-Viviendas en Residencial San Juan Beach-

104 viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios y 12 áticos con terraza solárium y garajes.

Memoria de Calidades

SAN JUAN BEACH

Solado, alicatado y revestimientos

En el interior de la vivienda, gres porcelánico color liso. Aislamiento acústico bajo solado de viviendas. Pintura plástica lisa acabado mate.

- El suelo cerámico permite una mejor transmisión de la temperatura del suelo radiante/refrescante.
- Ahorro energético y ambiente agradable.
- Pavimento de solárium de piedra natural de tonos claros.
- Pavimento de balcones realizado en porcelánico imitación madera.
- Más durabilidad del suelo, fácil limpieza y mantenimiento.

Cocina

Cocina equipada con muebles altos y bajos. Cajones y puertas con sistema auto-freno. Encimera de aglomerado de cuarzo (marca Silestone, Compac o similar) con fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera, grifería primera marca con dispositivo de ahorro de agua.

Electrodomésticos incluidos:

- Campana de extractora de humos.
- Horno.
- Placa de inducción touch-control.
- Frigorífico.
- Lavavajillas.
- Lavadora.
- Microondas
- Preinstalación de secadora.

Telecomunicaciones

Toma de fibra óptica en salón. Tomas de televisión en salón, cocina, todos los dormitorios, terraza y solárium. Tomas de datos y telefonía RJ45 en salón, cocina, todos los dormitorios, terraza y solárium privado.
Preinstalación para red Wifi comunitaria con acceso a Internet en las zonas comunes de la zona central de la urbanización.

Aparcamiento

Cada vivienda cuenta con plaza de aparcamiento y trastero en sótano. Instalación de bandejas que facilitarán la posible instalación de enchufe eléctrico.

Carpintería y acristalamiento exterior.

Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico de color gris antracita o similar. Ventanas con doble acristalamiento y con filtros UV e infrarrojos.

- Aislamiento térmico y acústico. Ahorro en la factura de la luz.
- El filtro solar protege el mobiliario de decoloraciones por el sol, y evita la filtración del calor, permitiendo un mayor ahorro en la climatización de la vivienda.
- Barandillas con doble acristalamiento de seguridad y perfil superior de acero inoxidable.
- El perfil de acero ayuda a minimizar el vértigo que provocan las barandillas de cristal.
- Persianas motorizadas controladas por domótica, en dormitorio principal y salón.

Baños y fontanería.

Los cuartos de baño disponen de:

- Platos de ducha.
- Mampara de ducha con vidrio de seguridad.
- Mueble de lavabo suspendido con encimera.
- Espejo de superficie sobre mueble de lavabo.
- Iluminación con focos LED empotrados en techo sobre lavabo.
- Inodoro con cisterna empotrada de primera marca y sistema doble descarga.
- Griferías de primera marca.
- Grifería de ducha empotrada en pared + rociador.

Carpintería y acristalamiento interior.

Puerta de acceso a vivienda: acorazada, con cerradura de seguridad. Puertas de paso interiores lacadas, macizas, resbalón imantado y cierre amortiguado con burlete de goma en el marco.

- Anti-portazos.
- Aislamiento acústico.

Armarios empotrados con puertas correderas lacadas. Mismo acabado que las puertas interiores. Interior de armarios forrado con barra + estante altillo + cajonera.

Climatización.

Viviendas climatizadas mediante instalación de climatización (aire frío-caliente) realizada por conductos, con equipo formado por unidad interior y exterior.

Con sistema de zonificación por estancias, tipo Airzone o similar.
El Agua caliente sanitaria (ACS) generada mediante bomba de calor por sistema de aerotermia, con interacumulador de agua caliente y apoyo eléctrico.
Suelo de tipo radiante/refrescante.

- Mayor eficiencia energética.
- El suelo radiante/refrescante asegura un calor/frío agradable y mantener una temperatura constante más fácilmente.

Solárium.

Las viviendas que disponen de solárium privativo en su cubierta, cuentan con acceso directo desde el interior de la vivienda a través de escalera de uso privado.
Están equipados con:

- Jacuzzi con hidromasaje exterior de agua climatizada
- Ducha con agua fría y caliente.
- Enchufes eléctricos, tomas de televisión y datos, iluminación, punto de conexión de agua fría y caliente.

Construidas con impermeabilización asfáltica, aislamiento térmico, y pavimentadas con piedra natural en tonos claros.
Con una pendiente casi imperceptible para la recogida de aguas.

- Asegura un buen aislamiento y que el suelo no se caliente en exceso.
- El agua recogida no gotea por la fachada.

La separación entre distintos solárium se realizará mediante una pared sólida con jardinera para tapar visibilidad entre viviendas.

Electricidad

Instalación de iluminación base (luminarias empotradas tipo LED color neutro) en pasillos, cocina, baños, salón-comedor, puertas de armarios, terraza y galería. Previsión de iluminación decorativa. Preinstalación de Home Cinema y Sonido. Canal embebida la pared en la zona de TV para conectar aparatos de manera oculta.

- Los cables de todos los dispositivos quedan ocultos desde la televisión al mueble bajo.

Sistema de domótica con panel táctil en el vestíbulo que incluye:

- Control de persianas.
- Control On/Off de aerotermia.
- Control On/Off de luces general.

La domótica será controlable a través de una aplicación para móviles que te permitirá controlar las persianas motorizadas incluso cuando no estás en casa.

Urbanización

Urbanización cerrada, con preinstalación para la posible colocación de cámaras de seguridad. El acceso peatonal a la urbanización es en la calle Periodista Tirso Marín. Consta de una gran entrada con puertas de apertura eléctrica y videoportero. Los buzones se ubicarán en la zona acordada con el servicio de correos.

Zonas verdes con abundante vegetación, césped, árboles y palmeras, con instalación de riego. Cuenta además con mobiliario urbano tipo bancos, papeleras, señalética, e iluminación exterior.

La urbanización dispone de los siguientes servicios:

Gimnasio: Incluye sauna, y un espacio exterior de ejercicios. Dispone de instalación para Tv, acceso a la zona de vestuarios y sauna.

Sala multiuso: Sala acristalada, acondicionada para ubicación de sistemas audiovisuales y de juego. Dispone de aseos completos terminados.

Sala Kid's Club y zona de juegos infantiles: Sala para niños equipada, con fachada acristalada y relación directa con la zona de juegos infantiles exterior, incluye un aseo cambiador. Zona exterior con juegos prefabricados infantiles de madera, homologados, con pavimento de caucho de seguridad,y pérgola de madera tratada.

Pista de Pádel acristalada.

Piscina para adultos: Piscina con iluminación interior con cambios de color (led) y escaleras con pasamanos, contando con tres zonas secas para tumbonas.

Piscina infantil: Piscina de poca profundidad, con revestimiento vítreo y acceso tipo playa.

Ambas piscinas constarán de cubierta retráctil motorizada para protección en época de no uso y mantenimiento de la temperatura del agua.

Jacuzzi.

Pérgola junto a la piscina, duchas, aseos y cuarto de mantenimiento.



Calificación energética del Proyecto: B

alibuilding

Nota: La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta, pudiendo venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de disponibilidad de materiales sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades.

Abril 2020.