**MEMORIA DE CALIDADES TRES VIVIENDAS UNIFAMILIARES C/ FILET DE DINS, 46**

**RESIDENCIAL EL FILET.**

El Residencial El Filet se sitúa en el corazón del Barrio del Raval. El Raval, un barrio tranquilo, de gran personalidad y cargado de historia. De gran belleza, es idóneo para el descanso y a la vez está muy próximo al centro de la ciudad y bien comunicado. Convenientemente dotado de los servicios sanitarios, educativos, deportivos y de seguridad ciudadana. Su estructura de plazas y calles invitan al paseo...

El Residencial el Filet desarrolla tres viviendas unifamiliares que se integran en la trama urbana desde el entendimiento de lo que representa el barrio de El Raval como enclave histórico de la ciudad de Elche. La promoción se integra en el paisaje urbano y ha sido diseñada para disfrutar al máximo del entorno y la bondad climatológica a lo largo de todo el año. Una arquitectura de estilo mediterráneo iluminada a través de grandes ventanales, construida con los mejores materiales y acabados, que ha sido pensada para el uso y disfrute teniendo en cuenta el punto de vista del usuario final al que se le ofrece la posibilidad de personalizar el interior de su vivienda dentro de los estándares de calidad y la normativa vigente.

**1.- CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.**

Cimentación y estructura de hormigón armado. Las construcciones realizadas con hormigón armado constituyen, por la dilatada experiencia y los exhaustivos controles de calidad que las normativas les exigen, la solución constructiva idónea por seguridad y fiabilidad de la arquitectura actual.

**2.- FACHADAS Y CERRAMIENTOS AL EXTERIOR.**

Los cerramientos de fachada se construirán con un sistema de aislamiento térmico por el exterior (SATE), o bien con aplacado de piedra natural fijado mediante grapas y mortero cola con aditivos especiales.

Los sistemas SATE aseguran drásticas reducciones de la energía disipada al exterior en invierno o recibida del exterior en verano, demostrando una disminución del consumo de combustibles próximo al 30% y permiten un ahorro energético consistente y continuo a lo largo de los años, (calefacción en invierno; aire acondicionado en verano).

La piedra natural se utiliza para revestir las fachas exteriores, dotándolas de un acabado de gran dureza y calidad. Este acabado exterior potencia la imagen visible del edificio y le proporciona cualidades que se relacionan con la sobriedad, elegancia o durabilidad.

**3.- CUBIERTAS.**

Cubiertas privadas planas transitables construidas con un sistema de impermeabilización mediante la colocación de lámina asfáltica normalizada protegida con aislamiento que garantice y prolongue sus prestaciones al tiempo que se mejoren las propiedades de aislamiento del elemento constructivo. El pavimento de la cubierta se realizará con baldosas de gres cerámico y rodapié del mismo material y/o tarima sintética sobre rastreles.

**4.- PAREDES Y TECHOS.**

Divisiones interiores con placas de yeso laminado que, con la incorporación de aislamiento de lana de roca en su interior proporciona la solución ideal desde el punto de vista del confort térmico y acústico de la vivienda. Parte de estas divisiones, en los baños, serán de vidrio, logrando una mayor luminosidad así como la integración de los espacios.

Los paramentos verticales de las zonas húmedas irán alicatados hasta el techo con azulejo de primera calidad a juego con el pavimento.

Los techos se construirán con placas de yeso laminado que nos permiten, por su estabilidad dimensional prescindir de las molduras consiguiendo estancias con una estética moderna, minimalista y actual. Techo de escayola desmontable en el baño en el que se haya de instalar la máquina de aire acondicionado.

**5.- PAVIMENTOS.**

Solado de viviendas con tarima flotante de parquet laminado sintético, con rodapié a juego. En zonas húmedas el pavimento se realizará con baldosas de gres.

Los peldaños y rellanos de escalera serán de tarima laminada a juego con el pavimento y/o gres.

**6.- CARPINTERÍA INTERIOR.**

Puerta acorazada de entrada a vivienda con cerradura de seguridad. Puertas interiores de paso macizas, lisas, acabadas en lacado blanco. Herrajes y manivelas cromadas con acabado satinado.

**7.- CARPINTERÍA EXTERIOR.**

Dando continuidad al alto estándar de calidad diseñado para los muros que constituyen el cerramiento de la fachada la Carpintería exterior se colocará de PVC o aluminio con rotura de puente térmico para dar un acabado que garantice un excelente comportamiento térmico y acústico de la fachada. Persianas de aluminio con aislamiento en sistema compacto para el oscurecimiento de las estancias y la mejora del aislamiento. Para completar el conjunto consiguiendo la máxima eficiencia energética se colocará vidrios tipo climalit o similar con cámara y doble capa de vidrio con tratamiento bajo emisivo. De este modo se genera una envolvente para el edificio que asegura los mejores niveles de confort y ahorro para los futuros propietarios y el máximo respeto por el medio ambiente.

**8.- COCINA.**

Las cocinas están pensadas y diseñadas buscando la máxima satisfacción de sus propietarios. Estarán compuestas por muebles de colgar altos y bajos con frentes de puertas y cajones acabados en lacado blanco. Tiradores en acabado inox en el caso de que se requieran por diseño. Bisagras y cierres de cajones con cierre amortiguado. Se instalará campana extractora decorativa.

La bancada se colocará de granito, silestone o compacto con canto doble, fregadero bajo encimera y grifo de la casa Hansgrohe, Roca o similar.

**9.- PINTURAS.**

Los paramentos interiores de placas de yeso laminado se acabarán con pintura plástica de primera calidad en acabado liso a buena vista. Color a elegir por el cliente según una amplia carta de colores.

**10.- FONTANERÍA Y SANITARIOS.**

Redes de fontanería y saneamiento totalmente terminadas según normativa vigente. Las griferías serán monomando.

Incorporación de placa solar al sistema de producción de agua caliente sanitaria según Código Técnico de la Edificación.

Los aparatos sanitarios de porcelana vitrificada marca, Duravit, Roca o similar, serán suspendidos cuando las condiciones lo permitan para conseguir una mejor higiene, facilidad de limpieza y una imagen de diseño más moderno y actual de los baños.

Las ventilaciones se realizarán con conductos independientes por viviendas para evitar molestias y olores.

**11.- OTRAS INSTALACIONES.**

Instalación de electricidad totalmente terminada según normas. Mecanismos modelo Galea de la marca Legrand o similar.

Instalación de televisión digital terrestre y antena parabólica con una en salón-cocina, terraza y todos los dormitorios. Teléfono/datos dos tomas en salón y dormitorio principal y una en el resto de dormitorios, según Reglamento de Telecomunicaciones RD 346/2011.

Instalación completa de aire acondicionado frío y calor, sistema inverter, marca Panasonic o similar y conductos de aire en falsos techos con rejillas de impulsión y retorno para mejorar la eficiencia energética de la instalación.

Instalación de videoportero color.

Instalación de puerta seccional en entrada a garaje motorizada.

**12.- NOTA.**

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.