

## MEMORIA DE CALIDADES

# 15 VIVIENDAS, PISCINA, GARAJE, TRASTEROS Y ZONAS COMUNES

- AVENIDA LAS MARINAS Nº 40, VERA PLAYA -

### • CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación, losa de hormigón armado, en función de las características del edificio y del terreno, según criterios y durabilidad establecidos por la Instrucción EHE y el resto de normativa vigente.

Estructura portante de las viviendas mediante forjados unidireccionales de hormigón armado, a base de pilares cuadrados y rectangulares.

### • FACHADAS Y CUBIERTAS

Fachadas resueltas por sistema de doble hoja; hoja exterior de ladrillo terminado con un revoque bicapa a la cal, cámara de aire más aislamiento térmico-acústico y hoja interior de tabiquería seca trasdosada que mejorarán los estándares de exigencia del CTE.

Cubiertas planas transitables con aislamiento térmico a base de panel de poliestireno extruido, lámina impermeabilizante y protección con lámina geotextil antipunzonamiento. El acabado será en gres cerámico antideslizante de formato y color a elegir por la dirección facultativa y en zonas no transitables terminación en grava.

Las terrazas privadas irán acabadas igualmente en gres porcelánico en color a elegir por la dirección facultativa y cerradas perimetralmente una parte con antepecho de ladrillo y otra con barandillas de aluminio anodizado y vidrio de seguridad.

### • TABIQUERÍA Y PARTICIONES INTERIORES

Tanto la separación entre viviendas como las divisiones interiores se realizarán mediante el sistema de tabiquería seca (PYL).

Los tabiques de divisiones interiores se realizarán con doble placa de yeso laminado de 13mm colocadas a ambos lados de la estructura metálica autoportante (4 placas), alojando en su interior el aislante termo-acústico y las instalaciones. Tabiquería hidrófuga de 13mm en zonas húmedas y refuerzos para muebles cocina y lavabos.

La tabiquería de separación de viviendas entre medianeras se realizará mediante sistema de estructura de doble cámara única con la disposición de 5 placas de yeso laminado de 15mm.

La tabiquería de separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante sistema de estructura de doble cámara única con la disposición de 4 placas de yeso laminado de 15mm con intermediación de una chapa de acero laminado para conferir al sistema de la seguridad e independencia requerida.

Los techos se resolverán igualmente con una placa de yeso laminado de 13mm, instalado mediante sistema suspendido de estructura simple fijado al forjado soporte. En caso de ser necesario por exigencias técnicas, se dejarán registrables los techos de los baños.

#### • **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico, acabado en color lacado o anodizado a elegir por la Dirección Facultativa.

En salones, cocinas y dormitorio principal, ventana balconera corredera de doble raíl. En dormitorios, ventanas abatibles con mecanismo oscilobatiente.

La carpintería contará con la instalación de doble acristalamiento térmico-acústico con cámara deshidratada y persianas enrollables de aluminio extrusionado.

#### • **CARPINTERÍA INTERIOR**

Puerta de acceso a vivienda blindada de hoja lisa, bisagras anti palanca, pomo liso en color metálico, mirilla óptica y dotada de cerradura de seguridad.

Puertas interiores de vivienda, lacadas en blanco, herrajes y tiradores a elegir por la dirección facultativa.

Armarios adaptados a los huecos con puertas correderas de tablero MDF lacados en blanco, estructura interior de tablero de melamina en diferente acabado y equipados con balda maletero y colgador. En el dormitorio principal el armario se presentará como vestidor según diseño de vivienda, forrado en su interior y con frontal separador de ambientes.

#### • COCINAS

Cocinas equipadas con mobiliario y electrodomésticos principales, con acabado blanco brillo u opcional. Muebles altos y bajos de gran capacidad con interiores. Muebles bajos con sistema de tiradores tipo Gola acabado blanco brillo o a elegir por la dirección facultativa, freno con silenciador en el cierre de los cajones y zócalo de aluminio. Encimera tipo Silestone o similar de 2cm de espesor con fregadero encastrado de acero inoxidable y grifo monomando.

#### • APARATOS SANITARIOS

El baño principal contará con plato de ducha extraplano antideslizante fabricado en resina, cerrado mediante mampara fija o corredera (según diseño de vivienda) de marca de reconocido prestigio y primera calidad. Lavabo con encimera de diseño sobre mueble. Bidé e inodoro de porcelana vitrificada de bajo consumo. El baño secundario contará con (en caso que se quiera bañera) bañera de acero rectangular y misma disposición de aparatos sanitarios en la misma línea de gama seleccionada. Las griferías serán de accionamiento monomando, con aireador para reducción de consumo, y acabado cromado en primera calidad.

#### • FONTANERÍA Y ACS

Instalación de fontanería con tubería multicapa de polietileno reticulado. Este sistema supone una mejora ante la corrosión y reducción de ruidos. Red de saneamiento compuesta por bajantes y colectores de PVC. El Agua Caliente Sanitaria se obtendrá por medio de un sistema de aerotermia individual partido.

#### • INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Instalación de aire acondicionado en todas las estancias de la vivienda, mediante bomba de calor-frío y red de conductos horizontal. Control y accionamiento mediante sistema Airzone o similar con rejillas motorizadas en cada estancia, programable según temperatura u horario (sistema inverter) con marca de reconocido prestigio. Sistema de recuperación de calor exclusivo por vivienda.

#### • **INSTALACIONES**

Toma de televisión y datos en salón y todos los dormitorios y de TV en cocina (Según R.D. Ley 1/1998 de Telecomunicaciones).

Tomas de fuerza para previsión de calefacción eléctrica en salón, dormitorios y cocina.

Instalación de video portero electrónico.

#### • **SOLADOS Y ALICATADOS**

##### **Solado interior**

**1ª opción.** Gres porcelánico rectificado gran formato (75 a 80cm de lado), en color beige o arena, de marca reconocida y primera calidad.

**2ª opción.** Gres porcelánico rectificado en imitación a madera con formato 120x20cm o similar, en gama de color roble a elegir por la dirección facultativa, de marca reconocida y primera calidad.

Iluminación LED de elementos comunes con detectores de presencia, sensores de luminosidad y lámparas de bajo consumo, lo que permite un gran ahorro en el consumo de energía eléctrica. Posibilidad de iluminación decorativa con LED perimetrales y/o balizas para ofrecer un diseño vanguardista con un ambiente acogedor y agradable.

#### • **APARCAMIENTOS Y TRASTEROS**

La planta de garaje destinada a usos de aparcamiento de vehículos y trasteros. Acceso desde el exterior; Puerta dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

Acceso desde el interior; Ascensor y escaleras.

Garaje acabado en hormigón pulido y pintura plástica en paredes y techos de trasteros.

Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje.

A petición de los usuarios se dispondrá de preinstalación para recarga de vehículo eléctrico según normativa (ITC) BT 52. Instalación eléctrica con detectores de presencia.

##### **ASCENSORES.**

3 ascensores eléctricos con medidas específicas de eficiencia energética con 3 paradas, 535kg de carga nominal para un máximo de 6 personas, puerta automática telescópica en cabina de acero inoxidable.

Rodapiés en DM lacado color blanco mate al igual que las puertas de 7 a 9cm.  
Solado exterior; Gres porcelánico rectificado antideslizante gran formato (120 x 60 cm o similar), en color beige o arena, de similar gama de colores al solado interior.  
Aislamiento acústico anti impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda.  
Alicatado rectificado formato rectangular en las estancias húmedas (baños y cocina) de primera calidad en dos líneas de diseño para cada baño y aseo.  
\* Opcional: elección entre distintas colecciones propuestas por la dirección facultativa, siempre antes de la ejecución de las viviendas.

#### • REVESTIMIENTOS INTERIORES

Los paramentos del resto de la vivienda irán acabados con pintura plástica lisa.  
En el office de la cocina se alternará este acabado con el revestimiento de alicatado para dotar a la estancia de mayor calidez e independencia.

#### • URBANIZACION

Conjunto residencial totalmente cerrado y vallado en el acceso único a los portales y urbanización privada. Espacios libres interiores de acceso a las viviendas, iluminación decorativa LED en accesos a viales interiores y jardines, zona de juegos infantiles y zonas verdes de ocio con plantaciones vegetales de baja demanda de agua.  
Piscina comunitaria exterior de cloración salina con iluminación nocturna, dotada de aseos, cuarto de curas y amplio solárium comunitario con zonas de relax y lectura. Dicho espacio estará protegido mediante barandillas de cristal (5+5mm), con estructura de aluminio acabada en lacado a decidir por la dirección facultativa.  
Zonas comunes; Gimnasio, Sala Club-Cine y Sala de Usos Múltiples situados en planta baja.  
Aparcamiento para bicicletas.

#### • ZONAS COMUNES

Solería: Solado de gres porcelánico C3 antideslizante de gran formato en tonos naturales destinado a zonas comunes y C2 para escaleras.  
Revestimiento: Se combina el acabado de fachada con elementos decorativos en madera. En escaleras y vestíbulos de ascensores correspondientes a las plantas de las viviendas, de dispondrá la misma solería que en escaleras.