



# Las Villas de Tenmar III

MEMORIA DE CALIDADES



## ESTRUCTURA

De hormigón armado, pilares de hormigón armado y metálicos para mayor solidez, forjados con viguetas de hormigón pretensado y bovedillas cerámicas.

Cimentación superficial a base de zapatas aisladas pendiente de estudio geotécnico, **impermeabilización** con una lámina asfáltica protegida con una lámina de polietileno de alta densidad de nódulos y geotextil de polipropileno. Además, de forma perimetral, se forma **drenaje perimetral** formado por canaleta y tubo dren poroso conducido a la red de alcantarillado.



## FACHADA

Fábricas de ladrillo cerámico cara vista macizo de la fábrica Laguna Garrido, modelo Ladrillo de era o similar cumpliendo CTE, y zonas de ladrillo cerámico para su posterior colocación de baldosa porcelánica en fachadas.

Aislamiento de fachada con funciones de impermeabilización y de aislamiento termoacústico, compuesto por un enfoscado interior en el trasdós de la fábrica de ladrillo y paneles de lana de roca revestido por una cara con Kraft y polietileno, tipo **Isover ECO-037** o similar, de **espesor 50mm Aislante térmico y acústico inorgánico con barrera de vapor** para evitar condensaciones, elevando su resistencia térmica y reduciendo la demanda energética en invierno y en verano, y aumentando la absorción sonora mejorando notablemente el aislamiento acústico.



## CUBIERTA

Cubiertas inclinadas de tejas cerámicas mixtas, fabrica Mazarrón o similar, modelo teja cerámica mixta, color negra, o similar y bajo éstas rastreles metálicos de sujeción y tablero de chapa metálica nervada sobre estructura metálica ligera anclada firmemente al forjado, generando una cámara de aire ventilada con aislamiento termoacústico y barrera de vapor sobre forjado.

Ventana para tejado **MAYDISA** o similar ubicada sobre el baño principal, fabricada en madera de pino nórdico de primera calidad, tratada con insecticida y fungicida, acristalamiento aislante

Cubierta plana en la terraza-solarium de la planta primera, impermeabilizada y con aislamiento de poliestireno extruido de alta densidad, tipo **impermeabilización** y solera de mortero de cemento y acabado con baldosa de gres porcelánico gris o similar, exterior antideslizante y resistente a los hielos.



## TABIQUERÍA

Tabiquería interior ejecutada según Código Técnico de la Edificación (CTE), formada por divisiones interiores mediante sistema de placas de yeso laminado tipo Pladur, o similar, con doble placa de 13mm de espesor a cada lado y estructura metálica intermedia de 46mm, formando un total de 9,8cm de espesor (13+13+46+13+13) y aislamiento de lana mineral intermedia para conseguir un óptimo aislamiento acústico **Isover ECO-037** o similar, de espesor 50mm. La medianería entre viviendas estará compuesta por una hoja de fábrica de ladrillo cerámico acústico y a cada lado trasdosado mediante sistema de placas de yeso laminado tipo Pladur o similar y aislamiento de lana mineral tipo **Isover ECO-037** o similar, de espesor 50mm en su interior para conseguir un óptimo aislamiento. Esta disposición de elementos le confiere unos niveles de aislamiento tanto térmico como acústico excepcionales, traduciéndose todo ello en un grado óptimo de confort en su hogar.



## CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso interiores de madera ciegas lacadas en blanco de hojas abatibles, con un **diseño moderno y actual**. Herrajes de alta calidad cromados, en puertas de baños y aseos condena de seguridad. Puerta corredera de acceso al salón y a la cocina en planta baja y al dormitorio principal en plantaprimera.

Puerta de acceso al garaje metálica desde el interior de la vivienda hoja gran formato de chapa reforzada y alma de poliuretano para mayor aislamiento, resistente al fuego para mayor seguridad al interior de la vivienda, juntas intumescentes.



**Armarios empotrados en dormitorios, y vestidor en el dormitorio principal.** El vestidor se forma con frentes abiertos y de forma independiente del propio dormitorio formando una zona independiente, y todos los demás con puertas correderas lacadas en blanco a juego con las puertas interiores. Forrados interiormente con tableros de madera con un acabado interior texturizado en color tierra quedando el conjunto integrado. Herrajes cromados con guías y mecanismos de alta calidad. Disponen de tablero divisorio para formar un maletero en la parte superior y barra de colgar.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas de hojas abatibles de PVC marca REHAU o similar, siempre con una hoja oscilo-batiente en todos los huecos de la vivienda. Carpintería termoaislante con un importante ahorro energético, cumpliendo el CTE. Exteriormente el acabado es en gris tipo “antracita” o similar, interiormente cambia el acabado siendo el perfil en blanco acorde con toda la carpintería interior. Acristalamiento 4+16+4 AISLAGLAS tipo GUARDIAN - SUN, cristal inteligente con aislamiento térmico y control solar, filtrando la radiación solar mejorando el confort y aumentando las prestaciones de aislamiento térmico de la vivienda.



Puerta de acceso principal a la vivienda de diseño, en acabado gris antracita. Interiormente el acabado es en blanco para que haga juego con la carpintería interior. Está formada por bastidor de PVC reforzado interiormente con perfil metálico y cuerpo central de panel de doble chapa con alma de poliuretano para un óptimo aislamiento y reducir las pérdidas energéticas. Herrajes de seguridad regulables para un mayor ajuste de la hoja y perfil inferior para un cierre estanco.

Todos los huecos están provistos de persianas enrollables con capialzado de PVC aislado y lamas a juego con la carpintería exterior y con aislamiento interior para un mayor ahorro energético. Excepto en ventanas de la planta sótano que no llevarán persianas.



## REVESTIMIENTOS

En paramentos interiores verticales y horizontales con placa de cartón yeso tipo PLADUR o similar, con un acabado óptimo para la posterior aplicación de pintura plástica en liso de color suave, excepto en techos de baños y cocina que será en temple blanco para una mayor permeabilidad al vapor de agua.

Falsos techos en todas las estancias, con placa de cartón yeso tipo PLADUR o similar. En las estancias donde se haya proyectado la pre-instalación de las máquinas de aire acondicionado se instalará un falso techo desmontable para facilitar el mantenimiento de las mismas, mediante perfil metálico blanco y placa de vinilo blanca o similar.

En cuartos húmedos, cocina, baños y aseo los paramentos alicatados con azulejos cerámicos de primeras marcas.



## PAVIMENTOS

---

El pavimento general interior de la vivienda, en planta baja y primera, está formado por baldosa de gres porcelánico gran formato de alta calidad y durabilidad de una primera marca en el sector, y rodapié a juego.

En el resto de la planta sótano baldosa de gres para interior y rodapié a juego.

La escalera interior formada por baldosa de gres porcelánico de iguales características que el resto de plantas, con zanquín a juego.



## ESCALERA

---

Formada por losa de hormigón armado, incluso los peldaños. Acabado en piezas especiales de peldaño del mismo material que el suelo general de la vivienda. **Barandilla interior de cristal laminado 5+5 con cantos pulidos y esquinas redondeadas**, perfiles metálicos de acero inoxidable dando una gran amplitud y luminosidad al cuerpo de la escalera interior. Pasamanos en acero inoxidable.



## COCINA

---

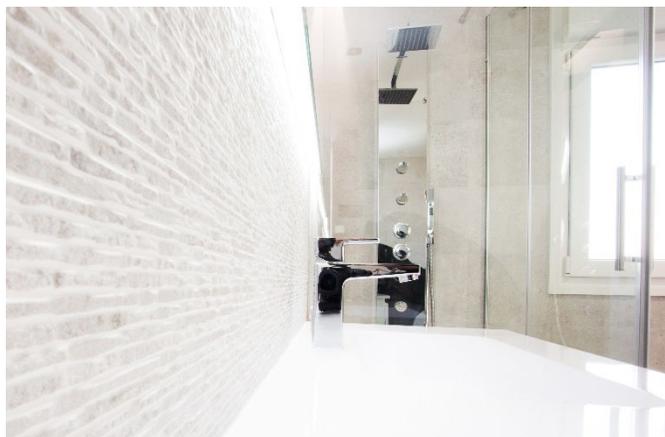
Cocina de diseño formada por dos zonas o ambientes: la primera como espacio de trabajo y la segunda como zona de “office”.

La cocina presenta los paramentos verticales alicatados, mientras que en el “office” los paramentos están pintados con pintura plástica para un mayor confort y una mayor calidez.

Muebles en blanco brillo, con puertas estratificadas para una mayor resistencia a golpes, rayones y deterioro en general, todos ellas con tiradores metálicos lacados en blanco.

Encimera porcelánica “Laminam” o similar, color blanco, con remate de copete del mismo material. Fregadero de acero inoxidable bajo encimera y grifería monomando cromado.

Equipada con los siguientes electrodomésticos de la marca **BOSH** o **BALAY** (o similar): Horno multifunción inox, placa de inducción, campana extractora decorativa y microondas.



## BAÑOS

**Principal:** Inodoro suspendido marca **DURAVIT** modelo Durastyle o similar.

Encimera de diseño al aire, de madera de gran espesor en color blanco, con lavabos sobre encimera, grifería monomando de primera calidad y sifones decorativos cromados.

Plato de ducha de resina de poliéster, cuarzo y cargas minerales, monolítico, en tono acorde con el solado. Columna de hidromasaje cromada de grandes dimensiones y mampara en acero inoxidable y cristal con tratamiento antimanchas.

**Infantil:** Inodoro marca **ROCA** colección Dama N modelo Compact o similar.

Encimera de diseño al aire, de madera de gran espesor en color blanco, con lavabo sobre encimera, grifería monomando de primera calidad y sifón decorativo cromado.

Bañera de chapa de acero esmaltada **ROCA**, con asas cromadas y grifería monomando de primera calidad con barra y maneral.

**Cortesía:** Inodoro marca **ROCA** colección Dama N modelo Compact o similar.

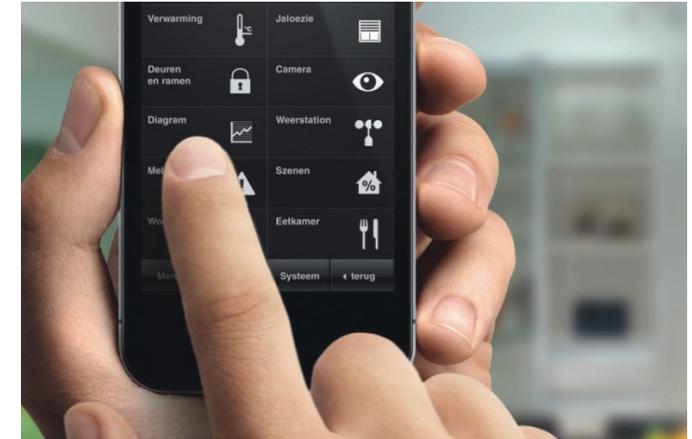
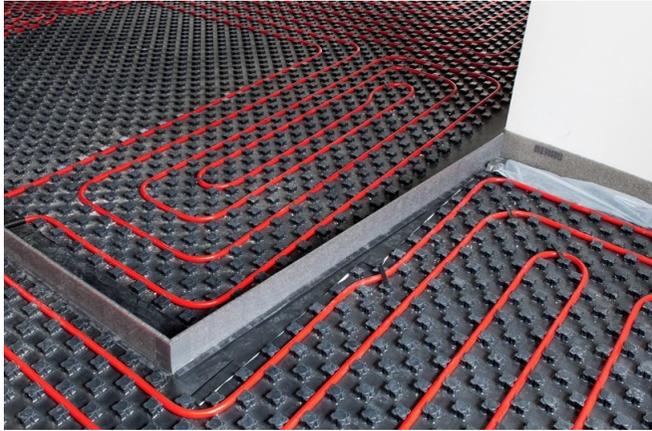
Encimera de diseño al aire, de madera de gran espesor en color blanco, con lavabo sobre encimera, grifería monomando de primera calidad y sifón decorativo cromado.

Plato de ducha de resina de poliéster, cuarzo y cargas minerales, monolítico. Grifería monomando de primera calidad con barra y maneral, y mampara de cristal con tratamiento antimanchas.

**Sótano:** Inodoro marca **ROCA** colección Dama N modelo Compact o similar.

Encimera de diseño al aire, de madera de gran espesor en color blanco, con lavabo sobre encimera, grifería monomando de primera calidad y sifón decorativo cromado.

Plato de ducha de resina de poliéster, cuarzo y cargas minerales, monolítico. Grifería monomando de primera calidad con barra y maneral, y mampara de cristal con tratamiento antimanchas



## INSTALACIONES INTERIORES

Distribución interior de fontanería con tuberías de polietileno reticulado de **BARBI** o similar, optimizando la calidad del agua al no sufrir corrosión ni permitir la adherencia de partículas a sus paredes.

Instalación de **caldera individual para calefacción y agua caliente sanitaria**, marca **SAUNIER DUVAL** o similar, modelo **ISOTWIN CONDENS F30** o similar, confort inteligente. Es una caldera de condensación, mixta, estanca de gas natural con doble acumulador integrado y sistema de alta modulación de temperatura, con una potencia de 30Kw.

En calefacción se realizará la distribución mediante tuberías de polietileno reticulado multicapa, con camisa de aluminio. **SUELO RADIANTE en toda la vivienda. Termostatos ambiente individualizado por estancias** y óptimo confort.

**Pre-Instalación** de sistema de **Aire Acondicionado** mediante conductos, en salón y dormitorios. Situación prevista de máquinas exteriores en cara interior del peto de la cubierta, quedando ocultas y cuidando así la estética del entorno, y previsión de máquinas interiores sobre falso techo desmontable.

Instalación eléctrica general con materiales de primeras marcas, como Grupo General Cable y Pireli o similar, con diversos circuitos para un mejor funcionamiento, cumpliendo la normativa actual vigente. Mecanismos marca **BJC** o similar. Colocación de focos empotrados LED en vestidor, baños, distribuidor planta primera, recibidor planta baja y distribuidor planta semisótano. Colocación de Downlights LED en cocina.

Telecomunicaciones centralizado en armario de registro y antena colectiva situada en zona común. Telefonía, televisión digital terrestre, previsión de televisión por cable y de televisión satélite marca **TELEVÉS** o similar con instalación

completa de antena parabólica.

**Toma de televisión y teléfono en los dormitorios, salón, cocina, despacho, sala de juegos y salón de sótano.**

Instalación de **Domótica** para control y alarmas inteligentes de la vivienda.

**Instalación de captación de energía solar para producción de agua caliente sanitaria con placa solar, acumulador, bomba de circulación y demás equipos auxiliares con sistema exclusivo DRAIN-BACK de DOMUSA** o similar, con un auto vaciado del líquido intercambiador para evitar costosos mantenimientos y evitar heladas en invierno, consiguiendo un correcto y óptimo funcionamiento de la instalación.

**Pre-instalación de toma eléctrica homologada para Carga de Vehículo Eléctrico** en cada vivienda.



## EXTERIORES

### Vídeo Portero.

Puerta exterior comunitaria de **entrada de vehículos motorizada** con apertura a distancia y doble célula de seguridad.

Toma eléctrica y de televisión en la terraza exterior trasera de planta baja.

Toma de agua y canalización eléctrica para posterior iluminación en jardín trasero.

Puntos de luz exteriores en fachada de acceso y trasera de la vivienda.

**Patio inglés situado en el salón y sala de juegos de la planta sótano**, para una mayor luminosidad natural.



### Frente centralizado de Buzones.

Posibilidad de contratación alarma de seguridad con la compañía Securitas Direct.

Solados exteriores con baldosas de gres porcelánico exterior de primera calidad, y hormigón impreso en calle peatonal central,

Vallas de separación entre vecinos formado por murete de hormigón visto o zócalo de fábrica de ladrillo cerámico cara vista, postes metálicos firmemente anclados y bastidores de mallazo con varilla lisa lacados al horno en gris. Remate de coronación del zócalo mediante baldosa de gres exterior



## ZONAS COMUNES

Espacio exterior común con acceso desde todas las viviendas, acondicionado para uso y disfrute de la comunidad, dotado con:

- **Piscina comunitaria**
- **Pista de pádel**
- **Zona de juegos de niños**
- **Gimnasio y Sala multiusos**
- **Cabina de Seguridad** para control de accesos, y **Sistema de Vigilancia** con cámaras en circuito cerrado.