

VILLAS ALANA

SANTA ROSALÍA

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

La cimentación se realizará mediante **Losa de hormigón armado** y la contención de tierras perimetral del sótano y patios ingleses, mediante muro de hormigón armado de acuerdo con el estudio geotécnico y forjado **reticular de hormigón armado y losas macizas** en vuelos y frentes de forjados, según **Código Estructural** según aprobación Real Decreto 470/2021 del 29 Junio 2021.

FACHADAS

De fuera hacia adentro, el cerramiento estará formado por una hoja exterior de aplacado de **piedra natural “calidad de primera”, “Caliza Olivillo”** de 30xlargo libre más entrecalle horizontal, acabado apomazado color crema claro mate con vetado natural, de 2 cm espesor con anclajes mecánicos a soporte y en casos puntuales **aplacado porcelánico Durstone Oxford Teca** o similar cogidos con doble encolado por medio de Cemento cola S2 D2, sobre tabique de ladrillo macizo y **doble aislamiento térmico** compuesto de proyección de espuma de poliuretano especial resistente al fuego y en cámara paneles de lana mineral y trasdosado auto portante interior de yeso laminado, permitiendo maximizar el **confort térmico-acústico y ahorro energético**. En los frentes de forjado compuestos de hormigón armado, fachada ventilada con rastreles ocultos de aluminio, con **aplacado de porcelánico de gran formato** de 6 mm de espesor, con junta abierta.

VALLADO EXTERIOR

Parte opaca; vallado y frentes de parcela interior (juego de alturas) aplacada por hoja exterior de aplacado **piedra natural “calidad de primera”, “Caliza Caliza Olivillo”** de 30xlargo libre más entrecalle horizontal, acabado apomazado color crema claro mate con vetado natural, de 2 cm espeso cogido con doble encolado por medio de Cemento cola S2 D2, sobre tabique de Bloque de Hormigón o Muro de hormigón armado.

Parte no Opaca; **cerrajería de aluminio lacado color gris Ral 7016**, con aperturas al 50%, según infografías.

TABIQUERÍA INTERIOR

Los tabiques de distribución interior de las viviendas serán auto portantes de yeso de doble placa de 1.3 cm, laminado con sistema de **aislamiento de lana mineral** en su interior favoreciendo el confort acústico.

FALSOS TECHOS

Se colocará falso en toda la vivienda mediante sistema de **yeso laminado normal y tipo especial verde en áreas húmedas** con registros homologados coplanarios al cielo raso, cuando haya que dejar espacios para mantenimiento.

En baños y aseos; en el perímetro del habitáculo se colocará faja de yeso laminado especial humedad pintado sin situ, y para registro para el acceso a instalaciones; el resto central se realizará por medio de perfiles en U de aluminio lacado especial humedad. Colores a elegir por el Arquitecto Redactor del proyecto.

PAVIMENTOS (suelo)

El pavimento general de la vivienda será **gres porlenánico** imitación madera, tipo C1, uso elevado o superior, y rodapié cerámico o de **Cuarzo natural compactado con resinas “tipo Silestone” o equivalente**, liso a juego con la carpintería interior, en zona de cocina pavimento tipo C1-C2.

En los baños, se colocará pavimento de **gres porcelánico rectificado de alta calidad tipo C1-C2**.

En escaleras interiores se colocará pavimento de **gres porcelánico rectificado de alta calidad** marca Durstone o similar mediante piezas especiales, acabado tipo C3.

En terrazas pavimento antideslizante tipo C3 de **gres porcelánico rectificado de alta calidad** marca Durstone o similar mediante piezas especiales, color a elegir por el Arquitecto redactor del proyecto.

En sótano para usos no residenciales acabado con solera pulida “Efecto Industrial”.

Se propondrán diversas opciones dentro del programa de **personalización de la vivienda**

REVESTIMIENTOS INTERIORES (paredes)

En paredes y techos irá **pintura plástica lisa**, con colores suaves en paramentos verticales y blanco en los paramentos horizontales, según indique el proyecto.

En baños y cocina, alicatados con revestimiento de **gres porcelánico rectificado** de alta calidad marca Durstone o similar mediante piezas especiales, acabado tipo C3, según indique el proyecto.

En lavadero alicatados con revestimiento cerámico pasta blanca en blanco mate formato 30x60 o similar.

Se propondrán diversas opciones de revestimientos cerámicos y pintura dentro del programa de **personalización de la vivienda**.

CARPINTERÍA EXTERIOR.

Puerta de Entrada con anclajes de seguridad, integrada en el cerramiento de la fachada.

La carpintería de las ventanas será de **aluminio anonizado o lacado texturizado con rotura de puente térmico**, persianas de lamas en aluminio extrusionado de seguridad tipo PM-45 y en Salón PS-80 ambas de Giménez Ganga, para mayor seguridad y control solar, se dotará de un sistema eléctrico de apertura y cierre interior y exterior.

El acristalamiento será con **vidrio doble con control solar y bajo emisivo**, con cámara termo acústica, para contribuir al adecuado aislamiento térmico y acústico.

CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas interiores ciegas acabado lacado, con condensa en dormitorio principal y baño secundario.

Los armarios irán empotrados modulares de hoja abatible solapada lacada, **fornados e iluminados interiormente**.

Se propondrán diversas opciones de acabado de carpintería interior dentro del programa de **personalización de la vivienda**

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La instalación de fontanería se realizará con tuberías de PPR termo soldado, con llaves de corte en cada cuarto húmedo y sistema de derivación a toma de tierra en cada grifo, con recirculación de agua caliente sanitaria.

GRIFERÍA Y SANITARIOS.

Grifería monomando diseño recto, en baño principal columna termostática efecto lluvia y cabezal direccional, y en baños secundarios ducha termostática, marca HANSGROHE o similar.

Plato de ducha de resinas con superficie texturizada antideslizante o con porcelánico sistema técnico de juntas abiertas, sobre sistema de impermeabilización tipo Schluter o equivalente.

Mampara Easyclean/antical, mueble para lavabo y espejo, en baño Principal.

En baños secundarios lavabo con semipedestal, mampara y espejo.

Aparatos sanitarios blancos, VILLEROY AND BOCH, ROCA o similar, con caída amortiguada.

CLIMATIZACIÓN Y ACS.

Instalación de calor en **suelo radiante** y producción de **agua caliente sanitaria** se realizará **con sistema de Aerotermia**.

Instalación de climatización en frío (posible emisión de frío y calor) mediante sistema VRF/**bomba de calor inverter** de alta eficiencia A+ Mitsubishi o similar, con refrigerante ecológico y distribución de aire mediante conductos tipo Climaver Net, y regulación mediante termostato digital programable en cada habitáculo, con sistema AirZone o equivalente.

Sistema de renovación de aire según CTE con intercambiador/recuperador de calor.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica según el REBT con grado de electrificación Trifásica (9,8 Kw) con circuitos independientes para climatización, lavadora/calentador, iluminación, cocina/ horno, tomas de corriente generales y tomas de corriente en cuartos húmedos, y protección ITC-27, 2.2 REBT 2002.

Los mecanismos de toda la vivienda serán grises Ral 7016 texturizado SIMON, JUNG, GIRA o similar

Videoportero automático con terminal en escalera, uno por planta.

La instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de telecomunicación, con instalación de antena para TDT y parabólica comunitaria (Subcomplejo Inmobiliario 15 viviendas).

ILUMINACIÓN EXTERIOR.

En la vivienda, se colocará iluminación con tira Leds en contornos en factores forma de 4,5 w/ml e iluminación de estar con carril leds de 4 cm ancho con una potencia de 10,5 w/ml, con temperatura de Luz de 4000 Grados Kelvin.

En los paramentos interiores de vallado de parcela se colocará en todo su perímetro cada 5 metros línea leds de 5*50 cm con temperatura de Luz de 4000 Grados Kelvin.

PISCINA.

Se instalarán dos piscinas, una desbordante en planta baja y otra por skimmers en planta terraza. El revestimiento de la piscinas será de **gres porcelánico rectificado de alta calidad** marca Le Blanc de Durstone o similar, acabado mate, según indique el proyecto.

La vivienda dispondrá de una **piscina privada** en terraza, con dimensiones según plano comercial, con sistema de cloración salina, autolimpieza e iluminación por focos de RGB.

COCINA

Cocina según imágenes de proyecto con electrodomésticos marca **BOSCH**. Grifo cocina marca **QUOOKER**.

JARDÍN

Jardín con especies y tamaños según infografías, riego automatizado con electroválvulas y autoabonado.

DOMÓTICA

Se instalarán domótica básica KNX para control de Climatización e Iluminación.

SOTANO

El sotano se entrega con un lavadero y un baño, ventanas correderas de aluminio y suelo acabado con cemento pulido.

OTRAS INSTALACIONES.

Las viviendas cuentan con preinstalación de Ascensor/Elevador.

Barbacoa exterior integrada en fachada con ladrillo refractario y leñero en la parte inferior.