



# BAYRA BEACH

RESIDENCIAL

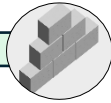


## MEMORIA DE CALIDADES

Conjunto plurifamiliar de 28 viviendas, garajes y trasteros. Piscina, pista de pádel y zonas verdes en primera línea de playa. Avd. Las Marinas, 8-14 Vera playa (Almería)

## MEMORIA DE CALIDADES

### 1. SISTEMA ESTRUCTURAL



La **cimentación** es superficial y se resuelve mediante losas de hormigón armado y zapatas de hormigón armado y corridas.

La **estructura de contención** se compone de muros de sótano de hormigón armado.

La **estructura portante vertical** se compone fundamentalmente de pilares de hormigón armado, contando también con pantallas, núcleos rigidizadores, muros de fábrica armada y pilares metálicos

La **estructura horizontal** se forma con de forjados reticulares con casetón perdido prefabricado de hormigón, contando también con losas macizas de hormigón armado y forjados unidireccionales con viguetas pretensadas.

### 2. SISTEMA ENVOLVENTE



#### Cerramientos de fachada

En las plantas bajas de los edificios, se cuenta principalmente con fachadas de fábrica de ladrillo perforado cara vista (formando diferentes tipos de aparejos), con aislamiento proyectado de espuma rígida de poliuretano.

En las plantas altas, las fachadas se configuran con fábrica de ladrillo perforado, revestida con mortero monocapa, con aislamiento interior de lana mineral y trasdosado autoportante de yeso laminado.

Los castilletes de cubierta se forman con fábrica de bloque aligerado cerámico (termoarcilla), revestido con mortero monocapa, con aislamiento interior de lana mineral y trasdosado autoportante de yeso laminado.

#### Cubiertas

Las terrazas y solárium están resueltas con cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo y pendiente del 1 al 5%. Todo el solárium cuenta con aislamiento térmico con panel de espuma de poliisocianurato.

Los castilletes de cubierta y patios de instalaciones se cubren con cubierta plana no transitable, no ventilada, con pendiente del 1 al 5% y protección de grava; estas últimas con aislamiento térmico con panel de espuma de poliisocianurato.

### 3. COMPARTIMENTACIÓN



**Tabiques interiores** de yeso laminado, con placas hidrofugadas en cuartos húmedos, con estructura interior de perfiles de acero galvanizado y con espesores variables según zona.

Toda la vivienda cuenta con **falso techo continuo** de placa simple de yeso laminado. En los baños se dispone un plafonado de falso techo registrable para el mantenimiento de las unidades de climatización.

### 4. SISTEMA DE ACABADOS



#### Exteriores

##### **Fachadas**

Capa de terminación de Mortero monocapa de cemento color blanco, con acabado liso, aplicado mecánicamente, sobre capa base de mortero, en paramento exterior, vertical, o similar.

En maineles entre huecos de planta alta, se coloca un revestimiento exterior con piezas de gres porcelánico esmaltado, PAMESA ORIGIN FEEL, OLIVE, 7x28cm o similar.

##### **Cubiertas**

Las cubiertas transitables se pavimentan con, PORCELANOSA MATIKA BONE ANT. 100x100cm para terrazas y PORCELANOSA EFECTO MADERA para solárium o similar.

##### **Patios**

Los patios traseros se pavimentan en hormigón fratasado, con opción a acabar con piezas de gres porcelánico esmaltado, de 500x500x10 mm, de gama media, o con césped artificial. (opciones con coste adicional)

#### Interiores

##### **Cuartos secos (salón – comedor, dormitorios, distribuidor)**

Suelo: Pavimento interior cerámico, PORCELANOSA MATIKA BONE, 100x100 (100299279).

Paredes: Pintura plástica interior, acabado mate, textura lisa, diluidas con un 15% de agua o sin diluir.

Techo: Pintura plástica interior, acabado mate, textura lisa, diluidas con un 15% de agua o sin diluir.

Rodapié: Rodapié interior cerámico, PORCELANOSA MATIKA BONE.

##### **Cocina**

Suelo: Pavimento interior cerámico, PORCELANOSA MATIKA BONE, 100x100 (100299279).

Paredes: Pintura plástica interior, acabado mate, textura lisa, diluidas con un 15% de agua o sin diluir.

Techo: Pintura plástica interior, acabado mate, textura lisa, diluidas con un 15% de agua o sin diluir.

Rodapié: Rodapié interior cerámico, PORCELANOSA MATIKA BONE.

### **Baños**

Suelo: Pavimento interior cerámico, PORCELANOSA MATIKA BONE, 59,6x59,5 (100299279).

Paredes: Revestimiento interior cerámico, PORCELANOSA MATIKA BONE, 33,3x100cm, + PORCELANOSA PAONAZZO BIONDO POLISHED, 120x270cm. + PORCELANOSA STRIPE MATIKA BONE, 33,3x100cm. (Ver planos de revestimientos).

Techo: Pintura plástica interior, acabado mate, textura lisa, diluidas con un 15% de agua o sin diluir.

## 5. CARPINTERIAS



### **Carpintería exterior**

La carpintería exterior se realiza con perfilera de aluminio lacado con rotura puente térmico STRUGAL o similar, modelo S64RP HOJA OCULTA para ventanas abatibles y modelo S140RP INFINITY encastrada en el suelo para la corredera del salón-comedor. (Sistema de microventilación incluido)

Todos los vidrios son de doble acristalamiento 6 /12 Argón / 3+3, con control solar y baja emisividad.

Los dormitorios cuentan con persianas enrollables de aluminio extrusionado de STRUGAL o similar.

### **Carpintería interior**

Las puertas de paso son de tablero MDF, tipo PROMA 22400 o similar, lacadas de color blanco, con panelado superior hasta techo (abatibles y correderas) y manivela JANDEL 1320 SHAPE NIQUEL MATE OPACO o similar.

La puerta de entrada a cada vivienda es de madera lacada color blanco, con panelado superior en cara interior, acorazada normalizada (Plancha plegada de acero galvanizado, cerradura de seguridad de tres puntos frontales y 8 garras de acero anti-palanca).

Armario modular sin puertas, en vestidores de dormitorio principal de portales 1 a 5, formado por tablero aglomerado recubierto con melamina FINSA DUO 15R Gris Coco, acabado Soft III. En dormitorios principales de portales 6 y 7, armario modular con doble puerta corredera, formado por tablero aglomerado recubierto con melamina FINSA DUO 15R Gris Coco, acabado Soft III.

## 6. INSTALACIONES



### Fontanería

Las viviendas disponen de medios adecuados para el suministro de agua apta para el consumo al equipamiento higiénico previsto, de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo, impidiendo retornos e incorporando medios de ahorro y control de agua.

El trazado general se distribuirá por el falso techo, colocando llaves de corte en cada cuarto húmedo y a la entrada de cada vivienda.

### Saneamiento

La red de saneamiento del edificio es mixta. Se garantiza la independencia de las redes de pequeña evacuación y bajantes de aguas pluviales y residuales, unificándose en los colectores. La conexión entre ambas redes se realiza mediante las debidas interposiciones de cierres hidráulicos, garantizando la no transmisión de gases entre redes, ni su salida por los puntos previstos para la captación.

### Agua caliente sanitaria

ACS por aerotermia con depósito de acumulación de agua. Marca Mitsubishi, Panasonic o similar.

### Electricidad y telecomunicaciones

La instalación eléctrica y telecomunicaciones se realizarán de acuerdo con las normas en vigor dictadas por la Delegación de Industria y lo recogido en REBT vigente, así como las normas particulares dictadas por la compañía suministradora. Mecanismos de 1ª calidad SIMON 270 o similar.

### Ventilación

El sistema de ventilación se realiza en cada vivienda con admisión en carpinterías y extracción mecánica controlada. El aire debe circular desde los locales secos a los húmedos, para lo cual, la carpintería de los salones y dormitorios dispone de microventilación y los aseos, cocinas y cuartos de baño dispone de aberturas de extracción mediante bocas de extracción conectadas a los ventiladores.

Las cocinas, además, cuentan con un sistema adicional específico de ventilación con extracción mecánica independiente para los vapores y los contaminantes de la cocción.

### Climatización

Instalación de climatización mediante expansión directa y bomba de calor aire-aire, Mitsubishi Electric, Daikin o similar, en sistema partido estándar invertir, una por vivienda. Distribución interior por conductos en falso techo e impulsión de aire a través de rejillas compactas con lamas de doble deflexión con compuerta de regulación de caudal. Se dispondrá de control remoto.

## 7. EQUIPAMIENTO



### Baño principal

Inodoro Modelo ACRO COMPACT con cisterna de doble descarga ECO 4,5/3L Porcelanosa + Placa de accionamiento con doble pulsador, NOKEN SMART LINE, OVAL CROMO BRILLO

Lavabo de porcelana sanitaria, mural, PORCELANOSA NATURAL, con grifería monomando PORCELANOSA ROUND cromo brillo, sifón botella ROUND y válvula de desagüe tipo click clack, cromo brillo.

Plato de ducha de Krienshell FLOW ROCK de Porcelanosa con Conjunto de grifería monomando para ducha, PORCELANOSA RONDO, cromo brillo.

Grifería de ducha sanitaria modelo ROUND de Porcelanosa.

### Baño secundario

Inodoro Modelo ACRO COMPACT con cisterna de doble descarga ECO 4,5/3L Porcelanosa + Placa de accionamiento con doble pulsador, NOKEN SMART LINE, OVAL CROMO BRILLO

Lavabo de porcelana sanitaria, mural, PORCELANOSA MARNE, con grifería monomando PORCELANOSA ROUND cromo brillo, sifón botella ROUND y válvula de desagüe tipo click clack, cromo brillo.

Plato de ducha de UNSEEN MINERAL STONE de Porcelanosa con columna de ducha termostática, PORCELANOSA SMART, cromo brillo.

### Cocina

Amueblada y equipada con placa de inducción, horno encastrado, campana extractora con salida al exterior y fregadero.

### Piscinas privadas en solárium

## 8. ZONAS COMUNES



Ascensor accesible para cada portal OTIS Genesis GG0682UE o similar, de semisótano a solárium, con capacidad de carga de 450 KG / 6 personas

Barandillas de escaleras de acero galvanizado o acristaladas.

Piscina comunitaria realizada con vaso de hormigón armado gunitado y revestimiento de baldosas de gres porcelánico o sistema liner.

Colocación de buzones homologados y rótulos de gobernación de las diferentes dependencias y viviendas.



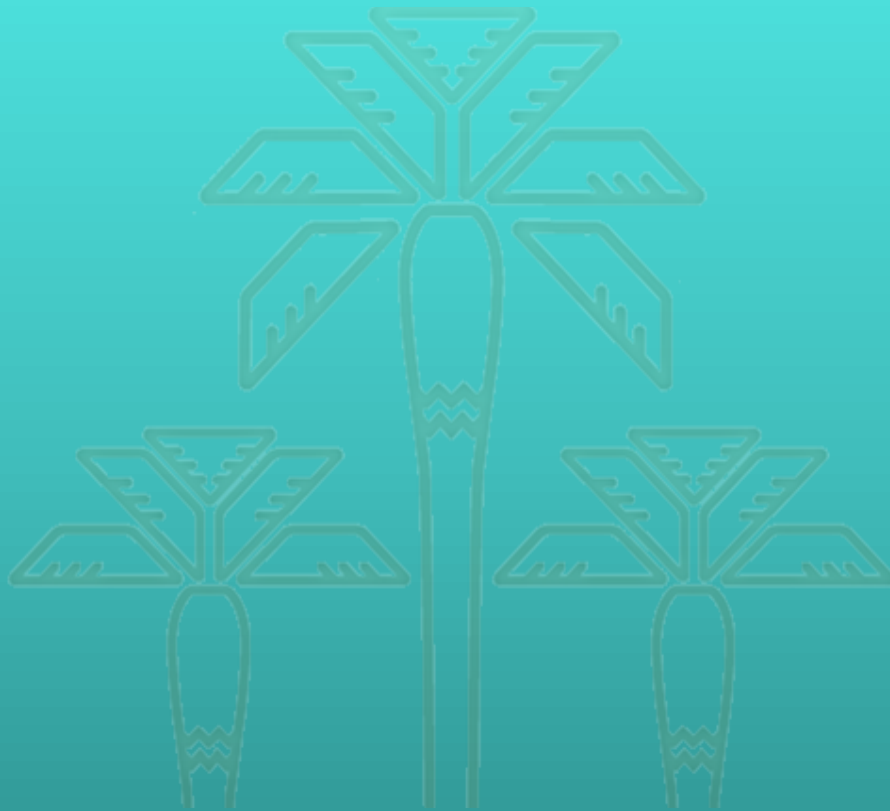
*Nota: La presente memoria de calidades no tiene valor contractual, sino orientativo. Puede verse modificada por las exigencias técnicas y legales que se determinen durante el proyecto de ejecución.*





BAYRA BEACH

RESIDENCIAL



## **MEMORIA DE CALIDADES**

Conjunto plurifamiliar de 28 viviendas, garajes y trasteros. Piscina, pista de pádel y zonas verdes en primera línea de playa. Avd. Las Marinas, 8-14 Vera playa (Almería)