posterioridad, en torno a 1950, la actividad de la propiedad se dedicó a la **producción de la variedad de vino dulce moscatel** denominado en esta zona como **mistela**, por lo que desde aquel entonces la finca se conoció como **la Mistelera**.

A día de hoy, **Inmobiliaria Espacio** recupera este singular espacio olvidado para convertir la finca en un conjunto residencial con una **urbanización interior de amplia extensión donde prima la naturaleza y la tranquilidad**, y con la misión de **restaurar la imponente alquería** de manera que sirva de lugar de **encuentro social y de ocio** para sus propietarios, con una amplia **sala de reunión, servicios y gimnasio**.

## URBANIZACIÓN INTERIOR

Pensada para para compartir momentos inolvidables, la urbanización cuenta con:

- **Piscina comunitaria** con lámina de agua de 199 m<sup>2</sup> y distintas profundidades; con iluminación sumergida y dotadas de duchas y **zona de solarium**.
- Zonas ajardinadas con instalación de riego automático.
- **Pista de pádel y juego infantil**.
- **Conjunto de trasteros individualizados** en sótano creado debajo de la pista de pádel.
- **Aparcamiento de bicicletas** en trasteros, junto al acceso al residencial, dotado de bases para la recarga de bicicletas eléctricas.
- **Estación de Recarga de vehículos eléctricos** en zona común completamente terminada.
- **Club social y gimnasio** ubicados en la antigua alquería restaurada.

## SOSTENIBILIDAD

Entre las muchas medidas encaminadas al respeto al medioambiente se encuentran:

- **Construcción.** En los trabajos a desarrollar por las diferentes empresas contratistas se vigilará su correcta conducta social y de protección al entorno por parte de la constructora en todos sus procesos. Además, se realizará una gestión eficaz de los residuos de construcción generados de acuerdo a un plan específico en obra, justificando el proceso final de los mismos en las plantas de tratamiento.

## Conjunto Residencial 63 Viviendas y amplias zonas comunes.

Denia (Alicante)



- **Energía.** El residencial cuenta con las siguientes medidas a favor de la reducción de consumo energético.
  - Envoltente térmica del edificio con una exigencia aumentada en cuanto al aislamiento que impedirá las pérdidas de climatización, tanto en verano como en invierno, con el consiguiente ahorro en consumos y en recursos naturales.
  - Iluminación zonas comunes con sistemas LED, que a su vez favorezcan la reducción de la contaminación lumínica.
  - La grifería termostática de ducha está diseñada para obtener un 35% de ahorro energético.
  - Se dota a la preinstalación de lavadora con una toma de agua caliente para instalación de equipos bitérmicos.
  - En la instalación de climatización de la vivienda se prevé la posibilidad de zonificación térmica.
  - Instalación de detectores de presencia en zaguanes, vestíbulos de planta y garaje que activen la iluminación únicamente el tiempo y zonas precisos.
  - Todo el conjunto de medidas adoptadas conllevará una alta calificación de eficiencia energética.
  
- **Consumo de agua.** El residencial cuenta también con las siguientes medidas para el control del consumo de agua.
  - Los inodoros cuentan con sistema de doble descarga con caudales efectivos de descarga de 4,5/3 litros.
  - La grifería cuenta con aireadores que optimizan el consumo de agua.
  - La grifería termostática de ducha tiene un caudal máximo inferior a 9l/min con el fin de optimizar el consumo, obteniéndose en torno al 35% de ahorro en el consumo.
  - Adaptación al entorno e implantación de jardín siguiendo plan ecológico, con elección de especies autóctonas y sistema de control centralizado de riego.

## SALUD Y BIENESTAR

Las actuales circunstancias implican que en nuestros futuros hogares se incluyan medidas que cuiden la salud de sus habitantes, con este objetivo se tomarán desde el mismo proyecto las siguientes consideraciones:

- Videoportero con pantalla.
- Instalación de detectores de presencia en zaguanes y vestíbulos de planta para iluminar sin contacto con interruptores.
- Carpinterías practicables que permitan ventilación natural cruzada en los locales comunitarios.
- Dispensadores de gel hidroalcohólico en accesos y locales comunitarios.
- Filtros en equipos de tratamiento de aire.
- Láminas anti-impacto bajo pavimento para evitar transmisión de ruido y vibración entre viviendas en vertical.

## Conjunto Residencial 63 Viviendas y amplias zonas comunes.

Denia (Alicante)



- Solución de división entre viviendas con sistema de placa de yeso, evitándose la alteración del tabique por medio de rozas para garantizar la máxima protección acústica.

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura de tu nuevo hogar será de hormigón armado, calculada según normativa vigente y Código Técnico de la Edificación. La cimentación está proyectada por medio de zapatas de hormigón armado arriostradas, conforme al Estudio Geotécnico realizado.

### FACHADA

Para dotar de belleza y dinamismo al residencial, se ha proyectado para los bloques que lo componen una fachada de doble hoja, con hoja exterior de fábrica de ladrillo cerámico de ½ pie de espesor, acabada con un revoco de mortero monocapa combinado con celosías. Para garantizar las condiciones de confort en el interior de la vivienda, la hoja interior consta de un trasdosado de placa de yeso sobre perfilaría metálica con montantes cada 40 cm con aislamiento térmico a base de paneles de lana mineral.

### CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIOS

La carpintería exterior y el acristalamiento elegido aseguran el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación según los documentos DB-HR y DB-HE, consiguiendo **un gran nivel de confort** dentro de la vivienda.

- **Carpintería con perfilaría de PVC o aluminio según diseño de proyecto de altas prestaciones térmicas y acústicas**, en conjunto con el diseño de la fachada. Elaborada con sistema de perfil con **rotura de puente térmico**, una de las características principales a la hora de obtener los mejores estándares de aislamiento térmico, con persiana en dormitorios color similar al de la carpintería exterior.
- Acristalamiento de vidrio doble con cámara de aire intermedia (tipo **Climalit**), y vidrio de seguridad tipo **Stadip** en zonas comunes y zonas de vivienda.

Los distintos elementos de cerrajería de la urbanización (puertas de accesos, vallados interiores, cierres de parcela, etc) dispondrán de pintura lacada al horno que permita mantener la estética del conjunto. El portón de acceso de vehículos a la urbanización será practicable mediante sistema de apertura automatizado con mando a distancia.

# Conjunto Residencial 63 Viviendas y amplias zonas comunes.

Denia (Alicante)



## CUBIERTA

La cubierta es otro elemento que forma parte de la envolvente térmica del edificio y por tanto es también objeto de especial atención no solamente por su exigencia de impermeabilidad, sino además por la necesidad de obtener una protección adecuada ante los diferentes agentes atmosféricos que garantice el confort interior.

En sus distintas capas se alternarán materiales capaces de asegurar la impermeabilización y el aislamiento térmico-acústico, acabándose como cubierta no transitable, con una capa de protección de grava.

La cubierta albergará las unidades exteriores de los equipos de climatización y ventilación y únicamente será visitable para labores de mantenimiento por personal especializado.

Las terrazas de los áticos también comparten las mismas características en cuanto a su composición que la cubierta, diferenciándose únicamente por el acabado de pavimento transitable.

## TABIQUERÍA

La tabiquería interior se realizará con tabique de una placa de yeso de 15 mm sobre perfilera metálica y aislamiento interior de lana de roca. En baños se colocará 1 placa con protección a la humedad (WR) de 15mm.

Para mejorar la confortabilidad y privacidad en las viviendas, las separaciones entre viviendas se ejecutarán mediante un tabique cerámico de ladrillo con enlucido de yeso en ambas caras, sin ningún tipo de hueco ni regata que facilite el paso del ruido, con una estructura con lana mineral y placa de yeso a ambos lados, aportando elevadas prestaciones de aislamiento acústico y térmico y cumpliendo la normativa vigente.

Las particiones de trasteros se realizarán por medio de una fábrica de ladrillo hueco doble enfoscado con mortero de cemento.

## PAVIMENTOS

En el interior de las viviendas se colocará un pavimento de gres de primera calidad en todas las estancias de manera continuada.

Las terrazas y solariums se pavimentarán con gres de primera calidad.

## Conjunto Residencial 63 Viviendas y amplias zonas comunes.

Denia (Alicante)



### REVESTIMIENTOS VERTICALES Y PINTURAS

El aplacado del baño principal se realizará con dos materiales cerámicos de la misma gama combinados.

En el baño secundario, se utilizará también la combinación de baldosas cerámicas de una misma gama.

La vivienda irá pintada con pintura plástica lisa en toda la vivienda, combinando color suave en paramentos verticales de las estancias y techos blancos.

Se dispondrá de falso techo en la totalidad de la vivienda, siendo continuo en salón-cocina, dormitorios, pasillos y baño principal, con zonas a distinto nivel para el paso de instalaciones y climatización. En el baño 2, se colocará un falso techo de placas desmontable.

### CARPINTERÍA INTERIOR

Para dotar la vivienda de calidez y tranquilidad, las puertas de paso interiores tendrán un acabado liso **lacadas en color blanco y con herrajes en acero inoxidable**, con interior macizo en aglomerado DM.

Los armarios serán empotrados tipo block, con balda, maletero y puertas correderas con el mismo acabado que las puertas de paso.

La puerta de acceso a la vivienda será **acorazada**, revestida al interior en el mismo material que las puertas de paso, con cerradura de seguridad, sistema de apertura mediante pomo exterior y manivela interior.

### FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación de saneamiento en PVC según normativa, con separación de redes pluviales y fecales.

Instalación de suministro de agua en interior de viviendas con tubería de polietileno reticulado(PEX). Consiguiendo mejores propiedades térmicas que el cobre para menor pérdida de calor. También dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes por cada cuarto húmedo.

## Conjunto Residencial 63 Viviendas y amplias zonas comunes.

Denia (Alicante)



### AGUA CALIENTE SANITARIA Y CLIMATIZACIÓN

Sistema de producción de agua caliente sanitaria será mediante **aerotermia**, cumpliendo exigencias de energía renovable del CTE. Un sistema que combina una bomba de calor y un acumulador que utiliza el calor del aire como fuente renovable para producir agua caliente con el único objetivo de dar alto confort reduciendo las emisiones de CO2.

Instalación de climatización por aire mediante **aerotermia**, consistente en la colocación de conductos ocultos en falsos techos para su distribución, rejillas de impulsión y retorno en las dependencias a climatizar (salón y dormitorios), e interconexión frigorífica entre unidades exterior e interior.

En los baños, bajo el pavimento se incorpora un sistema de calefacción por folio radiante eléctrico dotando de gran confort a la estancia acumulando el calor en el propio solado, sin resecaer el aire y con temperatura uniforme.

### APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

El baño principal irá dotado con inodoro suspendido y cisterna oculta de diseño, conjunto de lavabo con mueble y un plato de ducha con mampara de hojas fija y corredera.

El baño secundario irá dotado con un lavabo, inodoro a suelo con tanque de diseño y plato de ducha con mampara.

Griferías cromadas en lavabos y griferías cromadas termostáticas con columna en duchas.

### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La vivienda cuenta con una instalación de electrificación elevada con la dotación de tomas eléctricas requeridas por el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Mecanismos de placa cuadrada acabados en color blanco.

En cuanto a las telecomunicaciones, se dispondrán tomas de TV, teléfono y datos en salón y dormitorios.

Instalación con antena colectiva para TdT y preparada para el acceso de las redes de fibra de las compañías suministradoras.

Videoportero automático con terminal en recibidor.

## Conjunto Residencial 63 Viviendas y amplias zonas comunes.

Denia (Alicante)



### EQUIPAMIENTO DE COCINA

Un diseño moderno que se integra en el salón. Con muebles altos y bajos de gran capacidad y, además, equipada con:

- fregadero de acero inoxidable de 1 cubeta
- placa de inducción
- campana extractora integrada en el mobiliario de cocina
- horno eléctrico
- lavavajillas integrado
- frigorífico integrado

La zona destinada a galería a su vez estará preparada con preinstalación de lavadora y secadora.

### INSTALACIONES ESPECIALES.

**Ascensores eléctricos**, con puertas automáticas en cabinas y rellanos, según normativa; acabado en acero inoxidable, con espejo en cabina y suelo de granito nacional y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Además, estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.

Entrega de **llave única maestreada, con copia patentada y cerraduras anti-bumping** para el acceso a zonas comunes y viviendas.

Instalación de **protección contra incendios** según normativa.

Instalación de renovación del aire interior de viviendas conforme al CTE.

**Detectores de presencia** en zaguanes y distribuidores de planta.