



Villa Alesha

THE BEAUTIFUL VILLA IN MORAIRA

Magnífica villa de lujo en la localidad de Moraira, en la prestigiosa zona del Portet, a tan sólo 900 metros de su playa. En una parcela de 801 m<sup>2</sup> con preciosas vistas al mar y con orientación sudeste.

El acceso a la parcela, tanto de vehículos como peatonal se produce por la calle Zorzal. En frente y ligeramente más elevada, una pérgola calada conforma un amplio parking para tres coches. A derecha e izquierda se crean dos zonas ajardinadas, desde la zona de la derecha se accede a la piscina y terrazas a un nivel inferior. Desde este nivel se crea un acceso independiente a la sala de máquinas e instalaciones situadas en el sótano de la casa. También en frente del acceso a la parcela y a través de un porche, está la entrada a la vivienda por la primera planta, donde se sitúan tres habitaciones dobles cada una de ellas con su cuarto de baño y acceso a una terraza común, con lindas vistas al mar. La tercera habitación, es la principal que además dispone de un amplio vestidor y con el cuarto de baño abierto y una preciosa bañera exenta frente al ventanal. En esta planta, arranca una escalera suspendida que da acceso a la planta baja, en la que se distribuye el salón-comedor-cocina en un único y amplio espacio, un aseo y una habitación doble con baño interior. A este nivel y a través de amplios ventanales, se accede a una gran terraza cubierta donde disfrutar de una apacible tranquilidad con la hipnótica visión del mar y la montaña. Ésta dispone de barbacoa y un aseo en su trasera. Frente a la terraza una gran piscina donde practicar la natación o simplemente relajarse en el hidromasaje disfrutando de la naturaleza. Desde esta planta también se accede a la planta

sótano en la que se dispone de sala de máquinas e instalaciones, éstas también tienen acceso desde el exterior para facilitar las labores de mantenimiento sin que se tenga que acceder por el interior de la vivienda. Cuarto de lavandería, dos trasteros, uno de ellos tan amplio que también podría dedicarse a otros usos (sala audiovisual, de juegos, bodega, etc.) y un recinto polivalente con vistas a un patio ajardinado, con sauna, aseo, ducha, gimnasio y piscina interior climatizada, con natación contracorriente y con una zona de hidromasaje. La vivienda, para una mayor comodidad, cuenta con instalación de ascensor de última generación, altamente eficiente y funcional.

En la villa, de diseño moderno y 475 M2. construidos, se emplean materiales de excelente calidad (Porcelanosa, Technal, Daikin...) y aunque iniciada ya su construcción, no es obstáculo para que podamos personalizar a su gusto muchos aspectos de la misma.

La finalización de la obra está prevista para Diciembre de 2016.

# MEMORIA DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN

El edificio se ejecutará cumpliendo toda la Normativa existente sobre Normas Básicas de edificación y reglamentos especiales derivado del estudio geotécnico previo.

La cimentación se ejecutará mediante el sistema de zapatas, tanto corridas como aisladas, aprovechando las condiciones resistentes del terreno asegurando la invariabilidad de la cimentación por movimientos sísmicos.

## ESTRUCTURA

Se efectuará de Hormigón Armado de acuerdo con el cálculo estructural y con las normas existentes de aplicación, configurada mediante pilares, forjado reticular, losas macizas en las escaleras y con las armaduras metálicas conectadas a tierra para derivar cualquier posible descarga fuera de las viviendas.

## CUBIERTAS

Se ejecutarán de forma plana y no transitable, con sus correspondientes pendientes para la evacuación de agua, aislamiento térmico y acústico con placas de poliestireno extrusionado, impermeabilización con tela asfáltica y acabado con capa de grava.

## FACHADAS

Tratamiento exterior revestido con revoco fino color blanco y pintura para exterior, **pedra natural multicolor**, barandillas de cristal de seguridad, para proporcionar una gran sensación de amplitud y no disminuir las vistas.

Interiormente los cerramientos dispondrán además de tabique de hueco triple de 11,5 cm, mortero hidrófugo, aislamiento térmico y acústico de lana mineral de 5 cm e interior de placa de yeso laminado de 15 mm, sobre perfiles de acero galvanizado.

## AISLAMIENTO Y ALBAÑILERÍA

Los tabiques interiores de la vivienda serán de **yeso laminado de 15 mm** sobre perfiles de acero galvanizado con **lana mineral** de 5 cm en su interior para un mejor aislamiento.

Los suelos de la vivienda, contarán con aislamiento térmico y acústico de ruido por impacto.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas de **aluminio con rotura de puente térmico TECHNAL**, lacado en color Pardo Grisáceo con doble acristalamiento con cámara de aire de **baja emisividad**. **Persianas motorizadas** en habitaciones y **Estores motorizados** en salón-comedor y cocina.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda de **madera**, con espolones de anclaje anti-palanca, cerradura de seguridad, dispositivo de bloqueo, tirador y manivela cromados.

Puertas de paso interior de suelo a techo, **lacadas en blanco**, herrajes y manivelas cromadas

Condenas interiores acabado cromado en las habitaciones y en los aseos.

## ARMARIOS EMPOTRADOS

Acabados en el mismo color de las puertas de paso, con puertas abatibles, **fornados revestidos interiormente**, con alfiler, barra de colgar, cajoneras y estante zapatero.

**Vestidor abierto** lacado en blanco, en habitación principal.

## PINTURA y TECHOS

La vivienda se entregará con pintura plástica, color blanco y terminación en liso.

Techos pintados color blanco.

En el salón-comedor, habitación principal, y piscina interior, formación de foso para la colocación de luz indirecta.

El techo de los baños será de escayola desmontable con registro para el mantenimiento de la climatización.

## SUELOS

En la planta baja, salón-comedor-cocina y habitación, y en todos los baños, pavimento de **mármol en tonos crema, de calidad superior de 60x40**. En el resto de estancias pavimento de gres porcelánico de **MARAZZI**.

## COCINA

Diseño de mobiliario de cocina con armarios bajos y altos, acabados **lacado en mate** en color blanco, sistema de auto-freno para el cierre y apertura mediante uñero.

Iluminación general con **luminarias led**.

Cocina diseñada con forma de isla y mesa integrada.

Encimera y fregadero integrado de **KRION blanco**, con canto de 4 cm.

Campana extractora marca **PANDO**, empotrada en el techo.

Placa de inducción, horno pirolítico en acero inoxidable, microondas con grill integrado en acero inoxidable, marca **BOSCH**.

Frigorífico y congelador integrados, y Vinoteca marca **LIEBHERR**.

Lavavajillas integrado marca **SIEMENS**.

## LAVANDERIA

Cuarto destinado a lavandería con mobiliario con armarios bajos y altos.

Encimera de COMPAC QUARTZ blanco o similar, con canto de 2 cm.

Fregadero de acero inoxidable, de un seno. Grifo monomando.

Lavadora y Secadora en acero inoxidable marca **SIEMENS**.

Azulejos de primera calidad.

## BAÑOS

Iluminación general con **luminarias led**.

Azulejos de **PORCELANOSA**.

Grifería monomando de **PORCELANOSA**.

**Sanitarios suspendidos de PORCELANOSA**.

Espejos **retroiluminados**.

Ventilación forzada por extractores.

Toma de corriente.

- BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL:

Mueble de baño, lacado, suspendido y bancada con doble lavabo integrado de **KRION blanco**.

Grifería monomando de **mod. LOUNGE**.

Plato de ducha de resina poliuretánica rectangular antideslizante de gran tamaño y textura pizarra, con rociador empotrado a techo.

Mampara de cristal de seguridad.

Bañera exenta de con grifería monomando baño/ducha a suelo.

Inodoro y Bidé **mod. ESSENCE-C.**

- BAÑOS RESTO HABITACIONES:

Mueble de baño, lacado, suspendido y bancada con lavabo integrado de **KRION blanco.**

Grifería monomando de **mod. FORMA.**

Plato de ducha de resina poliuretánica rectangular antideslizante de gran tamaño y textura pizarra.

Mampara de cristal de seguridad

Inodoro **mod. FORMA.**

- ASEOS:

Lavabo de **KRION blanco.**

Grifería monomando de **mod. FORMA.**

Inodoro **mod. FORMA.**

### **GIMNASIO Y SPA**

Dotado de amplio espacio para instalación de aparatos de gimnasia.

**Piscina climatizada, con natación contracorriente e Hidromasaje.**

**Sauna** de vapor.

Amplia ducha con monomando **mod. FORMA** con rociador empotrado a techo con funciones de lluvia, chorro central, cascada y cromoterapia de 60x40 **mod.**

**LOUNGE.**

### **INSTALACIÓN ELÉCTRICA y TELECOMUNICACIONES**

Instalación eléctrica realizada de acuerdo al nuevo Reglamento para Baja Tensión.

Instalación según normativa de telecomunicaciones.

Mecanismos vanguardistas de electricidad y telecomunicaciones.

Cableado mediante conducciones no propagadoras de llama.

Tomas de datos y telefonía en salón, 4 dormitorios y sala polivalente.

Tomas de TV en salón, 4 dormitorios, sala polivalente y terraza de planta baja.

Instalación de equipos de captación de señales de TV, para la captación de canales internacionales.

Instalación **DOMÓTICA** sistema KNX, para la gestión y control de las luces, persianas y estores, y del clima, tanto de la calefacción por suelo radiante como la climatización por aire.

**Ascensor** de última generación altamente eficiente y funcional.

### **INSTALACION DE FONTANERIA Y CALEFACCIÓN**

Instalación de agua fría y caliente según proyecto y Normativa vigente con conducciones de material plástico homologado de alta durabilidad.

Placas solares para la producción del agua caliente sanitaria.

Vivienda dotada con **AEROTERMIA de DAIKIN.** Sistema que aprovecha la energía existente en el aire exterior, transformándola en energía, con una elevada eficiencia energética a bajo coste, máxima fiabilidad, durabilidad, software de control avanzado y cuidadoso con el medio ambiente.

La Aerotermia dará apoyo a las placas solares para la producción de agua caliente sanitaria

Y la Aerotermia generará el **Aire Acondicionado frío-calor** mediante conductos, con control independiente mediante termostato y rejillas en cada

habitáculo y la **Calefacción por suelo radiante**. Creando así un mejor confort y ahorro energético.

**Sistema de recirculación del agua caliente**, lo que permite tener agua caliente en tu grifo sin tener que esperar, ahorrando agua y energía.

**Descalcificador**, para proteger instalaciones, electrodomésticos, sanitarios y griferías de la cal.

## SEGURIDAD

### Alarma.

Instalación de **Caja Fuerte**.

Instalación de video portero.

## ZONAS EXTERIORES

Acceso peatonal a la parcela mediante puerta metálica y acceso rodado mediante puerta motorizada.

Zona de aparcamiento para tres vehículos con protección de pérgola metálica y cubierta de tablones de madera.

Zonas verdes, con vegetación autóctona y césped natural, dotada de riego automático.

Iluminación de zonas exteriores con luminarias tipo led.

La **piscina** irá revestida de gresite, dispondrá de una zona de hidromasaje con asientos y mesa en el interior de la misma. Con cromoterapia por sistema RGB y **con clorador por electrolisis salina**, que genera cloro a partir de sal disuelta en agua consiguiendo propiedades antisépticas para ojos, piel y nariz, una desinfección más eficiente y evitando usar productos de alta toxicidad. También irá equipada de un **controlador automático de PH**, que controla automáticamente el nivel de PH y cloro, evitando que el agua se corrompa y facilita su limpieza y mantenimiento. Preinstalación de climatización.

Ducha exterior.

Zona de barbacoa con bancada y fregadero integrado.

Pavimentos con material antideslizante de **MARAZZI**.

## SEGUROS

La vivienda dispondrá de un Seguro de Garantía Decenal de daños en la obra en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

## PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

NOTA: Por motivos técnicos ó estructurales, esta memoria de calidades podrá ser sustituida por materiales de similares ó superiores características, si así lo aconseja la dirección facultativa.

OCTUBRE 2016