

URBANIZACIÓN

# ILUMINA

## INTRODUCCIÓN

### Ubicación

Esquina calle General Gutierrez Mellado con calle José Climent Vicent, sector E5, en el término municipal de Elche. Zona Huerto Travalón.

### Entorno

Zona en expansión de la ciudad de Elche, muy bien comunicada, rodeada por el palmeral de Elche, patrimonio de la humanidad.

Próxima a amplias zonas verdes, la promoción cuenta con fachada a una de las zonas ajardinadas más extensas de la ciudad de Elche.

### Características

El proyecto de la URBANIZACIÓN ILUMINA se diseña con la finalidad de disfrutar Al máximo del entorno natural que lo rodea, y de las buenas condiciones climatológicas que se dan a lo largo de todo el año. Contando para ello todas las viviendas con amplias terrazas y grandes ventanales que dotarán a las viviendas de una excepcional iluminación natural.

En la actualidad, la edificación se rige por un gran número de normativas, las cuales han surgido con la intención promover una construcción más exigente en todos los aspectos, desde los materiales empleados, la forma de ejecución, las condiciones a reunir por la envolvente térmica y acústica del edificio o la eficiencia energética del mismo.

Todo ello se tendrá en cuenta en la construcción de la nueva URBANIZACIÓN ILUMINA, sumado a que la ejecución será supervisada por un organismo de control técnico externo a la propia dirección facultativa de la obra, consiguiendo una doble supervisión, con el fin de obtener una construcción de máxima calidad.

### ESTRUCTURA

Las cimentaciones y muros se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos, empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según EHE y CTE, cementos adecuados a la agresividad de los terrenos y acero según el cálculo estructural. Se cuidará la ejecución de los forjados. Sobre la capa de compresión se instalará lámina anti-impacto, siempre que el forjado se sitúe sobre viviendas. Esto permitirá la atenuación de los ruidos de impacto que puedan producirse sobre el forjado.

Además, cuando los forjados de viviendas se encuentren sobre espacios abiertos, estos contarán con el adecuado aislamiento térmico.

En ILICITANA VIVIENDA consideramos que la seguridad de nuestras construcciones es muy importante.

Las características técnicas de los materiales empleados y su correcta colocación en obra otorgan a la edificación un aislamiento térmico y acústico que repercute en el grado de confort de las viviendas.

## **FACHADA**

### **Cerramientos Exteriores**

La envolvente principal del edificio estará formada por una hoja principal exterior, de fábrica de ladrillo hueco triple revestida en su cara interior con un enfoscado de mortero de cemento; aislamiento acústico y térmico de 40mm de espesor, y una hoja interior de fábrica de ladrillo cerámico. Todo ello terminado interiormente mediante un enlucido de yeso proyectado a buena vista (no amaestreado), preparado para un posterior revestimiento de pintura lisa de obra.

### **Revestimiento Exterior**

La terminación exterior de la fachada estará constituida por un revestimiento mediante proyectado de mortero monocapa, en combinación con mortero técnico a la cal, ambos pintados en algunas zonas mediante pintura pétreo, proporcionando una gran consolidación de los colores definidos, aumentando la impermeabilización de la fachada.

Además, en determinados paños, se llevará a cabo un revestimiento mediante materiales porcelánicos de gran formato, anclados químicamente y mecánicamente al soporte, garantizando en todo momento la seguridad.

Con estos materiales se logrará alcanzar un diseño vanguardista, marcando los volúmenes definidos, y siempre proporcionando unas superficies que se podrán limpiar con facilidad, y que evitarán que la suciedad penetre en juntas y poros, consiguiendo una gran durabilidad de la fachada.

limpiar con facilidad, y que evitarán que la suciedad penetre en juntas y poros, consiguiendo una gran durabilidad de la fachada.

## **TABIQUERÍA**

### **Separación entre viviendas**

La tabiquería a disponer en la separación entre viviendas garantizará el aislamiento acústico que la normativa exige, dotando a las viviendas de un elevado confort.

Estarán constituidas por tabiquería cerámica, con el correspondiente aislamiento y rematados perimetralmente con bandas elásticas de un centímetro de espesor.

## **Divisiones interiores en viviendas**

Por su parte, la tabiquería a disponer en el interior de cada vivienda estará constituida por ladrillo cerámico, enlucido por ambas caras mediante yeso proyectado a máquina a buena vista (no amaestreado), con un acabado que garantizará la correcta ejecución del revestimiento final, mediante pintura lisa de obra.

## **CUBIERTAS**

### **Cubiertas comunitarias**

Las cubiertas a disponer en la azotea del edificio, contarán con una zona comunitaria en cada una de las cuatro escaleras. Este espacio estará destinado a la ubicación de la maquinaria de climatización que cada vecino pueda disponer. Dichas cubiertas, serán no transitables (contarán con acceso directo desde el ascensor/escaleras). Estarán formadas por cubiertas invertidas, las cuales dotarán a las viviendas en contacto con dichas cubiertas de un mayor aislamiento térmico. Estarán constituidas por una formación de pendientes mediante hormigón celular, sobre la cual se dispondrá la impermeabilización mediante una lámina de betún modificado. Sobre la impermeabilización irá dispuesta una lámina de geotextil para la protección de esta, por encima del geotextil se colocará el aislamiento térmico, mediante planchas de poliestireno extruido. El aislamiento será protegido por otra lámina de geotextil, sobre la que se dispondrá una capa de canto rodado a modo de protección y acabado.

Por su parte, en las zonas comunes a disponer en la planta baja y planta primera, las cubiertas estarán formadas por una impermeabilización mediante láminas de betún modificado, sobre la capa de pendientes, formada por hormigón celular. El aislamiento térmico (dispuesto sobre las superficies habitables) estará formado por planchas de polietileno extruido, dispuesto sobre una lámina de geotextil a modo de protección. Por encima del aislamiento irá otra lámina de geotextil que servirá de base para la ejecución de la capa de mortero sobre la que se colocará el material de revestimiento, el cual estará constituido por material cerámico.

### **Cubiertas privadas**

Las cubiertas dispuestas en las terrazas y porches, así como las que se dispondrán en la azotea del edificio, contarán con la formación de pendientes para la evacuación de las aguas, impermeabilización sobre la misma, sobre esta podrá ir o no aislamiento, en función de si el espacio sobre el que va dispuesta será habitable o no.

Las capas superiores de la cubierta estarán formadas por mortero de protección sobre el que irá dispuesto el pavimento, si este es pavimento cerámico, o directamente sobre la lámina de geotextil una solera de hormigón continuo.

El pavimento cerámico será de baldosas de grés cerámico, de formato a elegir por la dirección facultativa y antideslizante, e irá dispuesto en todas las terrazas cubiertas de todas las viviendas.

# **CARPINTERÍAS**

## **Carpintería Exterior**

Se proyecta la disposición de una carpintería de ventanas y balconeras en aluminio de primera calidad, junto a la instalación de un acristalamiento doble tipo Climalit con cámara de aire, cumpliendo siempre la normativa. Además, se dispondrán herrajes de primeras marcas.

Se instalará un doble acristalamiento, disponiendo siempre de vidrio laminar en las caras de las ventanas que son accesibles por los habitantes de las viviendas, garantizando así una mayor seguridad.

Además, según normativa, las ventanas incorporarán aireadores en los compactos de las persianas.

## **Puerta de entrada**

Se proyecta la instalación de una puerta acorazada, con terminación en su cara interior igual al de las puertas de paso interiores elegidas, (wengué, roble, haya o lacado blanco).

## **Carpintería Interior**

Se instalarán puertas interiores de paso en DM macizas, con premarcos de 210x83 y 210x93, según estancias.

Dispondrán de sistema de aireación en cabezal. Las hojas serán en DM lisas planas y macizas, canteadas con canto oculto de 203x72.5 y 35mm de espesor.

Manivela de roseta cromados.

Galces, molduras y acabado de las hojas a elegir por el cliente entre roble, haya, wengué y blanco.

# **REVESTIMIENTOS INTERIORES**

En ILICITANA VIVIENDA PROMOCIONES se pretende construir hogares a gusto de sus usuarios, sin imponer ninguna condición, por ello a los clientes se les ofrece la posibilidad de elegir todos los acabados interiores de su vivienda dentro de un abanico muy amplio de posibilidades, y siempre con el asesoramiento de técnicos con amplios conocimientos y experiencia en el diseño de espacios habitables.

## **Pavimentos**

Acorde con una vivienda de vanguardia, se proyecta la colocación de pavimento laminado (tarima) de alta calidad, a elegir entre una gran variedad de modelos, en diversas medidas y formatos con rodapié del mismo material. Con una clasificación AC4 o superior y con el sistema de clic de última generación.

Los pavimentos a disponer en baños y cocinas serán de material porcelánico, material de alta resistencia, baja porosidad y mínima absorción, a elegir entre una gran variedad de modelos y formatos.

## **Paramentos verticales/paredes**

El revestimiento de los paramentos verticales interiores en viviendas estará constituido por pintura plástica de primera calidad en acabado liso de obra, sobre yeso proyectado a máquina a buena vista (no amaestreado).

En las paredes de baños y cocinas se proyecta un revestimiento mediante material porcelánico a elegir entre una gran variedad de modelos y formatos.

## **Techos**

Se proyecta la ejecución de falso techo en toda la vivienda, con el fin de aumentar un aislamiento acústico adicional y poder ocultar las instalaciones. Este

falso techo estará constituido por placas de escayola lisa formando un techo continuo liso.

El baño del pasillo, con la finalidad de poder instalar la maquinaria de climatización, será desmontable.

## **EQUIPAMIENTOS**

Al igual que en el caso de los revestimientos interiores, en ILICITANA VIVIENDA PROMOCIONES se tiene muy en cuenta que las viviendas deben estar hechas y equipadas a gusto del usuario.

## **Baños**

ILICITANA VIVIENDA PROMOCIONES da especial importancia a las estancias de baño, proporcionando para su revestimiento y equipamiento materiales de alta calidad.

Los sanitarios serán de primeras marcas, disponiendo en el baño ubicado en el dormitorio principal de un sanitario suspendido con cisterna empotrada.

La grifería, será de primeras marcas. Se proyecta la instalación de grifería empotrada con rociador efecto lluvia en el baño del dormitorio principal. El resto de griferías serán monomando.

Los baños irán equipados con mueble de baño, de diseño, formado por dos cajones suspendidos, con los frentes lacados, y guías de aluminio con sistemas de freno en los cajones.

Los platos de ducha a instalar serán ultrafinos de material sintético.

## **Cocinas**

Al igual que en el resto de capítulos, los clientes podrán decidir dentro de una amplia gama de modelos ofrecidos. Las cocinas se proyectarán individualmente con el fin de que cada cliente obtenga un diseño y una funcionalidad acorde a sus pretensiones.

Se dispondrá de una encimera de Quartz Compac o granito a elegir entre varios modelos, en la que el fregadero podrá ir bajo encimera.

Por su parte, se instalará una grifería de primeras marcas, con caño giratorio y con manguera extraíble.

# INSTALACIONES

## Fontanería

Instalación de agua caliente y fría, según CTE. Se dispondrá de grupos de presión y depósitos de reserva.

La instalación se realizará con tubería de polipropileno, y con polietileno reticulado en el interior de las viviendas (material resistente a todo tipo de corrosión, no produce residuos calcáreos, no modifica las propiedades del agua y reduce las pérdidas caloríficas).

Se instalarán tomas para lavadora y lavavajillas. Además, se dispondrá de grifo en las terrazas de planta baja y en las cubiertas privativas a disponer en azotea.

## Instalación ACS

Producción de agua caliente sanitaria mediante bomba de calor aerotérmica o sistema de captación de energía solar y termo acumulador o calentador.

## Saneamiento

Con el fin de evitar filtraciones y olores, la red de drenaje de aguas pluviales y saneamiento se llevará a cabo con un sistema integral de PVC, con tratamiento acústico en las zonas de las viviendas que así lo requieran.

## Ventilación

Con el objetivo de evitar la contaminación acústica y la transmisión de olores, se ejecutará una red de ventilación con salida directa a cubierta, desde baños y cocinas.

## Electricidad y telecomunicaciones

Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con elementos de protección en cuadro de mandos y diferentes circuitos.

Instalación de videoportero electrónico.

Puntos de luz en cubiertas privativas.

Se instalarán tomas de TV (televisión digital terrestre) en salón, cocina y dormitorios.

El salón y el dormitorio principal contará con conexión telefónica/datos.

Instalación de mecanismos de diseño moderno, dando a elegir por el cliente entre varios acabados propuestos.

## Climatización

Preinstalación de climatización mediante conductos en toda la vivienda.

## **ZONAS E INSTALACIONES COMUNES**

### **Ascensores**

Cada una de las escaleras cuenta con un ascensor, con capacidad para cuatro/seis personas, y velocidad variable.

Acceso directo a las cubiertas y a las plantas sótano.

### **Garajes y trasteros**

Posibilidad de adquirir una plaza de garaje y un trastero con la compra de la vivienda.

### **Urbanización privada y piscina**

Edificación en urbanización privada, totalmente vallada.

La urbanización contará con dos piscinas de diseño, revestidas en gres o gresite, y con iluminación.

Se dispondrá de una sala de la comunidad totalmente equipada como gimnasio.

## **CONCLUSIÓN**

ILICITANA VIVIENDAS PROMOCIONES considera que los clientes que adquieren una vivienda de obra nueva han de ser partícipes en el proyecto de la misma, ofreciéndoles un amplio abanico de materiales para la realización de la misma. Creando viviendas de vanguardia, con una funcionalidad acorde a los tiempos en los que estamos, y personalizadas por el cliente, el cual obtendrá una vivienda única y a su gusto.

#### **NOTA IMPORTANTE:**

Tanto las calidades, como los materiales y acabados descritos en la presente memoria quedan, en cualquier caso, sujetos al criterio de la propiedad y de la Dirección Técnica de la obra, que podrá modificarlos siempre que exista justificación sustituyéndolos en todo caso por otros de similar calidad.

Imágenes no contractuales, meramente informativas, sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

Todas las viviendas que realicen modificaciones dentro de las calidades ofertadas deberán cumplir la normativa vigente.