

MEMORIA DE CALIDADES

LA URBANIZACIÓN INTERIOR

Urbanización y Acceso

Seguridad. El exclusivo conjunto residencial tendrá accesos peatonales controlados por llave de acceso común/llavero, videoportero, vigilado con Circuito Cerrado de Cámaras de TV 24 horas.

Buzones centralizados para las 84 viviendas.

Zonas comunes

Espacios para aparcamiento de bicicletas, grandes zonas comunes interiores y zonas de esparcimiento natural.

Las zonas de paso peatonal estarán acabadas pavimento de hormigón fratasado y/o impreso y zonas de césped artificial, a concretar diseño por la DF.

Jardinería dependiendo de la zona compuesta de palmáceas, otros arbolados, y en algunas zonas y arbustos en diversas zonas de la parcela.

Sistema de riego con programadores, para facilitar el mantenimiento y gestionar correctamente el consumo de agua.

Zona de biosaludables y juegos infantiles al exterior.

Instalaciones de iluminación de zonas comunes, dotadas de tecnología LED.

Piscina

Zona de esparcimiento junto a Piscinas comunitarias de aproximadamente 900 m2, con una piscina para baño adultos con escalera de acceso y barra de acero inoxidable, y otra de niños, acabadas en gresite, con instalación de depuración e iluminación con focos LED.

WIFI en la zona de piscina.

Zona de playa con hormigón impreso, césped artificial y arbustos con arbolado. Todo ello rodeado de vallado perimetral y puerta de acceso, para controlar su acceso.

Las villas pareadas, llevan incluida la piscina de 10m2.

Sótano

Con acceso regulado con mando para puerta motorizada para vehículos al garaje. El acceso de entrada y salida de vehículos será por la calle Calpe.

Desde el sótano hay accesos peatonales a las zonas comunes en planta baja, y de igual manera hay un ascensor, con sistema automático de cierre, accesible para minusválidos y con preinstalación de conexión telefónica al exterior.

Desde el sótano se podrá acceder a las viviendas de Planta baja, entrando por su parte privativa y con subida por escalera interior.

Dotado de instalaciones normativas como eléctrica de iluminación, detección de incendios, monóxido de carbono y ventilación forzada, todos según normativa vigente.

Acabado del suelo en hormigón pulido color gris, con pintura de señalización en paredes y pilares.
Rampas de entrada y salida con hormigón impreso o rayado, en colores y texturas a elegir por la DF.

Trasteros en sótano con puerta metálica, ventilación y punto de luz interior. Paredes interiores de hormigón pintadas y resto enlucidas de monocapa acabado bruñido.

El sótano dispone de canalización prevista desde la centralización de contadores, como previsión para posible instalación por cada propietario de los dúplex de planta alta, en su plaza de punto de recarga eléctrica de vehículos.

En los dúplex de planta baja, se dejará previsto toma de carga desde la vivienda para su coche en su plaza.

En las viviendas adosadas, sí que tendrán punto de carga previsto en su plaza propia.

Desde los sótanos se podrá acceder a las viviendas dúplex de Planta baja, entrando por su parte privativa y con subida por escalera interior.

MEMORIA DE CALIDADES

LOS EDIFICIOS

Cimentación

Realizada con zapatas de hormigón armado.

Estructura

Formada por pilares, forjados y escaleras de hormigón armado. Todas las viviendas dúplex bajas y altas, tienen prevista una zona reforzada para la posible ubicación de un jacuzzi (no incluida preinstalación)

Fachada y cubierta

La fachada estará acabada con combinación de distintos colores de monocapa raspado e impermeabilizado mediante pintura de exterior.

Las separaciones entre vecinos son ciegas de aproximadamente 1,60m de altura y barandillas de balcones con zonas de pared y zonas de cristal laminado de seguridad transparente.

Revestimiento con diversos tipos de pavimentos en cubierta, con aislamiento térmico a base de poliestireno expandido de 10cm e impermeabilización mediante lamina, bajo solado. Construcción sostenible, con ahorro energético y mejora en el confort en las viviendas de la última planta.

Zonas comunes

En las escaleras de acceso a viviendas, peldaños cerámicos y barandillas de obra acabadas en monocapa.

Calificación energética

Las viviendas tienen una calificación energética B.

LA VIVIENDA

Albañilería

Cerramientos exteriores con doble fábrica de ladrillo, y aislamiento termoacústico intermedio según CTE. Tabiquería interior con ladrillo hueco doble de 7 cm., recibida con mortero de cemento y medianeras entre viviendas con doble tabique y aislamiento acústico.

Alicatado

Combinación de revestimientos cerámicos de 1ª calidad nacional de suelo a techo en baños con Relieve de 30x90cm, combinado con zonas acabadas en pintura. Lavadero también acabado en revestimientos cerámicos en todas sus paredes, combinado con zonas acabadas en pintura.

Solados

Pavimento porcelánico de 1ª calidad nacional en interior de vivienda, 60x60cm., con rodapie porcelánico blanco. Entre plantas se colocará lámina con propiedades de aislamiento térmico y acústico.

Para las terrazas de planta baja y solárium privado en cubierta, se utilizará gres cerámico antideslizante de 1ª calidad nacional de 31x60cm en combinación con césped artificial., añadiendo aislamiento térmico en cubierta.

Revestimiento continuo

Enlucido continuo con yeso blanco en paramentos verticales, con guardavivos de PVC.

Escayola lisa en toda la vivienda con moldura perimetral de escayola. En baño común donde se prevé ubicación a futuro para maquina interior de climatización, serán placas desmontables para su instalación y mantenimiento.

Pintura

Pintura plástica con acabado liso en toda la vivienda. Paredes en gris roto y techos en blanco.

MEMORIA DE CALIDADES

Carpintería interior

Puerta de entrada acorazada de la marca italiana DIERRE modelo Sparta 5, con puntos de cierre lateral, cerradura de máxima seguridad con protección antitaladro y antipalanca, clasificada con protección anti-intrusión Clase 3, lacada en blanco al interior y acabada en el exterior en tablero PVC color blanco.

Puertas de paso de altura 2.10 m, ciegas lisas con fijo superior, acabada en color blanco, con manivelas de cierre cromadas.

Todas las viviendas están dotadas de dos armarios empotrados con hojas abatibles y/o correderas en blanco.

Los interiores estarán acabados con melamina Blanco Textil, dotados de barra de colgar y atillo superior en todos los armarios.

Carpintería exterior

Aluminio de reconocido prestigio nacional, lacado en color RAL 7022 o similar, con RPT, con ventanas con apertura corredera, salvo baños con apertura oscilobatientes. Balconeras con apertura con hojas correderas.

Persianas de aluminio con accionamiento motorizado con pulsador por el interior, en cada estancia.

Celosías de aluminio abiertas en lavadero.

Ventanas y balconeras con cristal doble con control solar, de configuración (4+4) +16+(4+4) mm Planiterm XN. Separaciones y puerta con cristal laminado 5+5 blanco, entre dormitorio principal con su baño.

Fontanería

Compuesta de acometida desde el exterior a batería contadores, acometidas a viviendas y red interior en la vivienda con agua fría y caliente.

Llaves de corte por vivienda, en baños, cocina e inodoros, con tomas de agua bitérmicas para la lavadora y lavavajillas.

Tuberías de agua caliente, aisladas para disminuir las pérdidas de calor.

Desagües realizados según normas con PVC.

Las viviendas de planta baja en su terraza y las altas en su solárium privado llevarán punto de agua fría y una ducha con agua fría y caliente.

Las viviendas adosadas llevarán en planta baja punto de agua fría y una ducha con agua fría y caliente.

El agua caliente sanitaria (ACS) se produce de manera individual mediante equipo de aerotermia y apoyo de resistencia eléctrica, con capacidad de al menos 110l, situado en lavadero.

Sanitarios

Inodoros de primera marca española, tanto en baño común como en baño de habitación principal.

En baño de habitación principal y baño común, muebles de lavabo color blanco mate.

En ambos baños espejo con iluminación indirecta.

Platos de ducha en todos los baños de Roc-Stone con acabado pizarra color blanco o similar, de la marca española Poalgi o similar.

Mamparas fijas de ducha incluidas en todos los baños.

Griferías termostáticas en duchas, grifería monomando en lavabos y fregador.

Todas las viviendas llevan un grifo al exterior.

Fregador de color blanco de la marca EUROFREGADERO ACERO LUXOR 50 440X540 mm.

Electricidad

Instalación con grado de electrificación elevado 9.2 KW, con protecciones en cuadro contra sobretensiones y derivaciones eléctricas, estando conectados todos los elementos metálicos de la vivienda y edificio a la toma de tierra en la cimentación.

Todas las viviendas llevarán un punto de TV y enchufe en las terrazas.

Además, la vivienda de la planta alta en su solárium privado, llevarán un punto de TV y electricidad.

Las viviendas con planta sótano, llevarán instalación de punto de TV, enchufes y toma de TLF. Instalación de video portero con pantalla a color, en todas las viviendas. Mecanismos de primera marca.

MEMORIA DE CALIDADES

Telecomunicaciones

Las viviendas se entregan con las siguientes tomas instaladas:

1. Salón 5 tomas (Fibra óptica / Televisión / Red de datos y telefonía / Red de datos y telefonía / Cable coaxial o toma en reserva).
2. Dormitorio principal 4 tomas (Televisión / Red de datos y telefonía / Red de datos y telefonía / Cable coaxial o toma en reserva).
3. Otros dormitorios y estancias, 2 tomas (Televisión y Red de datos/Telefonía).
4. Hall o vestíbulo: Una toma configurable (se deja una base con tapa y conducto para que el usuario instale en ella lo que pueda precisar (toma de fibra óptica o toma de teléfono o datos, por ejemplo).

La urbanización dispondrá de los siguientes Servicios de telecomunicación soportados:

5. Radio y televisión digital terrestre. Se entrega con servicio.
6. Radio y televisión digital por satélite. Se entrega toda la preinstalación para soportar dos satélites distintos, colocando una de las antenas con la entrega de un receptor digital por cada vivienda.
7. Fibra óptica. Se entrega con la conexión centralizada en el recinto comunitario RITI, a falta de que un operador haga allí la conexión oportuna del servicio. Adicionalmente se deberá instalar un terminal modem en la vivienda.
8. Red de datos y telefonía. Todas las estancias interconectadas con red Categoría 6 clase E. Terminal de conexión en el recinto comunitario RITI.

Alarma

Sistema de alarma con 3 detectores de interiores y teclado.

Posibilidad de que se pueda controlar con APP para control remoto a distancia con Smartphone.

Ventilación

Para cumplir con las exigencias de CTE de ventilación de aire en viviendas, estarán dotadas de los siguientes sistemas de ventilación:

- Para cocinas ventilación forzada de humos con campana tipo grupo filtrante a tubo individual hasta cubierta.
- Sistema de ventilación o renovación forzada de aire para el resto de la vivienda según CTE.

Climatización/Calefacción

Preinstalación de Climatización Frio/Calor, impulsión por conductos y retornos por rejillas en falso techo (bomba de calor no incluida).

En plantas sótano de vivienda, se incluye preinstalación de Split. (maquina no incluida)

En Villas pareadas en planta primera se incluye preinstalación de Split (maquina no incluida).

Cocina

Cocina de diseño con bancada y frente de cuarzo compacto entre muebles altos y bajos, equipada con muebles bajos y altos, con cajones dotados de guías amortiguadas y frentes de cajones y puertas en combinación de zonas de laminado blanco y laminado en madera.

Equipamientos

Se incluye la iluminación interior empotrada en techos de la vivienda, tipo Led. También se incluye tira Led en los armarios empotrados. Además, se incluye toda la iluminación en terraza en todas las viviendas.

Sótano privativo viviendas planta baja en bloque

Los sótanos se entregan acabados con pavimento cerámico, enlucidos de paredes con yeso y acabados en pintura, y techo de escayola acabada en pintura.

Patios ingleses techados, abiertos al exterior con iluminación y ventilación. Irán acabados en pavimento cerámico antideslizante, y paredes enlucidas de monocapa lavado/bruñido.

Instalación eléctrica, llevarán instalación de punto de TV, enchufes y toma de TLF. Iluminación incluida en techo empotrada tipo LED.

En plantas sótano de vivienda, se incluye preinstalación de Split. (maquina no incluida)

Baño acabado con sanitarios y con revestimientos cerámicos.

MEMORIA DE CALIDADES

Jardín privado de vivienda en planta baja:

- Villas pareadas

Parcela con pavimento exterior cerámico antideslizante. Resto de parcela compuesta de césped artificial y tierra vegetal. Se dispondrá en parte del perímetro de seto vegetal natural, según plano.

Las vallas de separaciones a vecinos y zonas comunes interiores serán realizadas con cerramiento ciego de 1.60-1.80m de altura acabado en monocapa raspado.

- Dúplex planta baja

Terrazas con pavimento exterior cerámico antideslizante.

Las vallas de separaciones a vecinos y zonas comunes interiores serán realizadas con cerramiento ciego de 1.60m de altura acabado en monocapa raspado.

Punto de agua, ducha con agua fría y caliente.

En las viviendas de bloque existen en todos los bajos un "patio inglés" para iluminar y ventilar el sótano de cada vivienda.

- Dúplex planta alta/solarium

En detalle además de todo lo especificado anteriormente el solárium de las viviendas se entregarán acabado con:

- Escalera con estructura de hormigón, cerramientos de albañilería y pasamanos para subida, peldaños acabados en gres cerámico.
- Llevará un punto de TV y enchufe, e iluminación en pared exterior.
- Punto de agua, ducha con agua fría y caliente.

NOTA: La presente memoria tiene la finalidad de especificar las características generales de los materiales de la obra referidos, reservándose la promotora las posibles modificaciones o revisiones que se introduzcan por la dirección facultativa (DF) de la obra siempre según el criterio de la mejora y correcta adaptación a la misma.

Si por motivos de fabricación de nuestros proveedores, se dejara de fabricar alguno de los modelos aquí especificados, será sustituido por uno alternativo de similares características.

Hay que aclarar que la abreviatura de CTE se refiere a una normativa aplicada a la construcción (Código Técnico de la Edificación)

NOTA: Imágenes sin valor contractual y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico o jurídico de la Dirección Facultativa o autoridad competente. Durante el desarrollo del proyecto, la Dirección Facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones al proyecto, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la presente memoria de calidades.

NOTA: LA FECHA DE ENTREGA ES: 12 meses desde el inicio de la ejecución de obra.