

Costa del Sol / Marbella (Málaga)

## MEMORIA DE CALIDADES

### CIMENTACIÓN

De acuerdo al estudio geotécnico realizado, se ha optado por un sistema de cimentación mediante losa de hormigón armado.

### ESTRUCTURA

Estructura mediante pilares y vigas de hormigón armado y forjados reticulares con casetón no recuperable. En plantas bajo rasante losa de hormigón armado. Todas las armaduras metálicas de la estructura están unidas y a su vez conectadas a un anillo de tierra que deriva las posibles cargas fuera de la vivienda.

### CUBIERTA

La cubierta es plana transitable, con formación de pendientes, aislamiento térmico-acústico con placas de poliéstireno extrusionado, impermeabilización con lámina asfáltica y acabado en suelo de gres de baja resbaladidad y de primera calidad. Se han proyectado espacios en la cubierta para ubicar las unidades exteriores de aerotermia, ejecutando la cubierta plana no transitable con aislamiento y terminación en gravilla.

### FACHADA

La configuración del cerramiento es con doble tabique, interior de doble placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado, aislamiento térmico intermedio de lana de roca y exterior con tabique hueco triple de  $e=11$  cm.

El paramento exterior se construye a base de enfoscado de mortero de cemento blanco con pintura en el mismo color, salvo los elementos aplacados en material cerámico según proyecto.

### ALBAÑILERÍA Y AISLAMIENTO

La separación entre viviendas se compone de doble placa de yeso laminado sobre perfil de acero galvanizado y aislamiento acústico de lana de roca, en cada cara, así como tabique de ladrillo cerámico intermedio de  $\frac{1}{2}$  pie de espesor.

La tabiquería interior se ejecuta también mediante doble placa de yeso laminado, en cada cara, sobre perfil de acero galvanizado, y aislamiento acústico de lana de roca.

Los paramentos alicatados se ejecutarán con una sola placa de yeso laminado más el alicatado.

En sótanos, y espacios no habitables, se ejecutará en tabique cerámico enfoscado y pintado por la cara del garaje, y una placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico intermedio de lana de roca en la cara habitable.

En sótanos, y espacios no habitables, se ejecutará en tabique cerámico enfoscado y pintado por la cara del garaje, y una placa de yeso laminado sobre perfiles de acero galvanizado con aislamiento térmico intermedio de lana de roca en la cara habitable.

## **REVESTIMIENTO INTERIOR**

Pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado (\*posibilidad de elección de colores).

Falso techo de toda la vivienda, salvo garajes y terrazas, con placa de yeso laminado acabado con pintura plástica, registrable en cuarto de baño (principal o secundario dependiendo de la tipología) para colocación y mantenimiento de la instalación de climatización.

## **SOLADO Y ALICATADO EXTERIOR**

Porches, terrazas y solárium en gres porcelánico de baja resbaladidad.

## **SOLADO Y ALICATADO INTERIOR**

Solado de mármol en salones, dormitorios, baños, cocina, y distribuidores de plantas baja y primera. Escalera de peldañado de mármol sobre zanca de hormigón armado.

Alicatado parcial en material cerámico, en baños (en duchas), combinado con paramentos pintados (\*Posibilidad de elección de alicatados y solados).

En sótanos se terminará los garajes en hormigón fratasado, y el resto de salas gres.

Los suelos dispondrán de aislamiento acústico de ruido por impacto, en las plantas bajas el suelo con aislamiento de poliestireno extruido de 4 cm.

## **CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO EXTERIOR**

Carpintería exterior con perfiles de PVC en color a definir por la DF. Doble acristalamiento con cámara de aire en balconeras y en las ventanas, la carpintería en su conjunto garantiza el aislamiento térmico y acústico.

El salón-comedor dispondrá de persianas motorizadas con cierre de seguridad y lamas de aluminio, con poliuretano inyectado, del mismo color que el resto de la carpintería.

Las ventanas de los dormitorios estarán previstas de foscurit enrollables motorizados.

La escalera interior desembarcará en el solárium mediante un cierre acristalado para obtener gran luminosidad en el interior de la vivienda.

Barandillas de terrazas y solárium dependiendo del diseño podrán ser de vidrio o de peto de fábrica.

Separación entre porches y terrazas de diferentes viviendas mediante muro cerámico revestido, o vidrio, de acuerdo al diseño.

## CARPINTERÍA Y ACRISTALAMIENTO INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, hoja de madera hidrolacada, con estructura y premarco de acero, dispositivo de bloqueo, doble cerradura de seguridad y bisagras anti-palanca.

Puertas de paso y frentes de armarios en DM lacado (\*posibilidad de elección de colores). Los armarios son empotrados con puertas correderas y/ ó abatibles forrados interiormente, disponen de cajonera, altillo y barra; armario-vestidor en dormitorio principal con iluminación. Puerta metálica lacada, en acceso al garaje con cerradura, y en vestíbulo de sótano.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Instalación interior de la vivienda con tubería plástica de material homologado.

Cuartos de baño con:

- Platos de ducha serán de pizarra/resina y con mampara integrada.
- Inodoros con cisternas empotradas en todos los baños.
- Grifería y aparatos sanitarios de 1ª calidad.
- Muebles de lavabo con espejo y halógenos en los cuartos de baño de dormitorios.
- Grifería de ducha empotrada, con inversor y tele-ducha, rociador de pared en baños secundarios, y rociador de techo con efecto lluvia natural de 30 cm en baño principal.
- Toallero eléctrico en baño principal y secundario.
- Ventilación de toda la vivienda incluida cocina y baños mediante conductos para extracción forzada.
- Punto de agua en garaje, solárium, y terrazas de planta baja y primera.

## ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de grado elevado 9,2 Kw. Mecanismos de primera calidad.

Tomas de televisión en salón (2), dormitorios, sala de sótano, porche, terraza y solárium. Tomas datos RJ45 en salón y todos los dormitorios. Acceso a los servicios de telecomunicaciones en banda ancha mediante fibra óptica en salón y dormitorios

## COCINA

Totalmente amueblada con muebles bajos y altos hasta el techo, preparada para integración de lavavajillas y frigorífico y congelador independientes (ver detalle), con encimera y frente de silestone o similar (\*posibilidad de elección de colores de muebles y de encimera), cajones con auto-freno, columna integrada para horno convencional y microondas, campana, fregadero bajo encimera y formación de escurridor en encimera.

Los siguientes electrodomésticos van incluidos de serie en todas las cocinas, y serán de la marca SIEMENS: frigorífico, congelador, horno, vitrocerámica, campana, lavadora, lavavajillas y microondas.

Barra pasa-platos acabada silestone o similar (\*posibilidad de elección de colores) con iluminación led.

## GALERÍAS

Espacio exterior descubierto para el tendido de ropa con acceso directo desde la cocina. Cuenta con instalación de pila.

## TENDEDERO

Espacio exterior descubierto para el tendido de ropa con acceso directo desde la cocina. Cuenta con instalación de pila.

## **GARAJE-BODEGA**

En planta sótano cada vivienda dispone de dos plazas de aparcamiento en garaje privativo, con puerta de acceso motorizada y apertura mediante mando a distancia. Desde el aparcamiento y a través de un vestíbulo accedemos al espacio destinado a usos múltiples (bodega, zona recreativa,...) que cuenta con iluminación y ventilación natural. Este espacio se comunica con el resto de la vivienda a través de la escalera principal, cuenta con un espacio anexo de trastero y otro como lavadero, este último dotado de pre-instalación para lavadora y secadora.

## **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE POR AEROTERMIA**

Instalación de climatización (aire frío-caliente) en salón y dormitorios mediante conductos, dotados de sistema de regulación de la temperatura por dependencias mediante compuertas. La unidad exterior, o bomba de calor, está situada en la cubierta de cada vivienda, las unidades interiores se sitúan sobre el falso techo del baño secundario, o aseo.

Instalación de calefacción por suelo radiante mediante agua en salón, dormitorios y baños. Pre-instalación de climatización en sala de sótano (\* Posibilidad pretasada mediante split).

El Agua caliente sanitaria (ACS) se produce mediante bomba de calor, manteniendo un acumulador con agua caliente, con apoyo puntual de resistencia eléctrica.

Toda la instalación se realiza utilizando bomba de calor de aerotermia.

## **TELECOMUNICACIONES**

Instalación de equipos de captación de señales de televisión totalmente gratuita en los idiomas: español, ruso, francés, inglés y alemán con receptor satélite digital HD en cada vivienda. Instalación de router WI-FI. Servicio de red WI-FI comunitaria con acceso a Internet en las zonas comunes de la urbanización.

## **JARDINES DE USO PRIVATIVO**

Cada una de las viviendas cuenta con jardín de entrada y jardín anexo al porche de salón. Éste último con acceso directo a la zona comunitaria.

Los jardines serán de césped natural o artificial según presencia de forjado, éstos contarán con riego y mantenimiento comunitario. Las viviendas tendrán setos laterales, delimitando parcelas privadas, con riego por goteo comunitario.

El acceso a las viviendas se realizará en hormigón impreso.

## **SOLARIUM**

La vivienda cuenta con acceso al solarium motorizado y aislado acústicamente.

Los solariums cuentan con:

- Barbacoa con estantes, fregadero, grifo e instalación para pequeño frigorífico.
- Ducha con agua fría y caliente.
- Enchufe eléctrico y de TV e iluminación
- Pre-instalación de Jacuzzi (\* Posibilidad de instalación pretasada)

## **URBANIZACIÓN**

Totalmente vallada en su perímetro con muro y cerrajería, con instalación de sistema de seguridad perimetral mediante cámaras de video vigilancia. Instalación de video portero en cada vivienda.

En general, la urbanización dispondrá de gran variedad de palmeras, árboles y jardinería con la instalación de riego por goteo requerida, además de iluminación, mobiliario urbano y paseos peatonales en hormigón impreso con eliminación de barreras arquitectónicas mediante rampas y plataformas elevadoras que salvan los mayores desniveles.

## **PISCINA**

- Piscina para adultos “de nado”:
  - o Con una superficie de unos 70 m2 terminada en gresite e iluminación interior con cambios de color.
  - o Playa de piscina con césped natural y pavimento cerámico antideslizante, acceso directo desde las viviendas y que además cuenta con duchas, tumbonas y sombrillas en el ámbito de la piscina.
  - o Jacuzzi con capacidad para 4 personas integrado.

## **PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA**

\* La elección de los acabados deberá comunicarse con un plazo máximo de 30 días desde la publicación y envío del catálogo de personalización.

Los siguientes materiales podrán elegirse sin coste de acuerdo a catálogo:

- Solados y alicatados
- Muebles de cocina y encimera
- Puertas de paso y armarios
- Pintura

Las siguientes opciones pretasadas podrán elegirse con coste:

- \*Climatización en Sala de sótano
- \*Jacuzzi en solárium
- \*Toldos motorizados en terraza de planta primera y/o solárium
- \*Solado y alicatado en zona de ducha de mármol.

\*\* Todas las viviendas tienen Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE). A juicio del equipo técnico, los citados materiales podrán ser sustituidos por otros de similar o superior calidad.”

### **(\*\*\*)**

- Los lavavajillas y frigoríficos de integración, tienen unas dimensiones un poco más reducidas que los estándar que encontrará en el mercado, por ello le detallamos las medidas de los modelos de electrodomésticos y las de los huecos previstos para su instalación.