

# Villa Felicitas

En la Peña del Aguila, en la zona de El Portet de MORAIRA, como una atalaya, desde Villa Felicitas disfrutarás tanto al Este como al Sur, de la excitante y al mismo tiempo, serena vista de nuestro mar Mediterráneo. Al Este, en días claros, en el horizonte, podrás ver las islas de Ibiza y Formentera. Al Sur la Bahía de Moraira, el Peñon de Ifach y la Serra Gelada. Hacia el interior al Suroeste, con la Serra de Bernia, a Norte, con la Serra del Montgó y entre ambas la vista de un gran valle salteado de verdes pinares, campos de cultivos, casas y pueblos.

Sobre una parcela de 1.715 m<sup>2</sup>, esta gran Villa de más de 900 m<sup>2</sup>, cuenta con 5 habitaciones y una sala de estar extra, o bien 6 habitaciones todas ellas con cuarto de baño integrado.

El acceso principal es por la planta inferior, donde una parte de los 105 m<sup>2</sup> de patio cubierto, se destinan a parking. Al fondo y a la derecha de ese mismo patio, se accede a la vivienda a través de un amplio vestíbulo de 25 m<sup>2</sup> por medio de escalera o ascensor panorámico para 6 personas.

En la primera planta, tenemos una zona deportiva de más de 90 m<sup>2</sup>, con gimnasio, aseo, ducha multifunción, sauna seca y sauna húmeda, piscina climatizada con hidro-masaje y con natación contracorriente. En esta zona dedicada al deporte pero también a la relajación, dispone de amplios ventanales con preciosas vistas al valle y al extenso y precioso jardín de la Villa, formado en distintos niveles, todos ellos comunicados por senderos y escaleras. En este nivel, nos encontramos con el estanque más bajo de los tres que se forman a distintas cotas y unidos por pequeñas cascadas, que susurran a sus oídos. En esta planta, también dedicada a otros servicios, como el de lavandería completamente amueblada y con electrodomésticos de la más alta calidad. Otros 20 m<sup>2</sup> aproximadamente se dedican a almacén. Desde este, accedemos al cuarto de instalaciones de la Villa, que también tiene acceso desde el exterior,

para que los servicios de mantenimiento utilicen esa entrada y no otras partes de la vivienda.

La segunda planta es la zona de dormitorios. Hemos previsto dos opciones:

En la primera, al acceder a la misma dedicamos un espacio a una sala de estar de unos 32 m<sup>2</sup>, a partir de ésta, hay dos zonas de habitaciones, una al fondo a la derecha saliendo del ascensor panorámico, con dos dormitorios y un cuarto de baño independiente. La otra a la izquierda con dos habitaciones más y la habitación principal que con 65 m<sup>2</sup>, es un verdadero lujo, con unas maravillosas vistas a la bahía de Moraira y al valle formado entre las montañas.

En la segunda opción, la sala de estar se reduce quedando como un distribuidor y creando otro dormitorio al que se le incorpora el cuarto de baño independiente, para su uso exclusivo.

Todas las habitaciones son muy amplias desde la más pequeña con 20 m<sup>2</sup> hasta la principal con 65 m<sup>2</sup>. Todas incorporan cuarto de baño y vestidores o armarios empotrados completamente acabados. También, excepto una, disfrutan de excelentes vistas al mar o al valle y las montañas, o a ambas. Estas, además tienen acceso a los jardines, todos ellos comunicados, como hemos mencionado antes. En este nivel se encuentra el primero y más elevado de los estanques y rodeada de jardines, formamos una piscina especialmente diseñada para la práctica de la natación.

En la tercera y última planta, creamos un acceso secundario a la parcela, tanto para vehículos, como para personas. Tanto por este acceso como por la escalera, accedemos a un vestíbulo, con un armario ropa-calle y aseo de cortesía. Desde el vestíbulo y desde el ascensor panorámico entramos al gran salón-comedor-cocina de 99 m<sup>2</sup>. La cocina equipada con primeras marcas. El salón dotado con chimenea de estilo moderno y minimalista. Las vistas son realmente preciosas. La visión del azul del mar con el Peñón de Ifach de fondo, nos trasladan a un mundo de paz y serenidad. Rodean esta planta cumplidas terrazas, de ellas, 62 m<sup>2</sup> son terrazas cubiertas. Aquí en el exterior, hay un aseo y cerca de la cocina y el comedor, creamos una barbacoa para disfrutar de lo lindo, con los suyos. Y hablando de disfrutar con su familia y amigos, como no, otra piscina, esta es infinity e incorpora dos grandes tumbonas en el interior e hidromasaje para una total y extasiante relajación con vistas al cielo, al mar y a la montaña. Como hemos comentado anteriormente, todos los niveles de la Villa y de la parcela están conectados por los jardines.

Estamos deseosos de empezar esta Villa, no sólo por ustedes, también por nosotros, ya que será un gran orgullo y una mayor satisfacción ejecutar este singular y maravilloso proyecto.

# 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 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 en la planta segunda, 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. El resto de cubiertas serán terrazas-solariums, pavimentadas con **gres porcelánico**.

## FACHADAS

Revestidas con **gres porcelánico PORCELANOSA**, 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 en cámara e interior de placa de yeso laminado o tabique de hueco doble y enlucido de yeso.

## AISLAMIENTO Y ALBAÑILERÍA

Los tabiques interiores de la vivienda serán de yeso laminado de 15 mm con lana mineral de 5 cm o tabique de hueco de 7cm, enlucido de yeso.

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**, lacado en color, con doble acristalamiento con cámara de aire de **baja emisividad**. **Estores motorizados** en todas las estancias.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas 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, **forrados revestidos interiormente**, con altillo, barra de colgar, cajoneras y estante zapatero.

## PINTURA y TECHOS

La vivienda se entregará con pintura plástica lavable, anti moho, color blanco mate y terminación en liso.

Techos pintados color blanco.

En el comedor y habitación principal, 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

Pavimentos de **gres porcelánico**, de firmas acreditadas, para toda la vivienda.

## COCINA

Diseño de mobiliario de cocina con armarios bajos y altos, acabado **en madera**, sistema de auto-freno para el cierre y apertura mediante uñero.

Iluminación general con **luminarias led**.

Encimera de KRION o similar con formación de fregadero del mismo material, con canto de 4 cm.

Campana extractora empotrada en el techo.

Placa de inducción, horno pirolítico en acero inoxidable, microondas con grill integrado en acero inoxidable, frigorífico, congelador y lavavajillas integrados y vinoteca, todo de marca de reconocido prestigio.

## LAVANDERIA

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

Encimera de COMPAC QUARTZ blanco o similar.

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

Lavadora y Secadora de marcas reconocidas internacionalmente.

Azulejos de primera calidad.

## BAÑOS

Iluminación general con **luminarias led**.

Azulejos de primeras marcas.

Grifería monomando.

**Sanitarios suspendidos.**

Espejos **retroiluminados**.

Ventilación forzada por extractores.

- BAÑO HABITACIÓN PRINCIPAL:

Mueble de baño, suspendido con doble lavabo.

Griferías monomando.

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 redonda exenta con grifería monomando baño/ducha a suelo.  
Inodoro y bidé suspendidos.

- RESTO DE BAÑOS:

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

Grifería monomando.

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

Mampara de cristal de seguridad

Inodoro suspendido y excepto en uno de ellos que tendrá inodoro y bidé suspendidos.

- ASEOS:

Mueble de baño y lavabo.

Grifería monomando.

Inodoro suspendido.

### 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, dormitorios y sala polivalente.

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

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

Instalación **DOMÓTICA**, 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 panorámico** para 6 personas 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.

Vivienda dotada con **AEROTERMIA**. 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 Aeroterminia generará la producción de agua caliente sanitaria, el **Aire Acondicionado frío-calor** mediante conductos, con control independiente mediante termostato y rejillas en cada habitáculo.

**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 su grifo sin tener que esperar, ahorrando agua y energía.

**Descalcificador**, para proteger su salud, las instalaciones, los electrodomésticos, los sanitarios y las griferías de la cal.

## SEGURIDAD

Sistema interior de **Alarma**, compuesta de teclado táctil, detectores infrarrojo cableados, sirena y módulo de comunicación con central de alarma.

Instalación de Caja Fuerte.

Instalación de video portero con monitor color táctil, manos libres y WIFI. Incorpora aplicación para IOS y Android, para que desde su Smartphone, no solo pueda responder y abrir las puertas desde el sofá sino que pueda hacerlo desde cualquier lugar del mundo. Además permite controlar la cámara del sistema de video portero o abrir las puertas sin necesidad de llaves.

## ZONAS EXTERIORES

Accesos peatonales a la parcela mediante puerta metálica y accesos rodados mediante puerta motorizada.

Zona de aparcamiento para tres vehículos.

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

Iluminación de zonas exteriores con luminarias tipo led.

Las **piscinas**, una de ellas desbordante y con tumbonas e hidro-masaje, irán revestidas de gresite. 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 irán equipadas de un **controlador automático de PH**, que controla automáticamente el nivel de PH y **sistema O.R.P.** que mide la oxidación del agua y controla la activación del clorador, evitando que el agua se corrompa y facilita su limpieza y mantenimiento.

Ducha exterior.

Zona de barbacoa con bancada y fregadero integrado.

Pavimentos con material antideslizante.

## ZONA SPA

**Piscina climatizada, con natación contracorriente e Hidromasaje.** Con cromoterapia por sistema RGB.

**Sauna** seca y **Sauna** húmeda.

Amplia ducha con monomando y con rociador

empotrado a techo con funciones de lluvia, chorro central y cascada.

## 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

En el periodo de construcción podemos personalizar al gusto del cliente, tanto, el proyecto original, como ajustarnos a sus preferencias entre una amplia gama de materiales de las mejores calidades. ( PORCELANOSA, BOSCH, SIEMENS, etc.)

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.

Mayo 2020