

MEMORIA DE CALIDADES VILLA “LAS NUBES”

URBANIZACION ALMENARA. C/ GRAZALEMA, N.º 22.
SOTOGRADE ALTO.
SAN ROQUE
CADIZ



SUPERFICIE PARCELA: 2.872 m2.

Casa moderna, vanguardista, desarrollada en tres plantas, con maravillosas vistas al valle del Golf y al mar.

SUPERFICIE VIVIENDA: 838 m2

TERRAZAS Y PORCHES: 314 m2

LÁMINA DE AGUA PISCINA: 40 m2

PLANTA BAJA: Entrada rodada de acceso, aparcamiento cubierto para 2 coches, jardín.

Recibidor, aseo, escalera, cocina con despensa, salón, comedor, porche y terraza. Piscina

PLANTA ALTA: Salón con chimenea, cuatro dormitorios con sus baños y vestidores en suite, distribuidor.

SOTANO: Entrada independiente exterior para sala de máquinas, dormitorio servicio, baño servicio y lavandería. Sala multiusos abierta al jardín.

- CIMENTACIÓN POR ZAPATAS AISLADAS Y MUROS de hormigón armado según exigencias estudio geotécnico. Drenaje perimetral.
- ESTRUCTURA PORTANTE MIXTA con pilares y vigas metálicas y de hormigón armado. Forjados de hormigón armado.
- ESTRUCTURA METÁLICA VISTA con perfiles de acero laminados en caliente S-275 JR de gran sección para voladizo de 8 metros en zona de terraza exterior junto piscina.
- CUBIERTAS: planas invertidas con impermeabilización a base de IMPERMEABILIZACIÓN con doble lámina armada asfáltica marca DANOSA modelo esterdan 40 P elastómero de 4 Kg/m². Cubiertas de terrazas constituida por hormigón aligerado IMPERMEABILIZACIÓN con doble lámina armada asfáltica marca DANOSA modelo esterdan 40 P elastómero de 4 Kg/m². Capa antipunzonante, separadora, filtrante, geotextil de 200 Gr/m²., DANOFELT PY 200. Cumplimiento de las condiciones de protección frente a la humedad, normativa acústica y limitación de la demanda energética. Recogida de aguas pluviales garantizada.
- FACHADAS: constituida por una HOJA EXTERIOR de fábrica de ladrillo macizo perforado de medio pie de espesor, e interiormente embarrado de mortero de cemento, AISLAMIENTO térmico mediante espuma rígida de poliuretano fabricada in situ realizado por proyección sobre la cara interior del cerramiento de fachada, con una densidad nominal de 45 kg/m³. y 50 mm. de espesor, cámara de aire y HOJA INTERIOR de tabicón de ladrillo hueco triple. Cumplimiento de la normativa acústica, limitación de la demanda energética y protección frente a la humedad.
- MUROS BAJO RASANTE DE HORMIGON armado, IMPERMEABILIZADO por el exterior con tela asfáltica armada 4.0kg y con protección de Drentex, AISLAMIENTO térmico ejecutado in situ de espuma de poliuretano de 3cm y 35kg/cm², con juntas hidro-expansiva en las uniones estructurales y TABIQUE INTERIOR de ladrillo hueco sencillo. En espacios no habitables solo muro de hormigón armado. Parámetros técnicos para una correcta impermeabilización, una solución estructural adecuada y un adecuado aislamiento térmico para cumplir las condiciones de limitación de demanda energética.
- CARPINTERÍA EXTERIOR de aluminio. Marca TECHNAL. Acristalamiento con Climaguard Premium de doble vidrio laminar con cámara de aire con gas argón y protección de aislamiento térmico mediante cristales bajo emisivo PLANITERM 4S incoloro en las estancias nobles o con orientación sur, este y oeste. Según criterio de la Dirección Facultativa. Cumplimiento de la limitación de la demanda energética, aislamiento acústico. y los requerimientos del CTE.DB-SUA.
- DIVISIONES INTERIORES de la vivienda con tabicón de ladrillo hueco doble de 7cm de espesor, en locales húmedos de 9 cm de espesor. En sótano, las paredes se realizarán con fábrica de ladrillo macizo perforado de ½ pie de espesor ambas

caras a enfoscar. Parámetros técnicos adecuados al cumplimiento de la normativa acústica, seguridad de incendio.

- CARPINTERÍA INTERIOR. Puertas de paso de tableros de Dm chapados a ambas caras en madera de Roble modelo liso, con relleno interior con paneles de poliestireno extruido UR-SA XPS conforme a la norma UNE EN 1316. Bisagras ocultas Serie Kubica de Krona, picaporte con el frente en acabado inox, Manivela acabado Inox a elegir por DF. Puerta de entrada a la vivienda de Seguridad. Frentes de armario con hojas abatibles fabricado en taller con tableros de Dm chapados a ambas caras en madera de Roble modelo liso con relleno interior con paneles de poliestireno extruido URSA XPS conforme a la norma UNE EN 1316.
- SOLERIA INTERIOR de gres porcelánico de doble carga pulido (según UNE -EN 14411) en baldosas de 90*90cm para alto tránsito en color recibido con adhesivo C2 TES1 S/ EN-12004 IBERSEC TILE FLEX. En sótano, gres porcelánico de 40*40. Todos los materiales con tratamientos de durabilidad y resbaladicidad según normativa.
- PAREDES INTERIORES terminadas con pintura plástica lisa color sobre ENLUCIDO DE PERLITA en todas las estancias, excepto en los locales húmedos y en las zonas de duchas en los que se dispuso un APLACADO sobre enfoscado de mortero, de baldosas a elegir por DF
- FALSOS TECHOS continuos suspendidos, constituido por placas nervadas de escayola, con canto recto y acabado liso, suspendidas del forjado mediante estopadas colgantes de pasta de escayola y fibras vegetales, repartidas uniformemente (3 fijaciones/m²) y sepa-radas de los paramentos verticales un mínimo de 5 mm.
- Escalera principal de escalones de acero laminado soldados a placa continua de anclaje, esta atornillada a muros portantes de hormigón armado. Peldaños forrados en madera natural.
- Barandillas interiores de cristal fijadas a laterales de las pasarelas, mediante perfilera de acero inoxidable.
- Barandilla de escalera decorativas metálicas.
- Barandillas exteriores metálicas.
- El revestimiento EXTERIOR del edificio es ENFOSCADO de mortero de cemento monocapa blanco pintado. En algunas zonas o muros se emplearon un enfoscado texturizado a definir por la DF.
- Platos de ducha a nivel de solería con canaleta oculta, MAMPARAS fijas empotradas suelo
- SANITARIOS suspendidos, cisternas empotradas.

- Encimera con DOBLE LAVABOS en el baño principal, resto de baños un lavabo en encimera.
- GRIFERIAS A PARED O SOBRE ENCIMERAS de diseño
- SISTEMAS DE VENTILACIÓN y EXTRACCION FORZADA que garanticen la renovación de aire.
- ENERGÍA SOLAR para cubrir parte de la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda
- CALEFACCION POR SUELO RADIANTE de agua alimentado por bomba de calor. Marca Daikin en las plantas baja y primera. En baños suelo radiante eléctrico. Control de temperatura en cada habitación.
- SISTEMA DE CLIMATIZACION frío/caliente mediante fancoils y enfriadora externa. Rejillas difusoras lineales en zonas comunes. Control de temperatura en cada habitación.
- ALUMBRADO interior básico con halógenos, más puntos de luz para lámparas. alumbrado exterior con proyectores en los jardines Y focos empotrados en solería. Iluminación de piscina.
- TELECOMUNICACIONES. Radio, televisión y telefonía en todas las habitaciones.
- WIFI en toda la vivienda, incluidas terrazas.
- PREINSTALACION SISTEMA DE AUDIO
- VIDEOPORTERO con pantalla a color, en la exterior unidad Gira con buzón.
- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS según lo estipulado por el CTE DB-SI 4.
- INSTALACIÓN DE FONTANERÍA. Agua potable con la presión y el caudal adecuado a todos los locales húmedos del edificio en función de los parámetros de partida a proporcionar por la empresa distribuidora de agua potable del municipio.
- EVACUACIÓN DE AGUAS separativa de pluviales y fecales.
- PISCINA DESBORDANTE, según diseño, iluminada.
- COCINA. Se entrega la vivienda con la cocina sin amueblar.
- SOTANO. Se entrega sala de máquinas y habitación de servicios con baño terminada. La Sala multiusos abierta al jardín se entrega sin terminar, y sin cerramientos.
- LAVANDERIA **sin amueblar.**

- SALA DE MÁQUINA aplacada con azulejos cerámicos, con grupo de presión, depuradora piscina, descalcificadora, etc.
- JARDINERIA terminada, con iluminación y riego automático. La parcela tiene numerosos pinos ya maduros, que rodean la casa.
- PLAZAS DE APARCAMIENTO en superficie.
- Jardín interior iluminado y con riego automático

ADICIONALES

- DOMOTICA INALAMBRICA, sistema FIBARO. Tan amplio como se desee.
- SISTEMA AUDIO COMPLETO.
- AMUEBLAMIENTO COCINA
- AMUEBLAMIENTO LAVANDERIA
- ACABADO SALA MULTIUSOS SOTANO
- ASCENSOR.