

AIRE RESIDENCIAL

Costa Blanca Sur / Orihuela Costa (Alicante)

Entrega: **15 June 2023**

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN

Ejecución de cimentación mediante zapatas arriostradas y forjado sanitario en cámara para aislar las viviendas del terreno en bloque sin sótano (Bloque 2). Zapatas arriostradas y solera colaborante en bloques con aparcamiento en sótano (Bloques 1 y 3). La cimentación y la estructura estará garantizada por organismo de control técnico homologado independiente (OCT), y cumplirá con las especificaciones del estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

ESTRUCTURA

Estructura combinada de hormigón armado con pilares y elementos metálicos, forjado reticular en plantas, losas macizas en corredores y escaleras. Se prevé la ejecución de red de toma de tierra para cada bloque.

CUBIERTA

La cubierta es plana transitable en los solariums, con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico con placas de poliéstireno extrusionado, impermeabilización con lámina asfáltica y acabado en suelo de gres apto para intemperie. Se han previsto espacios con terminación en grava para ubicar las unidades exteriores de aire acondicionado y las placas solares de apoyo al circuito de ACS.

FACHADA

La fachada cuenta con elementos novedosos, con terrazas voladas que se van desplazando en diferentes sentidos y rematadas con barandillas acristaladas.

El paramento del fondo de la fachada principal se compone de enfoscado de mortero de cemento blanco con pintura plástica apta para exteriores en el mismo color y aplacado cerámico de color madera en zonas entre ventanas. Los frentes de los petos laterales y techos de terrazas estarán enfoscados y pintados con pintura color gris. La planta baja irá enfoscada de mortero de cemento blanco con pintura en el mismo color al igual que el resto de las fachadas.

La configuración del cerramiento es con doble tabique, interior de placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, aislamiento térmico intermedio de lana de roca y exterior con tabique hueco triple de e=11 cm con acabado en mortero de cemento blanco o aplacado de material cerámico.

Dependiendo de los modelos de viviendas, algunas de las terrazas contarán con jardineras dotadas de diferentes especies, con riego por goteo con programador.

ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de doble placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado y aislamiento acústico de lana de roca en cada uno de ellos, y tabique de ladrillo cerámico intermedio de ½ pie de espesor o chapa de acero galvanizado, según el caso.

La tabiquería interior de cada vivienda se ejecuta también mediante placas de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado

y aislamiento acústico de lana de roca en su interior.

Los suelos entre viviendas cuentan con aislamiento acústico de ruido por impacto. Además, el suelo de planta baja cuenta con aislamiento térmico y acústico según requerimientos del CTE (código técnico).

REVESTIMIENTO INTERIOR

Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado (* posibilidad de elección de colores sin coste según catálogo de personalización).

Falso techo de toda la vivienda con placa de yeso laminado, registrable en cuarto de baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) para colocación y mantenimiento de una posible máquina de climatización.

Los techos se terminan con pintura plástica lisa en color blanco.

SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR

Solado de gres antideslizante en porches, terrazas y solariums.

SOLADO Y ALICATADO INTERIOR

Solado de gres de primera calidad en toda la vivienda.

Alicatado de gres de primera calidad en cocinas, en la zona de encimera. En los baños zona de ducha, pared de inodoro y lavabo disponen de alicatado de suelo a techo (*opciones de personalización sin coste según catálogo). El resto de los paramentos irán pintados con pintura plástica lisa del mismo color que el resto de la vivienda.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR

Carpintería exterior con perfiles de PVC. Balconera corredera en salón (dimensiones de balconera de ancho variable x 2.20 de altura). Doble acristalamiento con cámara de aire en balconeras y en ventanas. Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico mediante poliuretano inyectado acabadas del mismo color que el resto de la carpintería.

Petos de terrazas con terminación en el mismo material de la fachada, con remate de barandillas ligeras constituidas con vidrio de seguridad y perfiles metálicos.

CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, hoja exterior con terminación de chapa de aluminio hidrolacado diferenciado del interior, este último con la misma terminación de las puertas de paso, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad, bisagras anti-palanca y mirilla.

Puertas de paso y frentes de armarios revestidos en melamina con tres acabados a elegir (*posibilidad de elección de melamina sin coste en catálogo de personalización).

Puerta de la salida a la galería en blanco y doble acristalamiento traslúcido.

Los armarios son empotrados, acabado interior en melamina textil con puertas correderas, disponen de cajonera, altillo y barra.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado, discurrirá colgada por techo.

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha de resina con mampara integrada.
- Cisterna empotrada en todos los baños.
- Grifería y aparatos sanitarios de 1ª calidad.
- Mueble de lavabo en baño principal, lavabo con semipedestal en baño secundario, ambos con espejo y halógenos.

- Grifería monomando de 1ª calidad.

Producción de agua caliente sanitaria mediante energía solar térmica cumpliendo con la normativa vigente, con placas solares en cubierta. Termo eléctrico de 100 litros en viviendas de dos dormitorios, y 120 litros en viviendas de tres dormitorios como apoyo a la instalación ubicados en galerías o en las cocinas de los tipos B y D que no cuentan con galería. Ventilación de toda la vivienda, incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.

Grifo en solariums y jardines.

ELECTRICIDAD

La vivienda dispone de instalación eléctrica de grado elevado 9,2 Kw (la potencia contratada será de 6,9 Kw, con posibilidad de aumentarla a petición del cliente). Instalación interior con mecanismos de primera marca. Toma de corriente en baños para toallero eléctrico.

Tomas de televisión en salón, dormitorios, porche, terraza y solarium. Tomas datos RJ45 en salón y todos los dormitorios.

La urbanización interior dispone de infraestructura de distribución de acceso a servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica.

CERRAJERÍA

Rejas de seguridad en ventanas y balconeras de planta baja, en el resto de plantas, en zonas con posibilidad de acceso desde el pasillo corredor.

COCINA

Totalmente amueblada con muebles altos y bajos, campana extraíble, preinstalación para lavavajillas, fregadero de un seno y escurridor en acero inoxidable, encimera de cuarzo o silestone con vuelo hacia salón formando barra (*posibilidad de elección de colores de muebles de cocina y de encimera sin coste según catálogo de personalización).

Las viviendas de los tipos B y D no contarán con barra.

GALERÍAS

El cerramiento será a base de lamas metálicas lacadas del mismo color que las carpinterías de ventanas. Acabado de paredes con enfoscado de cemento color blanco. La galería cuenta con interacumulador de agua caliente sanitaria y pre-instalación para lavadora/secadora. Punto de luz y toma de agua.

Viviendas tipos B y D no contarán con galería (el calentador y la preinstalación de lavadora está ubicado en la cocina).

CLIMATIZACIÓN

Pre-instalación de aire Acondicionado (frío-calor) en salón y dormitorios, mediante conductos. Se dejarán previstos espacios para la ubicación de la futura unidad interior sobre el falso techo del baño principal o secundario, dependiendo de la tipología de la vivienda y en la cubierta para la unidad exterior. (*Opción pre-tasada)

TELECOMUNICACIONES

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, inglés y alemán con receptor satélite digital HD en cada vivienda. Instalación de router Wifi. También podrá sintonizar canales belgas (en flamenco) con decodificador propio de origen.

Además, la instalación contempla la posibilidad de sintonizar una plataforma de canales en idiomas escandinavos e inglés

mediante su contratación.

VIVIENDAS EN PLANTA BAJA

Cerramiento de jardines con muro de fábrica y malla fax, acceso con cancela desde zonas comunes.

Dependiendo de su ubicación podrán ser completamente enlosados y/o con terminación en césped artificial.

Seto de ciprés en el perímetro a zonas comunes y medianeras, con riego automático por goteo con programador.

ESCALERA Y PORTALES

Los edificios cuentan con ascensores exteriores, en algunos casos de doble embarque, que comunican todas las plantas del edificio con la planta baja y sótano. Los ascensores disponen de motor eléctrico de bajo consumo, puertas automáticas, detección de sobrecarga, conexión telefónica, iluminación LED y cabinas adaptadas con capacidad para 6 personas.

Además, los edificios cuentan con escaleras y pasillos exteriores que comunican las viviendas con la planta baja, y el resto de la urbanización a través de pasos peatonales. Todas las zonas comunes de los edificios se terminarán con pavimento antideslizante. El cerramiento de las escaleras y pasillos exteriores de acceso a las viviendas se realizará combinando petos de ladrillo con el mismo acabado que las fachadas.

La urbanización será accesible para personas con movilidad reducida.

APARCAMIENTOS

El conjunto dispone en plantas de sótano zonas de aparcamientos, trasteros y cuartos de instalaciones.

Todas las viviendas cuentan con una plaza de aparcamiento que estará ubicada en planta sótano bajo bloque 1 o bloque 3. El bloque 2 accederá al sótano bajo bloque 1 mediante ascensor o escalera integrada en la urbanización.

Dispone de rampa de circulación para vehículos, con puerta de apertura automática mediante mando a distancia, además de cómodo acceso peatonal mediante ascensor o escaleras desde las diferentes plantas de viviendas dependiendo del bloque.

El cerramiento de garaje se realiza mediante muro de hormigón armado, impermeabilizado y con pavimento de hormigón fratasado.

Cuenta con todas las medidas contraincendios requeridas en la normativa vigente.

SOLARIUM PRIVADO

Las viviendas ubicadas en planta tercera dispondrán de solárium privativo en su cubierta con acceso desde su interior mediante escalera privada.

La salida al solárium en los bloques 1 y 2, será mediante casetón de escalera y en el bloque 3 mediante techo abatible motorizado (tipos A3, E3d, E3e, G3d, G3e y G3f).

Los solariums cuentan con:

- Barbacoa.
- Ducha con agua fría y caliente.
- Toma eléctrica y de TV e iluminación.

URBANIZACIÓN

Totalmente vallada en su perímetro con muro y malla fax. El conjunto contará con dos entradas peatonales, una por calle Argentina y la otra por calle Nicaragua, ambas con acceso por portero automático.

La urbanización cuenta con amplios recorridos peatonales que comunican todos los bloques con las diferentes zonas comunes, dichos recorridos están terminados en adoquín, siempre rodeados de zonas verdes y gran variedad de plantas con la instalación

de riego requeridas. Toda la urbanización cuenta también con iluminación y mobiliario urbano. Se eliminan las barreras arquitectónicas mediante rampas.

Dispondrá de:

- 2 pistas de petancas en diferentes zonas
- Plaza, bancos, fuente de agua y zonas verdes ajardinadas
- Aparcamiento para bicis en diferentes puntos de la urbanización
- Servicio de red Wifi comunitaria con acceso a Internet en la zona central de la urbanización.

Dispone de aproximadamente de 3.300 m² de zonas comunes repartidos entre caminos de comunicación, zonas verdes y plaza frente a entrada principal por calle Argentina.

PISCINA

Recinto de piscina de aproximadamente 970 m², en dos niveles, con césped natural, dotada de duchas, jardinería e iluminación, con acceso directo desde las zonas comunes y delimitada en todo su perímetro con muro y malla fax. Dispondrá de:

- Piscina de adultos de 160 m² de lámina de agua revestida con gresite y con iluminación interior. Contará con escaleras de acceso de obra, adaptada a personas con movilidad reducida y escaleras metálicas
- Piscina infantil de 20 m² de lámina de agua, revestidas de gresite, con iluminación interior.
- Jacuzzi climatizado con iluminación interior, con capacidad para 4-5 personas, realizado en material acrílico termoconformado de una sola pieza, con agarraderas en acero inoxidable, asientos ergonómicos y con impulsores tanto de agua como de aire.
- Zonas de solarium entre las piscinas y zona alta de la playa de piscina.

PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

*Los siguientes acabados podrán elegirse sin coste de acuerdo al Catálogo de Personalización dentro de las fechas indicadas:

- Pavimentos y Alicatados: 30 de junio de 2022
- Carpintería de madera: 30 de agosto de 2022
- Muebles de cocina: 30 de agosto de 2022
- Encimeras: 30 de agosto de 2022
- Pintura: 30 de agosto de 2022

**Todas las viviendas tienen Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE). A juicio del equipo técnico los citados materiales podrán ser sustituidos por otros de similar o superior calidad.

MEMORIA DE CALIDADES DE FECHA:

10/12/2021