



MAESTROS CONSTRUCTORES
DESDE 1972



Los Olivos

MEMORIA DE CALIDADES





MEMORIA DE CALIDADES

LOS OLIVOS

► SISTEMA PORTANTE

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

Forjados sanitarios en suelo de planta baja a base de forjado de hormigón de viguetas y bovedillas.

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.

► SISTEMA ENVOLVENTE

■ FACHADA

Hoja principal a base de fábrica no portante de bloque hormigón celular de 15 cm, tendido de mortero de cemento en la cara interior.

Revestimiento exterior a base de enfoscado hidrófugo proyectado tipo monocapa y pintura impermeable y aplacado cerámico exterior con piezas cerámicas rectificadas modelo FOREST imitación madera de Arce Roble o similar GRUPO PORCELANOSA, donde se prevea según planos.

Hoja interior a base de trasdosado autoportante de placa de yeso laminado de alta resistencia sobre perfilera metálica, incorporando aislamiento de lana mineral en su interior para reforzar el comportamiento térmico y acústico de la fachada.

Espesores de aislamientos en función de los cálculos energéticos hasta optimizar la fachada para la obtención de una calificación energética B. Espesor mínimo de aislamientos en fachadas 50 mm.

■ CUBIERTA

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 B.

■ 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 Euro-Design 70 o similar, de cinco cámaras, dos juntas y 70 mm de profundidad total. Sistema de apertura oscilo/batiente o corredera según planos. Las puertas de salida a terraza desde salón quedarán enrasadas con el pavimento.

Donde se prevean, persianas enrollables de aluminio extrusionado de las mismas características que la carpintería, con accionamiento motorizado.

Vidrios exteriores: a base de doble acristalamiento con vidrios de 6mm y 14mm de cámara interior. En los huecos con requerimientos de seguridad el vidrio correspondiente se sustituirá por 4+4mm.

Portón de PVC acorazado abatible de 920 x 2100 mm de seguridad con cinco puntos de cierre, de estructura interior de acero galvanizado reforzado.

■ DEFENSAS EXTERIORES

Barandilla de vidrio laminar 5+5 sobre perfilera metálica inox.

➤ SISTEMA DE COMPARTIMENTACIÓN

■ TABIQUERÍA

Separación entre viviendas mediante fábrica de ladrillo cerámico perforado de 12 cm de espesor trasdosado por ambas caras con placa de yeso laminado de alta resistencia sobre perfilera metálica, incorporando aislamiento de lana mineral en su interior para reforzar el comportamiento térmico y acústico entre viviendas.

Tabiques interiores mediante placa de yeso laminado de resistencia mejorada y montantes de 70 mm y aislamiento de lana mineral en el interior.

Terminación mediante pintura plástica lisa, en dos manos, color blanco.

■ FALSOS TECHOS INTERIORES

A base de placas de yeso laminado y con cortineros y descuelgues según planos.

En los cuartos con maquinaria de climatización o ventilación alojada se prevén registros para su mantenimiento

■ CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores abatibles, de tablero aglomerado DM, lisas y con ranuras horizontales, galces y tapajuntas encolados y burlete amor-



figuador de goma perimetral, todo ello acabado en color blanco.

Manivelas inox. de la marca Eurolatón, ref. 8001.

Armarios modulares de tablero DMH, revestido interiormente con laminado imitación textil; estantes y compartimentación superior, y puertas correderas lisas lacadas en blanco con sistema de cierre progresivo.

➤ REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

■ PAVIMENTOS

En el interior de la vivienda: pavimento de gres porcelánico rectificado modelo VELA NATURAL, formato 60 x 60 de GRUPO PORCELANOSA, tomada con cola especial de alta prestación adherencia, sobre base de mortero autonivelante.

En terrazas exteriores: Con baldosas porcelánicas rectificadas modelo VELA NATURAL, formato 60 x 60 antideslizantes de GRUPO PORCELANOSA. Sistema de colocación elevado y al mismo nivel que el pavimento interior. El pavimento de las terrazas de solárium se resolverán con el mismo sistema.

■ REVESTIMIENTOS

En baños, las cabinas de ducha se revestirán con placa porcelánica modelo VELA BLACK formato 31x90 cm de GRUPO PORCELANOSA,

colocadas en horizontal. El resto del baño se acabará con pintura lavable al esmalte mate en tono blanco roto.

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

➤ INSTALACIÓN HIDRÁULICA

■ INSTALACIÓN DE AGUA FRÍA

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

Red interior de agua caliente, a base de montantes y derivaciones desde bomba de calor aerotérmica hasta puntos de consumo y suministro, mediante canalización de tuberías multicapa de polietileno reticulado con alma de aluminio (PEX-AL-PEX).

■ RED DE EVACUACIÓN DE AGUAS

Red de desagües en PVC, con bajantes de PVC acústico revestido de lana de roca para mayor atenuación de ruidos.



➤ APARATOS SANITARIOS

■ BAÑOS

Plato de ducha prefabricado de PORCELANOSA modelo SLATE MINERAL STONE BLANCO ref. 100259689.

Lavabo sobre encimera, modelo SLENDER BORDE FINO CIRCULAR en color BLANCO

Inodoros suspendidos, modelo ACRO COMPACT RIMLESS 49 cm con asiento amortiguado y con cisterna empotrada.

■ ASEO

Lavabo, Suspendido modelo TONO (40cm) en color BLANCO.

Inodoro modelo ACRO COMPACT con asiento amortiguado.

■ COCINA

Fregadero de acero inoxidable de la marca Blanco.

■ GRIFERÍA

En baños y aseo de la marca Noken de Porcelanosa de la serie Hotels, acabado cromo.

En cocina grifo monomando de la marca Noken de Porcelanosa.

➤ INSTALACIÓN TÉRMICA

■ CLIMATIZACIÓN

Producción de frío y calor mediante bomba de calor aire-líquido refrigerante, inverter, compresor exterior situado en cubierta de la vivienda y evaporador interior en falso techo de cocina. Sistema de control AIR-ZONE con regulación de temperaturas mediante termostatos individuales en salón-comedor y dormitorios.

Producción de calor para agua caliente sanitaria mediante bomba de calor aerotérmica.

➤ INSTALACIÓN DE TRATAMIENTO Y CALIDAD DEL AIRE INTERIOR

Distribución de aire climatizado mediante conductos alojados en falso techo. Impulsión y retorno del aire a través de rejillas.

Ventilación mecánica a base de sistema de extracción centralizada mecánico-controlada, para ventilación de extracción del aire interior, formado por extractores con recuperador de energía que climatizan previamente el aire tomado del exterior antes de impulsarlo, consiguiendo un notable ahorro energético.

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



➤ **INSTALACIÓN DE ELECTRIFICACIÓN**

■ **INSTALACIÓN ELÉCTRICA INTERIOR EN BAJA TENSIÓN**

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.

■ **INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES**

Tomas de TV y datos en todos los dormitorios, y salón comedor.

■ **INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA**

Instalación individual de paneles fotovoltaicos en cubierta para generación de electricidad con aprovechamiento solar. Aporta una reducción notable del consumo eléctrico de la red comercial.

■ **INSTALACIÓN DE SEGURIDAD**

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

➤ **AMUEBLAMIENTO Y EQUIPAMIENTO**

■ **COCINAS**

Mobiliario y elementos fijos

- Cocina de fabricación alemana marca ROTPUNKT, modelo POWER MX (o equivalente), acabado en laca mate según distribución de indicada en planos.
- Cajones y gavetas de extracción total con cierre amortiguado.
- Encimera lineal de cuarzo-resina, de Silestone Blanco Zeus o equivalente.

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.



■ BAÑOS Y ASEOS

- 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 lavabos.
- Accesorios de baño NOKEN de PROCELANOSA.

➤ ZONAS COMUNES

■ URBANIZACIÓN

- Red general de saneamiento.
- Acometidas de electricidad.
- Acometidas de agua potable.
- Red general de telecomunicaciones.
- Iluminación en zonas comunes de jardín.
- Muro de piedra natural en linde con campo de golf y vallado de tela metálica perimetral.
- Aparcamiento común en superficie con acceso peatonal hasta la vivienda por el interior de la urbanización
- Preinstalación de tubo para futura instalación de cargador eléctrico para coches
- Puerta de acceso de vehículos motorizada.

- Cada vivienda cuenta con una puerta exterior peatonal de acceso desde el exterior, accionada con portero electrónico y una puerta metálica que da acceso a las zonas comunes.

■ JARDINERÍA

- Rellenos y tierra de jardín.
- Plantación de césped y árboles decorativos de diversas especies en jardines comunes.
- Setos de limitación de los jardines privativos con los comunes y colindantes.
- Red de riego comunitaria para zonas comunes.
- Red individual de riego para jardín privativo desde acometida de la vivienda.

■ PISCINA COMUNITARIA

- El complejo cuenta con piscina comunitaria.
- Profundidad uniforme de 1,30 m.
- Depuración salina.
- Vallado perimetral.
- Terraza alrededor de la piscina acabada con pavimento anti-deslizante y pradera de césped.
- Elementos de mobiliario de sombra.



➤ GASTOS INCLUIDOS

- Honorarios Arquitecto y Arquitecto Técnico.
- Licencia de obras.
- Seguro decenal.
- Plusvalías.
- Contratación Agua y luz (9,2 kw. en viviendas).

➤ NOTAS

No se podrá realizar ningún cambio en el interior de las viviendas una vez concluida la terminación de la estructura de cada una de las plantas. En ese momento, deberán estar elegidas todas las calidades, en caso contrario, las elegirá Construcciones Hispano Germanas, S.A.U., no pudiendo ser modificadas posteriormente.

Construcciones Hispano Germanas, S.A.U. se reserva el derecho a la realización de cambios por motivos técnicos, comerciales, de suministro, etc, siempre que estos no signifiquen ninguna disminución de la calidad. Este documento carece de validez contractual y solo es válido a efectos informativos.

Los materiales, elementos, procedimientos y especificaciones descritos en la presente memoria de calidades son indicativos y susceptibles de modificación por exigencias técnicas de la Dirección Fa-

cultativa de la obra y de las normativas vigentes, garantizándose en todo caso el mantenimiento del nivel general de calidad del edificio y viviendas.

➤ FECHA DE TERMINACIÓN

Fase 1 – Adosados 5 – 6 – 7 – 8 – 9 - 10

Está prevista la solicitud de la licencia en octubre de 2021 y la entrega se estima en el primer cuatrimestre de 2023.

Fase 2 – Adosados 1 – 2 – 3 – 4

Está prevista la solicitud de la licencia en abril de 2022 y la entrega se estima en el tercer cuatrimestre de 2023.

En el momento de concesión de la licencia se comunicará a los compradores la fecha de entrega definitiva.

PROMUEVE



MAESTROS CONSTRUCTORES
DESDE 1972

EN EL ENTORNO ÚNICO DE



OLIVA NOVA
Beach & Golf Resort
★★★★★