

MEMORIA DE CALIDADES

3 VIVIENDAS ADOSADAS

C/ FAMILIA BORDALLO, 21 CON C/BUSOT. AGOST (ALICANTE)

La promoción cuenta con tres viviendas unifamiliares adosadas, A, B y C.

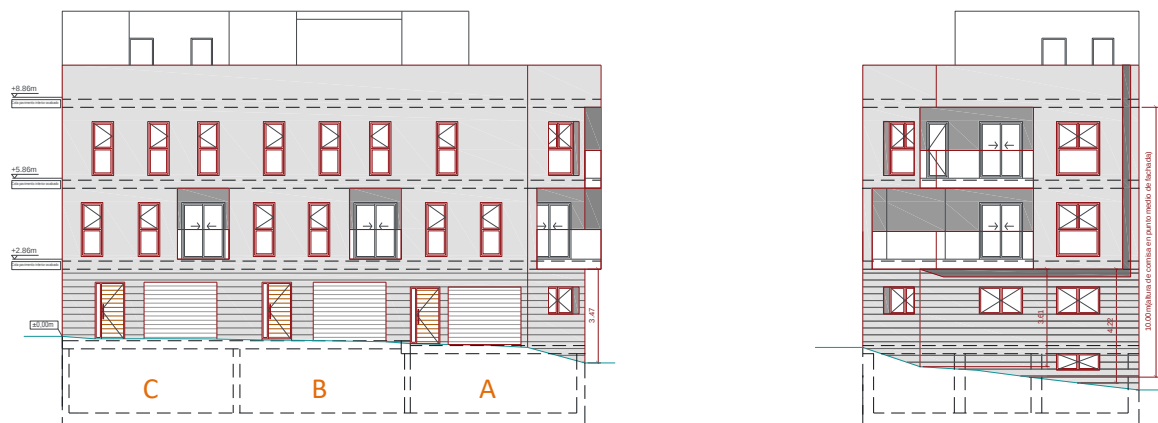
Las tres viviendas se distribuyen **en tres plantas más sótano y solárium.**

Disponen de **local diáfano, garaje, tres dormitorios, salón – comedor - cocina, dos baños, un aseo, terraza cubierta y terraza solárium.**

La vivienda A es la vivienda de la esquina, la vivienda B es la central y la vivienda C es la que queda más alejada de la calle Familia Bordallo, según se muestra en la imagen virtual siguiente



(*) La imagen es una recreación virtual con carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones en el desarrollo de las obras por cuestiones técnicas



DISTRIBUCIÓN (ver planos)

- VIVIENDA TIPO A

Es la **vivienda en esquina**. Tiene fachadas a calle Familia Bordallo y calle Busot, desde la que se accede.

Esta vivienda se distribuye en **planta sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta solárium**. La planta de sótano queda destinada a uso local diáfano. La planta baja se destina a garaje y se distinguen dos accesos desde la vía pública: uno al garaje y otro peatonal al vestíbulo de entrada a la vivienda que da paso al núcleo de escaleras de la vivienda a través de escalera lineal.

La planta primera queda destinada a los espacios de día de la vivienda: espacio diáfano destinado a salón, comedor y cocina, **un aseo de cortesía** y una terraza cubierta con fachada en el chaflán.

En la planta segunda quedan incluidos los espacios de noche, contando con **tres dormitorios dobles, dos baños** (uno de ellos vinculado al dormitorio principal), un balcón cubierto al que se accede desde dos dormitorios y el paso hacia la escalera.

Por último, a la planta solárium dispone de un trastero.

- VIVIENDAS TIPO B y C

Tienen fachada a calle Busot, desde la que se accede.

Se distribuyen en **planta sótano, planta baja, planta primera, planta segunda y planta solárium**.

El programa de necesidades es el mismo que en la vivienda A. Tan solo se diferencian en que en la planta primera cuentan con una terraza cubierta vinculada al espacio diáfano y en la planta segunda cuentan con un **patio descubierto** que permite la ventilación natural de los dormitorios y baños, el dormitorio principal además de baño propio cuenta con **vestidor**.

Las superficies de la vivienda B y C difieren a pesar de que su distribución es similar debido a la geometría de la parcela que hace irregular el rectángulo que configura la planta de la vivienda C.

En resumen, los espacios de la vivienda se han organizado de tal forma que la vivienda resulte **funcional y cómoda** para los usuarios.

SUPERFICIES

Las **superficies útiles y construidas** correspondientes a cada vivienda vienen en la siguiente tabla:

VIVIENDA	SUPERFICIE	M2
A	ÚTIL	235,47
	CONSTRUIDA	282,95
B	ÚTIL	227,14
	CONSTRUIDA	269,67
C	ÚTIL	222,47
	CONSTRUIDA	272,41

Las **superficies de las estancias** en cada vivienda son las se especifican en la siguiente tabla:

CUADRO DE SUPERFICIES					
VIVIENDA A		VIVIENDA B		VIVIENDA C	
PLANTA SÓTANO	SUP. ÚTIL	PLANTA SÓTANO	SUP. ÚTIL	PLANTA SÓTANO	SUP. ÚTIL
LOCAL DIÁFANO	54,90	LOCAL DIÁFANO	54,78	LOCAL DIÁFANO	51,55
ESCALERA PS	3,45	ESCALERA PS	3,56	ESCALERA PS	3,56
TOTAL P. SÓTANO	58,35	TOTAL P. SÓTANO	58,34	TOTAL P. SÓTANO	55,11
PLANTA BAJA	SUP. ÚTIL	PLANTA BAJA	SUP. ÚTIL	PLANTA BAJA	SUP. ÚTIL
GARAJE	46,11	GARAJE	45,63	GARAJE	41,98
VESTÍBULO 1	3,49	VESTÍBULO 1	6,27	VESTÍBULO 1	6,65
VESTÍBULO 2	1,79	VESTÍBULO 2	1,79	VESTÍBULO 2	1,79
ESCALERA PB	3,94	ESCALERA PB	4,03	ESCALERA PB	4,03
TOTAL P. BAJA	55,33	TOTAL P. BAJA	57,72	TOTAL P. BAJA	54,45
PLANTA PRIMERA	SUP. ÚTIL	PLANTA PRIMERA	SUP. ÚTIL	PLANTA PRIMERA	SUP. ÚTIL
SALÓN - COCINA - COMEDOR	43,95	SALÓN - COCINA - COMEDOR	42,97	SALÓN - COCINA - COMEDOR	39,40
ASEO	3,53	ASEO	3,55	ASEO	2,87
PASO 1	1,52	PASO 1	0,94	PASO 1	2,03
TERRAZA (50% 6,76)	3,39	TERRAZA	5,75	TERRAZA	5,75
ESCALERA P1	4,44	ESCALERA P1	4,43	ESCALERA P1	4,43
TOTAL P. PRIMERA	56,83	TOTAL P. PRIMERA	57,64	TOTAL P. PRIMERA	54,48
PLANTA SEGUNDA	SUP. ÚTIL	PLANTA SEGUNDA	SUP. ÚTIL	PLANTA SEGUNDA	SUP. ÚTIL
DORM. PRINCIPAL	13,06	DORM. PRINCIPAL	11,05	DORM. PRINCIPAL	11,21
BAÑO 1	3,75	BAÑO 1	4,38	BAÑO 1	4,38
DORM. 2	11,57	DORM. 2	10,49	DORM. 2	10,42
DORM. 3	13,52	DORM. 3	7,09	DORM. 3	7,52
BAÑO 2	5,71	BAÑO 2	4,14	BAÑO 2	3,76
BALCÓN (50% 2,12)	1,06	PASO 2	4,59	PASO 2	5,34
PASO 2	4,59	ESCALERA P2	4,44	ESCALERA P2	4,44
ESCALERA P2	4,44	PATIO (0% 8,27)	0,00	PATIO (0% 4,06)	0,00
TOTAL P. SEGUNDA	57,70	TOTAL P. SEGUNDA	46,18	TOTAL P. SEGUNDA	47,07
PLANTA SOLARIUM	SUP. ÚTIL	PLANTA SOLARIUM	SUP. ÚTIL	PLANTA SOLARIUM	SUP. ÚTIL
SOLARIUM (0% 49,84)	0,00	SOLARIUM (0% 35,87)	0,00	SOLARIUM (0% 30,94)	0,00
TRASTERO	3,35	TRASTERO	3,35	TRASTERO+TERRAZA	6,17
PASO 3	3,91	PASO 3	3,91	PASO 3	5,19
TOTAL P. SOLARIUM	7,26	TOTAL P. SOLARIUM	7,26	TOTAL P. SOLARIUM	11,36
TOTAL SUP. ÚTIL VIV. A	235,47	TOTAL SUP. ÚTIL VIV. B	227,14	TOTAL SUP. ÚTIL VIV. C	222,47

VIVIENDA A		VIVIENDA B		VIVIENDA C	
PLANTAS	SUP. CT	PLANTAS	SUP. CT	PLANTAS	SUP. CT
SÓTANO	65,45	SÓTANO	65,21	SÓTANO	62,60
BAJA	65,45	BAJA	65,21	BAJA	62,60
PRIMERA	66,29	PRIMERA	65,21	PRIMERA	62,60
SEGUNDA	68,60	SEGUNDA	56,94	SEGUNDA	58,54
TORREÓN	17,16	TORREÓN	17,10	TORREÓN	26,07
TOTAL	282,95	TOTAL	269,67	TOTAL	272,41

Exponemos a continuación la **memoria de calidades**, donde se puede comprobar todo lo que ofrece esta promoción:

ESTRUCTURA

La estructura es de **hormigón armado**. En función de los datos aportados por el estudio geotécnico se opta por una cimentación superficial por losa de cimentación y estructura de **forjados reticulares** y pilares de sección cuadrada y rectangular.

La disposición en planta de los pilares se ha realizado buscando su mayor eficacia estructural y el **mejor aprovechamiento del espacio**.

CUBIERTAS

Se plantean dos tipologías de cubiertas, por un lado, cubierta plana transitable en la planta solárium y por otro lado, cubierta no transitable en el torreón de las escaleras.

En ambos casos, las cubiertas garantizarán la estanqueidad al agua mediante su impermeabilización. Su composición se determina teniendo en cuenta el cumplimiento de las condiciones de protección frente a la humedad, normativa acústica, limitación de la demanda energética mediante la colocación de **10 cm de aislamiento térmico**.

Los patios interiores en las viviendas B y C, también se trabajan con estos criterios de confort.

FACHADAS

Existen dos tipos de fachada: por un lado, el cerramiento de la planta baja y por otro el cerramiento del resto de las plantas. La diferencia entre ambos es el acabado exterior que en planta baja será un revestimiento discontinuo a base de **aplacado cerámico** y en el resto de plantas será un **revestimiento continuo a base de monocapa**. Materiales muy perdurables en el tiempo y con muy poco mantenimiento.

En la composición de las fachadas se ha tenido en cuenta el cumplimiento de la normativa acústica, limitación de la demanda energética y condiciones de protección frente a la humedad. Están constituidas por **doble hoja de fábrica de ladrillo con aislamiento térmico entre ambas con un espesor de 10 cm**, dotando a la vivienda de un gran confort y el correspondiente ahorro de energía.

MEDIANERAS

La separación entre viviendas y con el resto de edificios colindantes se realiza mediante tabiquería cerámica de **doble hoja de ladrillo interponiendo 5 cm de aislamiento**. Se garantiza así el aislamiento acústico entre vecinos.

SÓTANOS

Tantos los muros de sótano como la losa de suelo estarán dotados de **impermeabilización** para impedir las humedades.

SUELOS EN CONTACTO CON EL EXTERIOR O CON ESPACIOS NO CALEFACTADOS

Los suelos en contacto con el exterior (espacios sobre terrazas) o en contacto con espacios no calefactados (espacios sobre garaje y sótano) se dotarán de **aislamiento térmico** para garantizar el ahorro energético.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Para las ventanas se ha elegido una **carpintería de PVC** de la casa comercial GEALAN, que impide de manera efectiva la transmisión en la temperatura. Todas las ventanas son abatibles salvo en las balconeras que comunican con terrazas, patios y balcones que serán correderas de dos hojas.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento

de todas las ventanas será de **doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia**, mejorando también el aislamiento térmico.

Se colocarán **persianas enrollables de aluminio con lama de poliuretano** y de accionamiento manual.

La **puerta de acceso al garaje** será **seccional, panel liso acanalado** color igual que las ventanas y motorizada.

La **puerta de acceso a la vivienda** será de **seguridad, con tres puntos de cierre**, con terminación lacada en blanco en el interior y en aluminio lacado al exterior. Dispondrá de mirilla óptica. Y un fijo lateral para dotar de iluminación natural el vestíbulo de entrada.

PARTICIONES INTERIORES O TABIQUERÍA

Para las divisiones entre habitaciones se ha optado por **tabiquería de ladrillo cerámico**, tomado con mortero de cemento. Siempre teniendo en cuenta el cumplimiento de la normativa acústica, las condiciones de seguridad en caso de incendio y las condiciones de salubridad.

CARPINTERÍA INTERIOR

Las **puertas de paso** serán de **tablero DM acabado lacado blanco**, hojas lisas, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y original. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejen ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización.

Los **frentes de los armarios** serán de **puertas correderas** e irán también con acabado lacado en blanco.

TERRAZAS Y BALCONES

Las tres viviendas disponen de espacio exterior privado: Las terrazas vinculadas al salón comedor en la planta primera con capacidad para una mesa y cuatro sillas, y los solárium en la planta de cubierta. Además, la vivienda en esquina dispone de un balcón vinculado a los dormitorios.

El pavimento será un **gres porcelánico antideslizante**, mientras que los paramentos verticales serán acabados mediante **mortero monocapa** como el de las fachadas.

Las **barandillas** en escaleras, terrazas y balcones serán metálicas y lacadas al horno, garantizando su perdurabilidad frente a la agresión ambiental y la seguridad frente a rotura.

ACABADOS INTERIORES

Pavimentos

El pavimento será de **gres porcelánico** rematado con un rodapié del mismo material.

Falsos techos

Se colocarán los **falsos techos continuos de placas de yeso** sobre estructura de acero galvanizado anclado a forjado. El acabado será a base de pintura plástica acabado liso.

Paredes

Las paredes tendrán acabado **de enlucido de yeso y acabado a base de pintura plástica** acabado liso.

Baños y aseos

Las paredes y suelos de los baños y aseos irán revestidos en **gres porcelánico**. Los pavimentos tendrán acabado **antideslizante**.

Se colocarán **falsos techos de panel de yeso laminado con pintura plástica**.

Se instalarán **griferías monomando** con sistema de ahorro de agua, de 1ª calidad.

Los **sanitarios** (inodoro y bidet) serán de color blanco y de 1ª calidad. Se dispondrá de **muebles de lavabo** con encimera porcelánica y espejo.

Todos los baños contarán con **plato de ducha extraplanos de resina** y mamparas de vidrio.

Cocina

Las cocinas, al estar integradas en el espacio de salón comedor, se trabajarán con las paredes acabadas en yeso más pintura plástica lisa, salvo la pared de la **bancada** que será chapada con azulejo blanco mate 60x40.

Se entregarán **amuebladas**, muebles altos y bajos con acabado blanco. El tablero de trabajo estará acabado con **piedra natural de granito**.

Las cocinas incluirán el siguiente **equipamiento**:

- Placa de inducción.
- Campana extractora.
- Fregadero con grifería monomando.

INSTALACIONES

Respecto a las instalaciones, se trabajan soluciones que darán a cada vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma.

Un punto a destacar es la **calificación energética B** obtenida mediante las soluciones constructivas descritas anteriormente y la utilización de un sistema recuperador de calor, además de la instalación de placas solares para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria. Esta calificación supone un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto.



Climatización

Se instalará un **recuperador de calor** en cada vivienda garantizando la calidad del aire interior de las viviendas y suponiendo un ahorro energético en la climatización del espacio interior.

Además, cada vivienda queda preparada con la **pre-instalación de climatización por conductos**, incluyendo la instalación de las rejillas de impulsión, expulsión y la línea frigorífica.

Fontanería y saneamiento

La distribución individual de fontanería se realizará con **tuberías de polipropileno**.

La instalación incluye tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y para fregaderos, lavavajillas y lavadora en cocinas.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La instalación de saneamiento será de PVC y, para amortiguar el desagradable e incómodo ruido que se puede producir en las bajantes, éstas serán **insonorizadas**, con tratamientos de juntas y de pasos de forjados para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

Cada vivienda dispone de un circuito de agua caliente sanitaria (ACS) para alimentar lavabos, duchas y cocinas. El agua caliente sanitaria, en cada vivienda, se cubre mediante un sistema de **energía solar** situado con el apoyo de un sistema de producción de acumulación eléctrico (termo).

Electricidad.

Cada vivienda incluirá la instalación de **luminarias empotrables** tipo led en vestíbulo, pasillo, baños y cocina.

En cuanto al salón, comedor y dormitorios, se dejará la pre-instalación de un punto de luz en cada estancia para la futura colocación de la luminaria (los vestidores de los dormitorios en viviendas tipo B y C incluirán luminaria empotrada). Las terrazas y balcones estarán dotados con varios puntos de luz.

Todos los **mecanismos** eléctricos serán de la marca EFAPEL.

Cada vivienda contará con **portero electrónico** dotado de equipo micro-altavoz para las conversaciones e identificación.

Telecomunicaciones

Todos los dormitorios, salones-comedores-cocinas, llevarán **tomas de televisión, telefonía e internet**.

OPCIONALES

Cabe la posibilidad de adaptar cada vivienda a las necesidades que puedan surgir en cada caso. Por ello se ofrece una serie de dotaciones opcionales (no incluidas en el precio de partida de la vivienda):

- **Climatización.** Se finalizaría la dotación de climatización mediante la instalación y puesta en funcionamiento de las máquinas de climatización y termostatos.
- **Equipamiento de cocina.** Se completaría la dotación en la cocina mediante el suministro y la instalación de electrodomésticos (frigorífico, horno, microondas, lavadora y lavavajillas)
- **Interior de armarios empotrados.** Se ofrece la posibilidad de disponer el interior de los armarios empotrados personalizado según necesidades de cajoneras, baldas, barras colgaderas.

De manera general, se ofrecerá la **posibilidad de elección de acabados interiores** dentro de un catálogo elegido cuidadosamente por nuestro equipo.

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa de **seguros** de primera línea, una póliza de **garantía decenal** que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un **Organismo de Control Técnico** y una entidad autorizada para el **Control Externo de la certificación energética**, que supervisarán la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

PRECIOS DE VIVIENDAS

Vivienda disponible:

- **Vivienda C. Superficie construida de 272,41 m² – 220.000€ + IVA (Sin opcionales)**