

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación de hormigón armado adecuada al Estudio Geotécnico del solar. Estructura con forjados de hormigón armado en el resto de las plantas.

CUBIERTA

Cubierta invertida no transitable, formada de interior a exterior, formación de pendientes, capa de mortero de regularización, imprimación oxiasfática, doble lámina impermeabilizante, geotextil, capa de mortero de protección, aislamiento térmico, film de geotextil y capa de árido.

Cubierta transitable, formada de interior a exterior por barrera de vapor, aislamiento térmico, film de geotextil, formación de pendientes, capa de mortero de regularización, imprimación oxiasfática, doble lámina impermeabilizante, film de geotextil, mortero de protección y solería antideslizante.

CERRAMIENTO EXTERIOR

Fachada formada de exterior a interior por enfoscado y pintado en combinación con aplacado según diseño definido en proyecto, con aislamiento térmico de altas prestaciones, cámara de aire, trasdosado de tabiquería seca con estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado.

DIVISIONES INTERIORES

Entre viviendas, fábrica de ladrillo fono-acústico y trasdosado a cada cara de estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado.

Interiores de vivienda, placa de yeso laminado, estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral y placa de yeso laminado. Placa de yeso laminado resistente al agua en zonas húmedas.

Entre viviendas y zonas comunes, fábrica de ladrillo fono-acústico con aplacado en combinación con enfoscado y pintado según diseño definido en proyecto.

TECHOS

Placa de yeso laminado, en techos de toda la vivienda y falsos techos en las zonas afectadas por instalaciones, resistente al agua en núcleos húmedos. Acabado con pintura plástica lisa.

Falso techo con registro en baños donde se ubiquen las máquinas de aire acondicionado y/ventilación.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

Viviendas

Salones, dormitorios, cocina, pasillo, vestíbulo, baños y aseos solería gres porcelánico gran formato de Primeras Marcas.

Paramentos verticales alicatado en zona de ducha con piezas cerámicas de Primeras Marcas y pintura plástica lisa adecuada para núcleos húmedos según diseño de la dirección facultativa.

Resto de interior de la vivienda con pintura plástica lisa en color suave en paramentos horizontales y verticales.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS EXTERIORES

Terrazas y porches

Terrazas acabadas con solería antideslizante de porcelánico gran formato, apta para exteriores.

Zonas Comunes

Zonas comunes con solería antideslizante y peldaños de escaleras de piedra natural o revestimiento cerámico porcelánico de primeras marcas, según proyecto.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco de primeras marcas.

Platos de ducha de resina en baño principal y secundarios con mampara de ducha con vidrio de seguridad.

Baño principal con encimera de doble seno con mueble. Baño secundario con seno y encimera con mueble.

Grifería monomando de Primeras Marcas. Grifería en duchas termostática.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso de madera lacadas en blanco macizas, hoja de alto especial, con bisagra de acero inoxidable y sistema de apertura de manetas en acero o corredera según proyecto.

Armarios modulares tipo block, con forrado interior con tablero melaminado acabado textil o similar, balda separadora, barra de colgar, puertas del mismo color y diseño que las puertas de paso.

CARPINTERÍA EXTERIOR

De PVC o aluminio lacado de altas prestaciones con rotura de puente térmico, según decisión de la Dirección Facultativa, corredera u oscilobatiente según proyecto. Vidrio termoacústico bajo emisivo. Vidrios de seguridad en puertas de salida/entrada. Apertura de admisión de aire para ventilación.

Persianas motorizadas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en dormitorios. Preinstalación para estores motorizados en puertas de salones.

INSTALACIÓN AGUA CALIENTE SANITARIA Y CLIMATIZACIÓN.

Generación de agua caliente sanitaria mediante instalación de aerotermia de 1º calidad, con hidrokita ubicado en lavadero y control mediante display digital. Conducciones con aislamiento térmico en todo su recorrido en el agua caliente.

Instalación de climatización mediante bomba de calor por conductos, instalado en falso techo de baño, con sistema de sectorización tipo Airzone o similar, controlado por termostato central en salón y secundarios en dormitorios. Control remoto mediante web server del fabricante.

Suelo radiante en toda la vivienda, alimentado desde la unidad central de aerotermia.

MEMORIA DE CALIDADES

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.

Instalación eléctrica, según el REBT, grado de electrificación elevado, con cuadro de protecciones de primeras marcas, y mecanismos eléctricos de primeras marcas.

Videoportero color, con acceso a WI-FI doméstico y conectividad remota.

Instalación de Antena de TV/FM y satélite en todas las estancias menos en baños. Instalación de internet mediante llegada de fibra óptica según proyecto y tomas ethernet en todas las estancias menos en baños en cumplimiento de la ICT-2.

CONTROL REMOTO DE LA VIVIENDA

Domotización de la vivienda controlable mediante smartphone que incluye las siguientes utilidades:

- Gestión de climatización.
- Control de encendido y apagado de iluminación.

INSTALACIONES VARIAS

Pre-instalación de recarga eléctrica de vehículos.

Jacuzzi en planta ático con ducha.

Puerta de acceso a garaje motorizada con sistema de apertura a distancia.

COCINAS

Equipadas con muebles altos y bajos de gran capacidad en laminado de alta presión y sistema de autocierre en cajones. Encimera de cuarzo estratificado tipo Silestone/Neolith, panelado en espacio entre muebles altos y bajos.

Los electrodomésticos son placa de inducción, lavavajillas integrado, horno y microondas, frigorífico, campana extractora, lavadora y secadora.

Vinoteca y cafetera en áticos

SEGURIDAD

Puerta de entrada acorazada, bisagras y cerradura de seguridad.

Complejo residencial cerrado con accesos privados y conserjería exterior, control de acceso y video vigilancia 24 horas con cámaras perimetrales.

Video portero automático en accesos a urbanización y en viviendas.

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

Caminos y escaleras interiores de urbanización de hormigón impreso o similar.

Cerramiento exterior: Murete de hormigón o fábrica de ladrillo enfoscado y pintado con cerramiento metálico según proyecto.

Cerramiento de jardines de uso privado: Murete de hormigón o fábrica de ladrillo enfoscado y pintado con cerramiento según proyecto.

Piscinas comunitarias con cloración salina y piscina interior de nado climatizada.

Salón social equipado, sala de coworking y gimnasio equipado.

Zona común ajardinada con sistema de iluminación y riego automático según proyecto urbanización.

NOTA: En relación con la piedra, se hace constar que es un material natural con faltas de uniformidad de tono y color, así como imperfecciones inevitables.

Quedará a criterio de la Dirección Facultativa de las obras el estimar, en cada caso, si la calidad de la piedra natural es admisible o debe realizarse alguna reparación.

ESTAS CALIDADES PODRÁN SER MODIFICADAS POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA Y SUSTITUIDAS POR OTRAS SIMILARES SIN QUE HAYA UNA MERMA EN LAS PREVISTAS INICIALMENTE.

Marbella, 20 de septiembre de 2023