



VALLE ROMANO RESIDENCES

GOLF & RESORT

MEMORIA DE CALIDADES

El complejo residencial está formado por:

- **430 apartamentos desarrollados en 3 conjuntos edificatorios compuestos por 6 bloques cada uno**, los bloques de apartamentos numerados del 1 al 9 constan de 2 sótanos y 4 plantas de apartamentos, los bloques de apartamentos numerados del 10 al 18 constan de 1 planta de locales y 4 plantas de apartamentos.
- **391 plazas de aparcamiento, 390 trasteros, cuartos técnicos y almacenes.**
- **Elementos comunes.**
- **Locales**, cada uno de los tres conjuntos dispone de locales destinados a gimnasio, club infantil, salón juvenil, salón social, oficinas, almacenes, restaurante, aseos y lavandería.
- **Urbanización interior en cada conjunto:**
 - Conjunto Norte, dispone de piscina, bar, aseos, vestuarios y 2 pistas de padel.
 - Conjunto Central, dispone de edificio de recepción, piscina, bar, aseos, vestuarios y 2 pistas de padel
 - Conjunto Sur, dispone de piscina, bar, aseos.

Todo el complejo se encuentra vallado y con servicio de vigilancia.



1. CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LAS VIVIENDAS

- **Fachadas:** Fábrica de ladrillo hueco para revestir tomados con mortero, cámara con aislamiento y trasdosado de placas de cartón-yeso.
- **Tabiquería interior:** Placas de cartón-yeso.
- **Cerramientos de terrazas:** Pilares de fábrica de ladrillo y perfiles de madera laminada. Elementos para alojar las unidades exteriores de climatización con lamas de aluminio lacado en el exterior y de madera laminada en el interior.
- **Pavimentos:** en toda la vivienda, mármol crema de 60x30 cm con rodapié de 7 cm.
- **Vierteaguas y marchapiés:** De mármol crema con goterón.
- **Albardillas:** Cerámicos en antepechos de cubiertas de áticos.
- **Alicatados:** Baños con azulejo cerámico color crema de 30x40 y mosaico en zona agua.
- **Carpintería interior:** Puertas de paso de madera lacada color crema hoja abatible ciega, con recaladas, herrajes y manillas acabado cromado mate.
- **Armarios** modulares, vestidos interiormente con baldas, cajones y barras de colgar, puestas lisas lacadas mismas características que puertas de paso, correderas o abatibles según dimensiones.
- **Manivelas, tiradores y herrajes:** en acabado cromado mate.
- **Carpintería exterior - Puerta acceso:** Puerta de acceso a vivienda con hoja de doble chapa de acero con aislamiento inyectado, con molduras decorativas, herrajes y electrocerradura con apertura por llave magnética.
- **Carpintería exterior - Ventanas:** puertas y ventanas en perfiles de aluminio lacado color marrón, hojas abatibles y correderas para acristalar, con persianas enrollables incorporadas.
- **Persianas enrollables:** de aluminio lacado en todos los huecos, excepto en baños y cocinas.
- **Antepechos:** en terrazas antepecho de obra de fábrica de ladrillo y madera laminada.
- **Falsos techos:** en pasillo, baños y cocina continuo y desmontable baño con unidad Aire Acondicionado. Moldura con foso en comedor.
- **Pintura y acabados:** en toda la vivienda paramentos verticales, pintura plástica lisa color crema en paredes y color blanco en techos
- **Sanitarios:**
 - Bañera de chapa esmaltada con asas, en baño principal
 - Plato de ducha acrílico mixto, en baño secundario
 - Lavabos encastrados sobre encimera de mármol crema
 - Inodoros y bidés de porcelana vitrificada, marca Vileroy & Boch
- **Grifería:** Grifos monomando de la marca Grohe
- **Equipamiento de cocinas:**
 - Módulos de melamina color gris .Puertas estratificado color crema en muebles altos y "chocolate" en muebles bajos canto aluminio.
 - Tiradores aluminio.
 - Bisagras y cajones Blum
 - Bancada Cuarzo Compact Arena canto doble y frente encimera.
 - Zócalo de madera
 - Fregadero inoxidable, de 1 seno y escurridor Teka, con grifería monomando Cata





- **Electrodomésticos:**
 - Encimera vitrocerámica Bosch y horno eléctrico Bosch
 - Horno microondas integrado Bosch
 - Campana extractora decorativa inoxidable de 90 cm Cata
 - Frigorífico 185 cm No Frost Bosch
 - Lavavajillas panelado Bosch
 - Lavadora panelada Bosch
- **Mecanismos eléctricos:** marca Niessen Zenit color blanco.
- **Mecanismos de teleco:** marca Niessen Zenit color blanco.
- **Aire acondicionado:** Mitsubishi Electric por conductos. Unidad interior en baño secundario y unidad exterior situada en terraza privativa.
- **Instalación de agua caliente sanitaria:** mediante placas solares combinadas con calentadores acumuladores eléctricos generales e individuales de apoyo de la marca Simat de 50 litros colocados en cocina en mueble.
- **Ventilación fija en cocinas y conductos de ventilación:** a base de rejillas de resina, PVC o aluminio lacado.
- **Pérgolas:** Perfiles de madera laminada, apoyadas en vigas y pilares de ladrillo

2. CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LOS ELEMENTOS COMUNES:

- **Pavimentos:** en portales y zonas de acceso, galerías, terrazas y cubiertas, baldosas cerámicas antideslizantes de 33x33.
- **Escaleras** núcleos con huella, tabica y zanquín de mármol Macael.
- **Paredes:** Aplacado con piedra en muros exteriores.
- **Cerrajería:** Barandillas de aluminio color marrón.
- **Pintura:** Revestimiento pétreo blanco.
- **Ascensor:** Schinder

3. CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LOS LOCALES DE OCIO:

- **Pavimentos:**
 - Gimnasio y mini-club: Pavimento vinílico continuo.
 - Aseo de miniclub: Pavimento de gres antideslizante de 20x20 cm.
 - Salón juvenil, salón Social y almacén: Pavimento de mármol crema de 60x30 cm con rodapié de 7 cm
- **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color marrón
- **Tabiquería interior:** Tabiquería con placas de cartón-yeso con acabado de pintura lisa mate.
- **Falsos techos:** Falsa viga perimetral continua de escayola y techo registrable con perfilera de aluminio lacado blanco y placas de yeso perforadas. Aislamiento acústico en gimnasio
- **Aire acondicionado:** Por conductos máquina Carrier

- **Equipamiento:**
 - Gimnasio: Máquinas y pesas
 - Mini-club: Mesitas y juego de bolas

4. CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE LOS RESTAURANTES:

- **Pavimentos:**
 - Salón: Pavimento de mármol crema de 60x30 cm con rodapié de 7 cm
 - Cocina: Gres antideslizante de 25x25 cm.
- **Carpintería exterior:** Aluminio lacado color marrón
- **Tabiquería interior:** Tabiquería de ladrillo perforado en vestíbulos de independencia, tabicón de ladrillo hueco doble en separación cocina y revestimiento de alicatado 20x20, tabiquería seca en separaciones de neveras. Las placas de cartón-yeso pintadas con pintura plástica lisa mate.
- **Falsos techos:**
 - Salón: Falsa viga perimetral continua de escayola y techo registrable con perfilera de aluminio lacado blanco y placas de yeso perforadas.
 - Cocina: Techo registrable con placas de vinilo y perfilera de aluminio lacado blanco.

Aire acondicionado: Por conductos máquina Carrier.

5. CALIDADES CONSTRUCTIVAS DEL SOTANO-APARCAMIENTO Y TRASTEROS:

- **Pavimentos:**
 - Rampas de acceso, solera de hormigón impreso.
 - Carriles circulación y plazas aparcamiento, solado de hormigón con fratasado mecánico.
 - Trasteros, solado de gres antideslizante
- **Tabiquería interior:** Fábrica de ladrillo perforado recibido con mortero.
- **Carpintería exterior:**
 - Puerta de acceso vehículos: Hoja elevable, formada por perfiles tubulares chapa plegada, motorizada y con mando a distancia.
 - En vestíbulo de acceso a sótano, puertas cortafuegos abatibles, de una hoja EI-60.
 - En trasteros, dependencias comunales del sótano, puertas de chapa galvanizada lacada color blanco

Ventilación: forzada.

Instalación contra incendios: SI

Instalación de alumbrado: SI



6. CALIDADES CONSTRUCTIVAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- **Acceso peatonal al complejo residencial:**
 - Acceso al Conjunto Central mediante Edificio Recepción.
 - Acceso a los demás Conjuntos mediante puertas de acceso independientes situadas en el vallado
- **Vallado exterior:**
 - **Antepecho de muro** de bloque de hormigón decorativo coloreado y valla metálica de chapa perforada.
- **Barandillas escaleras, rampas y desniveles de la urbanización interior:**
 - Barandillas metálicas de chapa perforada.
- **Accesos peatonales en zona común:**
 - Aceras de hormigón impreso color marrón claro
 - Papeleras metálicas.
 - Taludes con mampostería de piedra artificial y hormigón.
- **Ajardinamiento interior:** con red de riego.
- **Zona de piscina:**
 - Revestimiento de vaso de piscina en gresite.
 - Playa ajardinada, con remate de coronación en piedra artificial.
 - Vallado piscina formado por perfiles tubulares y chapa perforada.

