



MEMORIA DE CALIDADES

Residencial para 102 viviendas, local comercial, garajes y trasteros.

C/ Tónico Sansano 1, esquina Av. Alcalde Ramón Pastor de Elche (Alicante).

ESTRUCTURA

Cimentación y estructura realizada de hormigón armado, adaptada a la normativa vigente, EHE y Código Técnico de la Edificación (CTE).

FACHADA

Se resuelve con grandes vuelos, que además de dotar a las viviendas de amplias terrazas, controlan la incidencia de los rayos solares sobre la fachada, mejorando la confortabilidad. La hoja exterior será de ladrillo hueco triple cerámico revestido por el exterior, contribuyendo al acabado decorativo de la fachada, con aplacado porcelánico de gran formato en las zonas de las terrazas de las viviendas y el resto con mortero monocapa o enfoscado hidrófugo con acabado de pintura para exteriores, con cámara de aire alojando aislamiento térmico-acústico y trasdosado interior autoportante de tabiquería de yeso laminado, según las exigencias del CTE.

CUBIERTA

Cubierta plana con impermeabilización a base de lámina asfáltica armada con fieltro de fibra de vidrio y aislamiento a base de planchas de poliestireno extruido de 100 mm. de espesor y acabado mediante pavimento cerámico/hidráulico o protección pesada con árido clasificado.

TABIQUERÍA Y TECHOS

La separación entre vivienda y zonas comunes será de fábrica de ladrillo cerámico con trasdosado autoportante de yeso laminado y aislamiento de lana mineral, garantizando un adecuado aislamiento térmico y acústico. Tabiquería interior autoportante de yeso laminado con aislamiento mediante lana mineral. Techos de yeso laminado en toda la vivienda, excepto en baños que podrá ser desmontable.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y balconeras de PVC o de aluminio con rotura de puente térmico y sistema compacto con persianas de aluminio y con sistema de aireación. Doble acristalamiento con cámara de aire 3+3/8/3+3 en balconeras y 4/10/6 en ventanas, con lámina bajo emisiva.

PAVIMENTOS Y ALICATADOS

Pavimento laminado flotante tipo AC4 o superior en todas las dependencias. Rodapié en color blanco. En cocinas, baños, lavaderos y balcones, pavimentos de gres porcelánico gran formato rectificado. Los alicatados en baños y cocina cerradas serán de gres de primera calidad.

COCINAS

Muebles altos y bajos con acabado laminado, bisagras de primera calidad y sistema de cierre amortiguado en cajones y puertas. Encimera de cuarzo y frente de gres porcelánico a juego, fregadero bajo encimera y grifería monomando.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, con cerradura de seguridad. Puertas interiores con hoja maciza y tablero de MDF lacado blanco y manivela acabado inox, 4 pernios, picaporte silencioso de petaca. En dormitorio principal, armario empotrado forrado interiormente.

FONTANERÍA

Instalación de agua caliente y fría, según CTE, con grupo de presión y depósitos de reserva. Toma de agua caliente y fría para lavadora y lavavajillas. Los aparatos sanitarios serán de la marca Roca o similar. Inodoros con cisternas empotradas con sistema de ahorro de agua. Platos de ducha ultrafinos de material sintético. Las griferías serán monomando. Dos baños irán equipados con muebles de baño. Grifo en terrazas privativas de planta baja.

INSTALACIÓN ACS

Producción de agua caliente sanitaria (ACS) mediante sistema con bomba de calor aerotérmica, que favorece la consecución de los objetivos relativos a ahorro de energía, uso de energía renovable y reducción de emisiones de CO₂.

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Instalación completa de aire acondicionado por bomba de calor, sistema inverter frío-calor con impulsión por conductos por el falso techo.

INSTALACION ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con elementos de protección en cuadro de mandos y distintos circuitos independientes. Grado de electrificación elevada. Video portero electrónico. Instalación de televisión digital terrestre con una toma en salón comedor, todos los dormitorios y terraza principal. Teléfono/datos: dos tomas en salón comedor y dormitorio principal, y una toma en el resto de los dormitorios. Toma de fibra óptica en salón comedor. En el caso de cocina independiente, una toma de TV y de teléfono/datos.

PINTURA

Pintura plástica lisa color blanco a buena vista sobre paredes y techos de yeso laminado.

ASCENSORES

Se instalará un ascensor por escalera comunitaria para 8 personas y con bajada a sótanos.

GARAJES Y TRASTEROS

Cada una de las viviendas dispondrá de un trastero y posibilidad de plaza de aparcamiento.

URBANIZACIÓN PRIVADA

Totalmente vallada en su perímetro, excepto en zona de entrada y salida de vehículos al garaje.

Terraza privativa para las viviendas de planta baja.

Piscina descubierta con acabado de gres o gresite e iluminación.

Zona para juegos infantiles con pavimento amortiguante.

NOTA IMPORTANTE: La empresa promotora se reserva el derecho de efectuar durante el transcurso de ejecución de la obra y posteriormente en el periodo de garantía las modificaciones necesarias en cuanto a materiales y calidades por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial, sin que por ello implique menoscabo en el nivel global de calidad.