



OCEAN HOMES

MEMORIA DE CALIDADES





MEMORIA DE CALIDADES

OCEAN HOMES

➤ CIMENTACIÓN

Cimentación mediante losa de hormigón armado de dimensiones y características mecánicas, según cálculo.

➤ ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado, con tipología y sistema según especificaciones del proyecto, de acuerdo con el Código Técnico de la Edificación y demás normativas de aplicación.

➤ CUBIERTAS

Todas ellas se resuelven mediante cubierta plana. Formación de pendientes para evacuación de pluviales e impermeabilización asfáltica. Capa de protección de la impermeabilización a base de solera de mortero de cemento, en las transitables, y de grava en las no transitables.

Tanto unas como otras, cuando recaen sobre zona habitable llevan incorporada una capa de aislamiento entre la impermeabilización y la protección, cuyo espesor se determina en función del cálculo de la limitación de demanda energética conforme al Código Técnico de la Edificación.

➤ FACHADAS

Diseño combinando revestimiento continuo monocapa en tonos blancos y elementos decorativos inspiración madera. Las fachadas se diseñarán y ejecutarán con los aislamientos térmicos y acústicos en espesor y disposición de acuerdo a las prestaciones energéticas del CTE, hasta obtener un alto confort térmico. La hoja principal se resolverá mediante bloque técnico de arcilla de baja densidad (termo-arcilla), o de hormigón celular según necesidades de demanda energética y con revestimiento interior continuo antihumedad. Acabado interior mediante sistema seco de trasdosados autoportantes, con placa de yeso de alta resistencia.

➤ TABIQUERÍA INTERIOR

La separación entre viviendas y zonas comunes se resuelve mediante fábrica cerámica fono-resistente, trasdosada por ambos lados de tabiquería seca con estructura auxiliar con aislamiento termo-acústico y placa de yeso de alta resistencia, según requerimientos técnicos. La tabiquería interior se resuelve en su conjunto con tabiquería seca con estructura auxiliar con aislamiento acústico y con placa de yeso de alta resistencia.



➤ PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS DE LA VIVIENDA

El solado de toda la vivienda se realizará con baldosa de gres porcelánico rectificado modelo VELA NATURAL, formato 60 x 60 de GRUPO PORCELANOSA o equivalente. Bajo todos los solados para un mejor aislamiento acústico se dispondrá una lámina anti-impacto.

Tarima tecnológica especial para exteriores sobre rastreles en terrazas y solárium.

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.

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

➤ FALSO TECHO

De placas de yeso laminado.

Formación de fosa para posibilitar la instalación de cortinas o estores en huecos de fachada.

Formación de fosa para posibilitar la instalación de iluminación indirecta en cabeceros de dormitorios y zona central de salón-comedor. Se incluye preinstalación de tubo y previsión de mecanismo eléctrico. No se incluye la tira led.

Registros en techos de aseos para los equipos de climatización.

➤ CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y puertas se aluminio con rotura de puente térmico de la marca TECHNAL o equivalente con apertura oscilobatiente o corredera, según caso. Doble acristalamiento, con tratamiento térmico y cámara interior.

Espesor de vidrios y prestaciones de las carpinterías según cálculo para limitación de la demanda energética según CTE.

Protección solar con persianas de lamas de aluminio con inyección interior de poliuretano. Maniobra motorizada.

Barandillas de vidrio sobre perfilaría inox.

➤ CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada con hoja metálica interior, cerradura de seguridad electrónica y acabado interior en madera lacado, igual que el resto de la carpintería.

Puertas de paso interiores abatibles o correderas ocultas, de primera calidad, acabado lacado con ranuras decorativas horizontales.

Armarios con hojas correderos o abatibles, según disposición, con puertas de hojas de suelo a techo con acabado liso blanco. Forrados interiores mediante melamina textil imitación lino o similar en tonos suaves. Equipados con balda maletero y barra de colgar. En los dormitorios principales se incorpora un módulo de cajonera.



➤ **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍA**

Red de agua fría y caliente con tuberías de polietileno reticulado de alta densidad.

Desagües con tuberías de PVC.

Sanitarios:

Inodoros suspendidos de VILLEROY & BOCH, modelo AVENTO con asiento amortiguado y con cisterna empotrada.

En baño principal mueble de baño de VILLEROY & BOCH, modelo LEGATO con lavabo ARTIS.

En baño 2, lavabo mural de VILLEROY & BOCH, modelo MEMENTO 2.0.

Plato de ducha prefabricado de VILLEROY & BOCH, modelo ARQUITECTURA.

Bañera de hidromasaje VILLEROY & BOCH modelo ARQUITECTURA en viviendas planta ático.

Grifería:

En baños y aseos de la marca HANSGROHE, modelo VERNIS BLEND, acabado cromo. Monomandos empotrados en duchas con barra de ducha y ducha fija en baño principal.

En cocina grifo monomando de la marca HANSGROHE, modelo VERNIS BLEND M35.

➤ **COCINAS**

Cocina de fabricación alemana marca ROTPUNKT, modelo POWER MX (o equivalente), acabado en laca mate según distribución indicada en planos. Cajones y gavetas de extracción total con cierre amortiguado.

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

Fregadero de acero inoxidable de la marca BLANCO, según estudio de interiorismo de la vivienda.

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.

➤ **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

Instalación de electrificación elevada, con distribución, protecciones y circuitos según cálculos electrotécnicos.

Mecanismos de primera calidad de diseño tipo SIMON 82 DETAIL o similar.



Acometidas, dictámenes de la delegación de Ministerio de Industria, y contratación con las empresas suministradoras de agua y luz.

Instalación de placas fotovoltaicas para generación de electricidad de autoconsumo, reduciendo así el consumo eléctrico de la red comercial.

➤ **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN**

Sistema de aire acondicionado frío/calor zonificado con bomba de aerotérmica de la marca Mitsubishi o equivalente. Compuertas y termostatos de control en estancias y regulación airzone. Retorno conducido hasta perímetro estanco.

Sistema de ventilación por doble flujo para obtener una máxima eficiencia y ahorro energético y unos altos estándares saludables de calidad del aire interior.

Sistema de producción de agua caliente sanitaria por Aerotermia de alta eficiencia energética.

➤ **INSTALACIÓN DE TV, TELÉFONO Y ALARMA**

Instalación comunitaria de antena de TV según normativa.

Tomas de TV en salón y dormitorios.

Tomas de TF en salón y dormitorios.

Preinstalación de alarma en viviendas, consistente en centralita de seguridad, detectores de presencia en vestíbulo

de entrada y salón y detección de incendios en la cocina. Preparada para la futura contratación del servicio de seguridad con empresa especializada por parte del propietario.

Videoportero electrónico para apertura de la puerta de zaguán y puerta de acceso a la urbanización.

➤ **EN SOLARIUM DE ÁTICOS**

Piscina climatizada con hidromasaje incorporado. Zona ducha y espacio barbacoa.

➤ **GARAJES**

Cada edificio cuenta con su propio garaje ubicado en la planta semisótano y acceso a través de puerta seccional motorizada accionada con mando a distancia.

Suelo de garajes con tratamiento superficial de cuarzo y pintura epoxi.

Señalización de plazas de garaje mediante pintura de diferente color.

Sistema de acceso mediante control remoto.

Iluminación con lámparas LED.

Cada vivienda cuenta con un trastero, situado en planta garaje. Dispone del mismo sistema de cerradura de la vivienda para poder abrir con la misma llave.



ZONAS COMUNES

➤ ASCENSORES

Con capacidad para seis personas con puerta para minusválidos. Acceso desde el garaje. Puertas automáticas de acero inoxidable. Cabina decorada con materiales de primera calidad y solado de mármol. Conexión telefónica automática con central de seguridad de ascensores.

➤ ESCALERAS Y RELLANOS

Decoración de interior de portal con placa porcelánica de gran formato de Porcelanosa y/o vinilo textil decorativo en paredes de zaguán y distribuidores, según proyecto de interiorismo. Pavimentos y peldaños de piedra natural.

Iluminación con focos de bajo consumo accionados mediante detectores de presencia en rellanos de escalera.

Acceso centralizado a residencial con instalación de videoportero. Cada portal dispondrá, además de portero electrónico.

Las cerraduras del conjunto son electrónicas con codificación específica para que cada propietario pueda acceder a sus espacios privados y comunes con la misma llave.

➤ URBANIZACIÓN INTERIOR

Jardín tipo mediterráneo en toda la urbanización y jardines privativos de viviendas de planta primera, con especies vegetales de bajo consumo hídrico y riego automático exterior.

Césped natural en jardines y recorridos mediante adoquinado.

Red de iluminación exterior en todas las calles de circulación mediante balizas de baja contaminación lumínica.

Piscina con vaso principal y lámina infantil de chapoteo. Solárium perimetral con tarima tecnológica y decoración vegetal.

Rampas de acceso para minusválidos y recorridos accesibles en todo el complejo.

Vallado y accesos principales en valla de acero de diseño y seto vegetal de protección de vistas.

Seto bajo vegetal en los linderos recayentes al campo de golf.

Sistema de video-vigilancia del recinto mediante cámaras y equipos de grabación.

El conjunto se entregará con el servicio de vigilancia activo formalizándose previamente contrato entre la comunidad de propietarios y empresa especializada con duración de un año.



➤ GASTOS INCLUIDOS:

Honorarios Arquitecto y Arquitecto Técnico
Licencia de obras
Seguro decenal
Plusvalías
Contratación Agua y luz

➤ NOTAS:

No se podrá realizar ningún cambio en el interior de las viviendas una vez concluida la terminación de la estructura de cada uno de los edificios.

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



PROMUEVE



MAESTROS CONSTRUCTORES
DESDE 1972

EN EL ENTORNO ÚNICO DE



OLIVA NOVA
Beach & Golf Resort
★★★★★