



**MEMORIA DE CALIDADES**  
SERENA HOMES II



**Edificación**



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La **estructura** se ejecutará con **hormigón armado**, respetando la normativa vigente y el **Código Técnico de la Edificación**.

La **cimentación** estará ejecutada de acuerdo con los **resultados del estudio geotécnico**.



## CUBIERTAS

Para garantizar el mejor **aislamiento térmico e impermeabilidad** se realizarán cubiertas **planas invertidas, impermeabilizadas y con aislamiento mediante planchas rígidas**.

El acabado será de grava en zonas no **transitables y solado antideslizante en zonas transitables**.



## FACHADAS

La fachada exterior será **multicapa**, de **fábrica exterior de ladrillo con aislamiento interior, cámara de aire y trasdosado interior con placa de yeso laminado**.

El acabado de la fachada exterior será **enfoscado y pintado**.



## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La **carpintería** de las ventanas será de **aluminio lacado**, con **rotura de puente térmico**, tipo **monoblock**, de **apertura abatible, oscilobatiente o corredera** según ubicación.

El **acristalamiento** será doble vidrio con **cámara de aire deshidratado tipo "Climalit"**.

Se instalarán **persianas enrollables** de lamas de **aluminio lacado** con **aislamiento inyectado**, permitiendo **un oscurecimiento total en dormitorios y salón**. Color como carpintería exterior.



**Interior de la vivienda. Acabados**

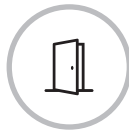


## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las **divisiones interiores de la vivienda** se realizarán mediante **tabiquería seca**, con **placas de yeso laminado** fijadas a **perfilería metálica** y **aislamiento térmico y acústico de lana mineral**.

En las zonas húmedas la **placa de yeso laminado** será de **tipo hidrófugo**.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante **hoja de ladrillo perforado y trasdosado de yeso laminado con aislamiento térmico y acústico** al interior de las viviendas.



## CARPINTERÍA INTERIOR

La **puerta de acceso a la vivienda** será de **seguridad con cerradura de seguridad de tres puntos** de anclaje. La cara interior de dicha puerta tendrá el mismo **acabado que resto de carpinterías interiores**.

Las **puertas interiores** presentan **acabado lacado en blanco**, con **burlete acústico**.

Los **armarios modulares** serán empotrados con **puertas practicables o correderas** según necesidades de proyecto, **acabados lacados en blanco**. El interior estará **revestido** y contará con **balda maletero y barra de colgar**.

Los herrajes, manillas y tiradores serán de **acero inoxidable mate o cromados**.



## PAVIMENTOS

Se instalará **pavimento de gres** en toda la vivienda con rodapié a juego.  
**Antideslizante** en terrazas.



## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los baños, tanto **principales como secundarios**, irán **alcatados parcialmente con gres cerámico**.

Las **paredes** del resto de la vivienda, incluida **cocina y paredes no alcatadas en baños**, irán acabadas en **pintura lisa en colores claros**.

Los falsos techos serán de **placa de yeso laminado o escayola**. En las zonas húmedas será de **tipo hidrófugo**, irán acabadas en **pintura lisa en colores claros**.



**Instalaciones**





## COCINAS

La cocina se entregará **amueblada** con **muebles altos y bajos de gran capacidad con acabado laminado estratificado.**

La encimera será de **granito** y el **frente entre muebles altos** y bajos será de **vidrio** y se instalará un **fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de caño alto** de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.

El equipamiento incluido en la **cocina** será:

- **Campana extractora** integrada.
- **Horno eléctrico y Microondas.**
- **Placa Inducción.**
- **Lavavajillas acabado en blanco.**
- **Frigorífico acabado en blanco.**
- **Lavadora acabada en blanco.**



## BAÑOS

Los baños principales se entregarán equipados con **inodoro, mueble y lavabo suspendido, espejo, plato de ducha y mampara.** El baño secundario incluye **inodoro, lavabo suspendido y bañera.**

La grifería en **duchas y bañeras será monomando.** En lavabos será **monomando.**

Los aparatos sanitarios serán de **color blanco** y los inodoros de **doble descarga.**



## CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

Las viviendas contarán con **instalación de aire acondicionado** mediante **bomba de calor**, distribución por conductos en **falso techo y rejillas de impulsión** en salón y dormitorios. Se dispondrá de **termostato ambiente en el salón**.

El agua caliente sanitaria se generará mediante **placas solares y termo-acumuladores individuales**.



## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán **material plástico**, por su resistencia a **cualquier tipo de agua**, su **poca rugosidad** y su **menor conductividad térmica** frente a los metales como el cobre.

La instalación de **saneamiento será de PVC**, con **insonorización en bajantes**.

Las viviendas dispondrán de **llave de corte general**.



## **ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

La **Instalación de telecomunicaciones** se realizará según **reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación**.

Se dotará a la vivienda de **Red digital de Servicios integrados (canalización)** para posible instalación de **TV por cable** y se **dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas (cerradas) y dormitorios**.

El **grado de electrificación** será **elevado**. **Dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones** según normativa.

Instalación de **video-portero automático**.

**Las viviendas contarán con instalación de luminaria.**

Las terrazas contarán con luminaria de **Bajo Consumo de Energía (LBCEs)**.

Las plazas de garaje contarán con **preinstalación de carga para vehículos eléctricos** según normativa vigente.



**Urbanización y Zonas Comunes**

Los espacios comunes de **Serena Homes II** han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el **compromiso** con los **gastos de comunidad que generan**.

En este sentido se ha intentado conjugar la **variedad de equipamientos**, ofreciendo instalaciones de **máxima calidad**, con soluciones que permitan aquilatar **al máximo los gastos de mantenimiento que generan**.



## ZONAS COMUNES

Los pavimentos de los portales serán de gres **formato estándar para tránsito peatonal moderado. Color gris.**

Los portales estarán **iluminados** obteniendo un **ambiente cálido y de prestigio**.

La Iluminación de las zonas comunes serán con **lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs)**.

Se instalarán **detectores de presencia con temporizador** para el control de **iluminación en portales, escaleras y vestíbulos de planta**, permitiendo reducir el **consumo eléctrico de las zonas comunes**.

Se dota al edificio de **espacios de uso comunitario** como **gimnasio, espacio coworking y sala gourmet**.



## ZONAS COMUNES EXTERIORES

El equipamiento en la zona exterior **incluirá piscina comunitaria con cloración salina y área de solárium** para poder disfrutar del baño y del sol.



## GARAJES

La **puerta de acceso** al garaje será **mecanizada con mando a distancia**.

El pavimento interior del garaje es de **hormigón continuo**

**Instalación de Protección** contra Incendios según Normativa Vigente.



## ASCENSORES

Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con **puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica**.

La **cabina** será **adaptada**.

Características **energético-eficientes**:

- **Modo de espera (stand-by)**.
- Cabina con **iluminación energético-eficiente**.
- Grupo tractor con **control de velocidad, potencia y frecuencia variable**.



# LUCAS FOX

INTERNATIONAL PROPERTIES

[malaga@lucasfox.es](mailto:malaga@lucasfox.es)  
+34 952 643 015