

CALLE 14 N° 4 VILLA GANDÍA ESPECIAL



MAESTROS CONSTRUCTORES
DESDE 1972



MEMORIA DE CALIDADES



MEMORIA DE CALIDADES

CALLE 14, 4 - VILLA GANDÍA ESPECIAL

► PARCELA

Parcela con 397,93 m² de superficie total, incluidos 49,64 m² de parte proporcional de calle, en la urbanización de Oliva Nova, Sector II, Manzana I2, N° 4, según plano de situación de fecha octubre 2019.

► VIVIENDA

Villa Gandía Especial con 115,50 m² de superficie construida (incluidos 11,85 m² de terraza cubierta) con calidades de construcción según Memoria adjunta y planos de fecha octubre 2019, incluida losa de cimentación y muros de desnivel para elevar el forjado de suelo de la villa sobre el nivel del vial de acceso. La vivienda está compuesta por las siguientes estancias:

Planta baja

- | | | |
|------------------|----------------|----------------|
| · Salón-comedor | · Dormitorio 1 | · Dormitorio 2 |
| · Cocina abierta | · Baño 1 | · Baño 2 |

Terraza cubierta de 11,85 m²

Terrazas descubiertas de 32,05 m², 12,25 m² y de 16,50 m² y porche descubierto de 3,00 m² según planos de fecha octubre 2019.

► SISTEMA ESTRUCTURAL

Cimentación a base de losa de hormigón armado, sobre barrera de protección a base de lámina de polietileno granulado.

Forjados sanitarios a base de forjado de hormigón armado apoyado sobre muros de carga de bloque de arcilla aligerada.

Estructura aérea a base pórticos intraslacionales de forjados de vigas, jácenas y losas de hormigón armado sobre pilares de acero, con dosificación, geometría y armados según cálculos estructurales.

► FACHADAS

Hoja principal a base fábrica no portante de bloque cerámico de termoarcilla de 14 cm revestida por el interior con mortero de cemento hidrófugo.

Cámara de aire interior ventilada, con aislamiento térmico a base de plancha rígida XPS.

Hoja interior a base de trasdosado autoportantes de doble placa de yeso laminado.



Espesores de aislamientos en función de los cálculos energéticos hasta optimizar la fachada para la obtención de una calificación energética A o B. Espesor mínimo de aislamientos en fachadas 80 mm.

Revestimiento exterior con monocapa y pintura impermeable y aplacado cerámico exterior de Porcelanosa donde se prevea según planos.

► CUBIERTAS

Cubiertas no transitables: a base de sistema multicapa con: formación de pendientes a base de mortero celular de arlita; impermeabilización a base de lámina de oxiasfalto armada con fibra de vidrio con colocación termo-adherida; capa separadora geotextil de protección; capa de regularización de mortero seco; aislamiento térmico de planchas de poliestireno extruido de alta prestación térmica, capa separadora de geotextil; capa de terminación mediante capa rastrelada de bolo rodado de caliza, de 50/80 mm s/disposición en planta perfectamente nivelada.

Espesores de aislamientos en función de los cálculos energéticos hasta optimizar la cubierta para la obtención de una calificación energética A o B.

Falsos techos exteriores a base de panel hidrófugo de yeso laminado 13 mm, atornillado a estructura colgada de acero galvanizado mediante en tirantes. Acabado con pintura acrílica para exteriores.

► CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de PVC: a base de sistema de premarcos de aluminio atornillados a la fábrica y en color antracita, con perfiles de la marca Rehau EuroDesign 70 o similar, de cinco cámaras, dos juntas y 70 mm de profundidad total. Sistema de apertura oscilo/batiente o corredera según planos y marco inferior enrasado con el pavimento.

Donde se prevean, persianas enrollables de aluminio extrusionado de las mismas características que la carpintería, con accionamiento motorizado. Estor de protección solar en salón.

Vidrios exteriores: a base de vidrio climalit multicapa doble 6+6/14/3+3: vidrio exterior de seguridad 6+6 mm.

Portón de PVC acorazado abatible de 900 x 2200 mm, de seguridad con cinco puntos de cierre, de estructura interior de acero galvanizado reforzado.

► SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

Tabiques interiores mediante doble capa de yeso laminado t montantes de 70 mm cada 40 cm. Terminación mediante pintura plástica lisa, en dos manos, color blanco.

► CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta corredera oculta en tabiquería de dimensiones según plano, deslizable sobre guía bastidor en acero o equivalente a base de tablero de media densidad MDF, acabado en



melamina lacada blanco alto brillo, liso. Armazón metálico oculto con guías de deslizamiento ocultas.

Armarios en kit para empotrar de tablero MDF, revestido interiormente en blanco; estantes y compartimentación superior; herrajes de cuelgue en cromo; puertas correderas con tablero de melamina lacado en blanco alto brillo y formación de uñero vertical para deslizamiento. Sistema de cierre progresivo.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

En el interior de la vivienda: pavimento de gres porcelánico rectificado de Porcelanosa, tomada con cola especial de alta prestación adherencia, sobre base de mortero autonivelante, nivelada con una capa de 2 mm de espesor de pasta niveladora.

En terrazas exteriores con baldosas porcelánicas rectificadas antideslizantes de la marca Porcelanosa formato 60 x 30.

En baños y cocina, revestimiento de placa porcelánica de 30 x 90 de Porcelanosa, tomada con cola especial de alta prestación adherencia.

En zonas secas y resto de la vivienda, acabado a base de dos manos pintura plástica lisa blanca, sobre el soporte previamente preparado.

Falsos techos interiores lisos de placa de cartón yeso, con cortineros y descuelgues según planos Acabado con pintura

acrílica blanca en tres manos. En baños, se utilizará falso techo desmontable para control de las instalaciones.

INSTALACIÓN FONTANERÍA

Instalación de agua fría, que incluye:

- Red interior de agua fría de la vivienda a base de montantes y derivaciones desde llave de paso general interior hasta puntos de consumo y suministro, mediante canalización de Polietileno Reticulado (PEX).

Instalación de agua caliente sanitaria, que incluye:

- Equipo generador de agua caliente sanitaria, mediante sistema aerotérmico de alta eficiencia energética, con bomba de calor.
- Red interior de agua caliente sanitaria a base de montantes y derivaciones desde el aerotermo hasta puntos de consumo y suministro, mediante canalización de tuberías multicapa de polietileno reticulado con alma de aluminio (PEX-AL-PEX).

INSTALACIÓN DE ACONDICIONAMIENTO TÉRMICO AMBIENTAL

Instalación de climatización por conductos, a base sistema air zone, de bomba de calor aire-líquido refrigerante, inverter, compresor-evaporador separados y conducción de aire climatizado con sistema de conductos, con termostatos individuales en salón-comedor y dormitorios para regulación de temperatura.



► **INSTALACIÓN DE TRATAMIENTO Y CALIDAD DEL AIRE INTERIOR**

Instalación de extracción mecánica controlada (VMC) a base de sistema de extracción centralizada mecánico-controlada, para ventilación de extracción del aire interior, formado por extractores en línea tipo Siber o equivalente.

Instalación de ventilación en cocina, mediante extracción forzada con campana extractora integrada en el mobiliario.

► **INSTALACIÓN DE ELECTRIFICACIÓN**

Instalación eléctrica interior en Baja Tensión, que incluye:

- Instalaciones de enlace y línea general de alimentación con la red eléctrica de calle y caja general de protección.
- Red de distribución interior, en Baja Tensión, con electrificación elevada, 11 circuitos de distribución interior y 2 para el exterior. Mecanismos decorativos de control y bases tipo Simón 82 Detail o equivalente en color blanco.
- Red de protección tierra-tierra, a base de red independiente de protección, red de toma tierra enterrada en el terreno y redes de protección equipotenciales en cuartos de baños.
- Grado de electrificación de la vivienda elevado, según indicaciones específicas del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.
- Circuitos dimensionados para una potencia monofásica de 9,2 KW.
- Canalización para TV y telefonía.

► **INSTALACIÓN DE SEGURIDAD**

Instalación de sistema de seguridad multizona mediante detectores Infrarrojos de presencia interior, central microprocesada de control y alarma.

► **BAÑOS**

Aparatos sanitarios

- Inodoros suspendidos con salida a pared con cisterna oculta tipo ARQUITECT de Noken Porcelanosa o equivalente en color blanco.
- Platos de ducha planos fabricados en resina con textura pizarra o piedra, modelo LAND de Systempool Porcelanosa o equivalente en color blanco.
- Lavabos sobre encimera tipo ARQUITECT de Noken Porcelanosa o equivalente. Elemento de encimera a base de cuarzo-resina, de SILESTONE tipo BLANCO ZEUS o equivalente.
- Grifería y accesorios en baños de la marca Noken de Porcelanosa de la serie Hotels, acabado cromo.

Mamparas y espejos

- Mamparas de vidrio templado de seguridad 4/4 transparentes y herrajes de cuelgue y apertura en cromo en platos de ducha.
- Espejos pulidos en pared sobre encimeras de lavabo.



COCINAS

Mobiliario y elementos fijos.

Cocina GAMADecOR de Porcelanosa serie Residence, compuesta por muebles altos, bajos y columnas. Con cajones y gavetas de extracción total, cierre amortiguado.

Encimera lineal de cuarzo-resina, de SILESTONE Blanco Zeus o equivalente.

Fregadero de acero inoxidable de la marca BLANCO equipado con grifo monomando de la marca Noken de Porcelanosa.

Electrodomésticos

Horno multifunción BOSCH, con guías extraíbles con freno de máxima seguridad, display electrónico y programación electrónica.

Placa de inducción BOSCH con tres zonas de cocción, programación de tiempo e indicador de calor residual.

Campana extraplana THERMEX, integrada en mueble alto, con 3 potencias de extracción y luz de bajo consumo.

AJARDINAMIENTO DE LA PARCELA

- Cintillo de hormigón en el linde con la calle.
- Rellenos y tierra fértil.

- Superficie pavimentada con adoquines de hormigón 20 x 10 cm. para parking.
- Acceso peatonal con baldosas de hormigón.
- Césped-grama.
- Seto de cipreses en el perímetro de la parcela donde no haya.
- Riego automático con aspersores auto emergentes y programador.
- Accesos a la parcela formado por una puerta corredera de 1,80 m de altura con accionamiento motorizado.
- Cerramiento de tela metálica plastificada color verde de 1,50 m de altura, cerrando el perímetro de la parcela, en los lindes donde no haya.
- Plantas:
 - 1 palmera Washingtonia.
 - Planta pequeña y de flor.
 - Cuidados post plantación durante 1 mes.
- Buzón.

PISCINA

- Piscina de 29,30 m² de lámina de agua según planos de fecha octubre 2019.
- Profundidad uniforme de 1,50 m.
- Proyecto y Licencia de obras.
- Conexiones de agua y luz.
- Depuradora.
- Escalera inox.
- Ducha.
- Equipo de limpieza.
- Un foco LED para iluminación subacuática.



➤ VARIOS

Acometidas de luz, agua y alcantarillado.
Honorarios Arquitecto y Arquitecto Técnico.
Licencia de obras.
Contratación agua y luz.

➤ NOTA

Construcciones Hispano Germanas S.A., se reserva el derecho a la realización de cambios siempre que estos no signifiquen ninguna disminución de la calidad.

➤ FECHA DE TERMINACIÓN: Noviembre 2020.



PROMUEVE



MAESTROS CONSTRUCTORES
DESDE 1972

EN EL ENTORNO ÚNICO DE



OLIVA NOVA
Beach & Golf Resort
★ ★ ★ ★ ★