

MEMORIA DE CALIDADES PREVISTAS SUJETAS A CAMBIOS POR LA PARTE COMPRADORA.

URBANIZACION GENERAL Y JARDINERIA

- El conjunto residencial proyectado se compone por un edificio de 21 viviendas en bloque de 2 y 3 dormitorios, con planta baja más dos plantas sobre rasante, y una planta bajo rasante destinada a aparcamientos, trasteros y locales de instalaciones de la edificación sobre una parcela de 5.640 m².
- Todas las viviendas tienen unas **excelentes vistas al mar y a la montaña**.
- **1 piscina comunitaria** con una lámina de agua de 153 m² rodeadas de zonas de césped natural o artificial y de esparcimiento.
- El complejo residencia se encuentra totalmente vallado con cancela de entrada al Complejo con apertura por control remoto para vehículos y con puerta de entrada independiente para peatones.
- El pavimento del vial de acceso a la parcela e interior de paso hasta la rampa de entrada a garajes será de adoquines de hormigón de la marca **BREINCO**, modelo "Tégula" o similar."

FACHADAS Y CUBIERTAS

- Fachadas exteriores de citara de ladrillo perforado, con tabicón interior de ladrillo cerámico hueco doble, cámara **para aislamiento**.
- **Aislamiento térmico** de espuma de poliuretano proyectado con un espesor medio de 8 cm. en cámaras.
- Revestimiento exterior de las fachadas con mortero de cemento, terminado con **pintura plástica de color blanco**.
- Cubiertas inclinadas aisladas térmicamente y terminadas con **teja curva de tipo árabe envejecida**.

- **Cubiertas planas impermeabilizadas** con lámina asfáltica, aislamiento térmico, terminadas con pavimento Gres porcelánico de gran formato 90x90 con rodapié biselado del mismo material cerámico.

CARPINTERIA EXTERIOR

- Huecos de balconeras y ventanas exteriores en **aluminio lacado blanco con rotura de puente térmico**, con acristalamiento termo acústico de vidrio Climalit Plus Planistar One F2 44.2/16/44.2, oscilo batiente en huecos inferiores a 2 m2., y correderas en puertas balconeras de salida.
- **Persianas motorizadas** en salones y dormitorios de lama de aluminio inyectado en color blanco con material aislante térmico-acústico,

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada: **Acorazada**. Marca **SEGURESTIL**. Serie 4B lisa a dos caras. En su cara exterior de Color Sapelly y pomo de acero inoxidable. En su cara interior de color Haya Vaporizada con herrajes y cierres de seguridad de acero.
- Puertas de paso interiores: Marca **UNIARTE**. Modelo “Lisa Haya Vaporizada”. Vetas al hilo Galce con manivelas de acero macizo inoxidable cromados de la Marca **TECOSUR**. Las puertas de baños, aseos y dormitorios llevan cerraduras con condena y desbloqueo interior de acero de la Marca **TECOSUR**.
Personalización: Puertas y marcos color blanco.
- Armarios empotrados: Forrados en su interior con madera “Lisa haya vaporizada”, Marca **UNIARTE**, con una balda y barra de colgar y **luz interior** con la apertura de la puerta. Puertas de armarios correderas fabricados con madera “Lisa haya vaporizada”, Vetas al hilo Galce con tiradores de acero macizo inoxidable cromados largos y colocados verticalmente de la Marca **TECOSUR**. Modelo “Carrusel”.

Frente de espejo en el dormitorio principal.

INTERIORES DE LA VIVIENDA

Divisiones interiores y diversos.

- Partición de la vivienda de tabicón ladrillo hueco doble
- La separación entre viviendas, doble fábrica con medio pié de ladrillo perforado y aislamiento acústico intermedio.
- Paramentos verticales y horizontales terminados con yeso negro enlucido de yeso blanco.
- Paramentos verticales y horizontales pintados con pintura lisa de color blanco.
- Falso techo de escayola en vestíbulo, cocina, baños, aseos y pasillos.
- Moldura perimetral de escayola en salón y dormitorios.
- Foseado de escayola en vestíbulo y pasillo.

Solados y Alicatados

- Viviendas: Gres porcelánico de 90x90 Color Blanco Marfil, de primera marca, con rodapié biselado del mismo material en dormitorios, salón, pasillo y vestíbulo.
- Terrazas viviendas: Gres porcelánico Antideslizante de 90x90 Color Blanco Marfil, de primera marca con rodapié biselado del mismo material
- Escaleras, portales y zonas comunes: Gres porcelánico Antideslizante de 90x90 Color Blanco Marfil, de primera marca con rodapié y peldaños del mismo material.

Baño principal

- Solados: **PORCELANOSA**. Modelo "Real". (33,30 x 33,30 cm.). Color Beige.

- Paramentos verticales: Marca **PORCELANOSA**. Modelo “Bambú Real”. Color Beige. (33,30 x 1,00 cm.), con **una cenefa decorativa** de “Pro-part Latón”, Cromado de 12’5 mm.
Zona de ducha: Revestimiento tipo mosaico.
- Aparatos Sanitarios:
 - **Platos de ducha** de resina con acabado antideslizante, **mamparas de baño totalmente instaladas**, sistema fijo + corredera o abatible con cristales templados y tratamiento anti- cal.
 - Inodoro: Marca **JACOB DELAFON**. Modelo “Scale”. Color Blanco.
 - Vide: Marca **JACOB DELAFON**. Modelo “Scale”. Color Blanco.
 - Dos lavabos: Marca **JACOB DELAFON**. Modelo “Scale”. Color Blanco en encimera de **Mármol**, Modelo “**COTO**”. (**Calidad Extra**). Color Crema Marfil.
 - Griferías: Todo monomando de la Marca **GROHE**. Modelo Essence.

Baño secundario

- Solados: Marca **Venís de PORCELANOSA**. Modelo “Sans” Antideslizante. Color Crema. (33,30 x 33,30 cm.)
- Paramentos verticales: Marca **Venís de PORCELANOSA**. Modelo “Sarria”. Color Crema. (33,30 x 66,60 cm.).
Zona de ducha: Revestimiento tipo mosaico.
- Aparatos Sanitarios:
 - **Platos de ducha** de resina con acabado antideslizante, **mamparas de baño totalmente instaladas**, sistema fijo + corredera o abatible con cristales templados y tratamiento anti- cal.
 - Inodoro: Marca **JACOB DELAFON**. Modelo “Odeon”. Color Blanco.

- **OPCION A:** Lavabo: Marca **JACOB DELAFON**. Modelo “Odeon”. Color Blanco, encastrado en encimera de **Mármol (Calidad Extra)**, Modelo “**Coto**”. Color Crema Marfil. No incluye mueble auxiliar.
OPCION B: Modelo completo con mueble auxiliar.
- **Griferías:** Todas monomando de la Marca **GROHE**. Modelo Eurosmart.

La grifería para la ducha será Marca [.....] Modelo [.....]
- **Suelo radiante eléctrico.**

Cocinas

- **Solados:** Marca Venís de **PORCELANOSA**. Modelo “Alsace”. Color Crema (44 x 66 cm.).
- **Paramentos verticales:** Marca Venís de **PORCELANOSA**. Modelo “Áureo” (33’30 x 66’60 cm.). Color Marfil, con **dos cenefas decorativas** de “Pro-part Latón”, Cromado de 12’5 mm

Lavaderos

- Los lavaderos están **acabados con las mismas calidades que** cuarto de baño secundario.
- La producción de **agua caliente** se realiza mediante Aero termo Daitsu Aquabox AIHD 16 con interacumulador Daitsu WITD HP de 200 litros
- Pileta del lavadero de la Marca **ROCA** Modelo “Henares” con grifería Marca **GROHE**, Modelo “Eurodisc Cromo”.

Caja Fuerte

- Caja fuerte de la Marca **FICHET BAUCHE** o similar Modelo “Confident EM 20” empotrada en el armario del dormitorio principal a media altura con llave de apertura.

Escaleras y portales

- **Barandillas** de tipo andaluz con fábrica de ladrillo pintada en blanco y pasamanos.
- **Ascensor eléctrico** desde planta de garaje de la Marca **EMBARBA**, Modelo de “**Lujo**”, para seis personas con alarma, pulsador antipánico y teléfono de comunicación con central de mantenimiento y con las puertas de cabina y de pisos en acero inoxidable, cabina con espejo y pasamanos.

INSTALACIONES.

Electricidad

- Cuadro eléctrico centralizado.
- Mecanismos de la Marca **EUNEA (Merlín Gerin)**, Modelo “Única Top” en cromo satinado.
- Los pulsadores del salón y dormitorios llevan incorporados **potenciómetros** y en pasillos con **piloto de señalización**.
- Sistemas de iluminación exterior compuesto por **aplique de pared de exterior** en todas las viviendas y **Farolas de diseño** en las viviendas tipo bajo.
- **Tomas en las terrazas interiores, exteriores y en el solarío de viviendas tipo ático.**
- **Programador de riego por goteo digital instalado** en todas las jardineras de las viviendas, exceptuando aquellas que, por su disposición, no dispongan de jardín o jardineras en las terrazas de la vivienda.
- Instalación eléctrica entubada y empotrada bajo tubo, de los diámetros correspondientes. Instalación completa en el cuadro general de interruptores automáticos para cada uno de los circuitos en que están seccionadas las viviendas y un interruptor Diferencial General, para la protección contra contactos con derivación a tierra, todo instalado conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Calefacción y Aire acondicionado

- Instalación completa de bombas de calor Aerotérmicas exteriores para la climatización (calefacción y refrigeración) Daitsu AOHD 40 y unidad interior de Daitsu ACVD 34 LAP o 36 LAP, según vivienda, conducido con conductos a todas las estancias, y retorno por plenum, con rejillas de impulsión y retorno.

Fontanería.

- Red de distribución de agua fría y caliente independientes con tuberías **polietileno reticulado PEX**
- Llaves de corte de agua fría y caliente a la entrada de cada cuarto húmedo.
- Red de desagües con tuberías de PVC homologadas forradas de coquillas anti ruido en las bajantes verticales.
- Tomas de agua fría en las terrazas exteriores y en el solarío de viviendas tipo ático.

Ventilación.

- Instalación interior, hasta cubierta, para la ventilación de toda la vivienda con sistema de simple flujo de Siber higrorregulable con interruptore de tres velocidades, y microventilación en huecos exteriores de dormitorios y salones. Extracción de cocinas independiente.

Seguridad y acceso

- **Alarma. NO.**
- **Video portero digital** en color de la Marca **TEGUI o similar** conectado a la entrada de cada vivienda, a la entrada de la urbanización, con apertura de puerta peatonal y puerta de vehículos.

Instalación de TV y teléfonos

Centralización de captación de señales terrestres y satélites común para todas las viviendas. Previsión de infraestructuras para todo tipo de señal por cable, vía satélite y digital.

Puntos de TV en salón y dormitorios.

La televisión se proyecta para **cuatro canales de TV satélite de doble polaridad** para un sistema colectivo con antena **Televés OFF-SET de 1 m** de diámetro completamente instalada, con **parabólica, receptores de satélite SAT-100, conversores LNC** de bajo factor de ruido, 0,9 dB, **amplificadores monocanales**, todo ello homologado por D.G. Tel.

Sistema de amplificación para 4 canales de TV vía satélite, compuesto por amplificadores Televés T-30 de 45 dB de ganancia, fuente de alimentación, placa soporte para 8 módulos, puente de interconexión.

GARAGES Y TRASTEROS

- Cada vivienda tiene dos plazas de aparcamiento y un trastero de (Ver PLANOS). Preinstalación en plazas para instalación de punto de recarga de vehículos eléctricos.
- Pavimento continuo de hormigón pulido en plazas de garajes y trasteros, ubicados en las plantas sótano.
- Cada trastero estará equipado con un punto de luz y un enchufe.
- Puerta automática de acceso al garaje con mando a distancia provisto de sistema de seguridad en apertura y cierre Marca **RECORD**, Modelo "Elemat", de chapa plegada con sistema de auto leva.

DESCRIPCIÓN DE LAS REDES Y PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

La instalación contraincendios se efectuará según el Código técnico de la Edificación DB-SI y sus documentos de apoyo, así como las Normas UNE correspondientes.

La instalación eléctrica conforme al R.D. 842/2002 incluida preinstalación para previsión de vehículo eléctrico.

La instalación de agua según Código técnico de la Edificación.

Instalación de climatización y Agua Caliente Sanitaria conforme a RD 238/2013 y Documento Básico CTE HE4 R.D. 314/2006.

Instalación de telecomunicaciones según R.D. 346/2011 con previsión para instalación de fibra óptica.

Los aparatos, equipos y sistemas, así como sus partes y componentes y la instalación y comprobación de los mismos, según proyecto visado con N° Expediente 2016/000596/004 de fecha 10 de Julio 2024 ante el colegio de arquitectos de Málaga y redactado por el Arquitecto D. Juan Ramón Montoya Molina con N° 345 de colegiado.