

MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL FUENTE DE LIRIOS
28 VIVIENDAS, GARAJES Y PISCINA.
C/ FUENTE DE LIRIOS, BENAHAVIS. MÁLAGA
20 de mayo de 2025

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas aisladas. Estructura con pilares, losas y forjados reticulares de hormigón armado, según las disposiciones del Código Estructural, NCSE-02 y CTE (Código Técnico de la Edificación).

ALBAÑILERÍA

Las viviendas estarán de acuerdo con la normativa vigente para el cumplimiento de eficiencia energética según el CTE.

Separación entre viviendas con $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo macizo perforado enfoscado a ambas caras y trasdosado de yeso laminado con estructura autoportante y manta de lana de roca a ambas caras.

Tabiques de distribución de yeso laminado con estructura autoportante.

Cerramientos exteriores con una hoja de medio pie de ladrillo macizo perforado, enfoscado cara exterior, aislamiento térmico mediante poliuretano proyectado, trasdosado de yeso laminado con estructura autoportante y aislamiento de lana de roca.

CUBIERTAS

Cubiertas planas invertidas con aislante térmico de 8 cm de espesor.

REVESTIMIENTOS

Los revestimientos interiores se realizarán en pintura plástica lisa.

Los revestimientos exteriores se realizarán con enfoscado de mortero de cemento y terminación en pintura.

FALSOS TECHOS

Falsos techos con placas de yeso laminado en toda la vivienda, según plano de detalle de techos.



SOLADOS Y ALICATADOS

- Hall, pasillo, salón, dormitorios, cocina - lavadero y baños: Solería Porcelánico BYBLOS ARENA 90X90.
- Rodapié: Porcelánico del mismo material 15x90.
- Baño principal:
 - Alicatado:
 - ❖ Un paramento: cerámica marca SALONI BYBLOS ARENA MISTEN 40x120 cm.
 - ❖ Resto paramentos: cerámica marca SALONI BYBLOS ARENA 40x120 cm.
- Baño 2:
 - Alicatado:
 - ❖ Un paramento: cerámica marca SALONI BYBLOS ARENA MISTEN 40x120 cm.
 - ❖ Resto paramentos: cerámica marca SALONI BYBLOS ARENA 40x120 cm.
- Terraza:
 - o Suelo: Solería terrazas transitables marca SALONI porcelánico BYBLOS ARENA 90X90 cm. ANTIDESLIZANTE.
 - o Rodapié: marca SALONI BYBLOS ARENA 10X90 cm.

CARPINTERIA EXTERIOR

Ventana correderas y abatibles marca STRUGAL en color marrón con doble acristalamiento con vidrios de seguridad en puertas de salida a terraza. Persianas enrollables motorizadas de aluminio color marrón en ventanas de los dormitorios, y sistema de cierre multipunto con microventilación para cumplimiento de la calidad del aire interior según disposiciones del CTE.

Llevarán contraventanas las terrazas de planta baja que tienen vista a calle y patio interior.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de entrada blindada.
Puertas interiores lisas, acabado en Melamina FINSA color GRIS SARELA.
Armarios con puertas lisas abatibles y corredera (según plano DIA), acabado en Melamina FINSA GRIS SARELA. Interior panelado Melamina color LINO CANCUN TEXTIL, con barra de colgar, balda maletero y cajonera.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

De acuerdo con la legislación vigente, reglamento de baja tensión y normativa de la Compañía Suministradora.

Instalación registrable mediante cajas y tubos de plástico empotrados.

Cuadro de viviendas con interruptor diferencial, protecciones magnetotérmicas.

Mecanismos SCHNEIDER.



Se incluye pack de iluminación según plano de su vivienda. Luminaria empotrable marca BPM o similar, con lámpara leds en color blanco crema. Equipado con video portero.
Toma / Cargador USB en cocina y dormitorio principal para recarga de dispositivos electrónicos.
Dos enchufes por terraza.
Regulador de intensidad de luz en mecanismo del salón.

INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Tomas de teléfono / datos y TV en cocina, salón-comedor y dormitorios.
Toma de teléfono / datos adicionales en salón y dormitorio principal.
Toma no definida para uso específico en salón y dormitorio principal.
Señal de tv y satélite.
Instalación de acuerdo con la Ley de Telecomunicaciones.
Las viviendas tienen instalada la fibra óptica hasta el centralizado de telecomunicaciones para la contratación directa con el operador que corresponda de internet por fibra óptica.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Instalación de agua fría y caliente con tuberías de polietileno reticulado (Wirsbo).
Dotada de una llave de corte general y llave de corte en cada cuarto húmedo.
Red de desagües con canalizaciones colectivas insonorizadas según DB-HR del CTE.

Sanitarios:

- Baño principal:
 - Inodoro Marca JACOB DELAFON, mod. RIMLESS RODIN PLUS a suelo.
 - Plato de ducha mod. TECNIK imitación pizarra blanco.
 - Mueble VIVIENNNE de 80cm, frente y armazón Roble Quebec, con lavabo de 0.80 m de un seno.
 - Espejo incluido.
- Baño Secundario:
 - Inodoro Marca JACOB DELAFON, mod. RIMLESS RODIN PLUS a suelo.
 - Plato de ducha mod. TECNIK imitación pizarra blanco.
 - Mueble VIVIENNNE de 80cm, frente y armazón Roble Quebec, con lavabo de 0.80 m de un seno.
 - Espejo incluido.
- Se incluyen mamparas de cristal fija, en ambos baños.

Grifería marca TRES mod. CUADRO.

INSTALACIÓN DE PRODUCCIÓN DE ACS

Sistema de producción de agua caliente sanitaria individual por vivienda, mediante bomba de calor aerotérmica, compuesto de una única unidad interior compacta con acumulador mural.



INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

Producción de energía eléctrica renovable mediante instalación fotovoltaica comunitaria, para el autoconsumo parcial del edificio.

El sistema estará formado por un conjunto de paneles fotovoltaicos instalados en cubierta.

INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN

Instalación de climatización en cada vivienda mediante sistema de aire acondicionado frío y calor, con sistema de zonificación por compuertas en salón y dormitorios, para personalizar la climatización de cada estancia. Cada equipo consta de una unidad climatizadora interior para conductos y una unidad condensadora exterior. Como control de temperatura, cada vivienda dispone de termostato ambiente en salón y dormitorios, con dispositivo de parada, selector de temperatura y cambio invierno-verano. La impulsión de aire se realizará a través de conductos por falso techo. Rejillas en blanco.

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN

Las viviendas estarán dotadas de una instalación de ventilación mecánica de acorde a lo estipulado en la sección HS3 "calidad de aire interior" del Código Técnico de la Edificación (CTE).

La entrada de aire en las viviendas se realizará mediante sistemas de cierre multipunto con microventilación habilitadas a tal efecto en las carpinterías exteriores de salones y dormitorios". Se facilita la circulación de aire dentro de la vivienda a través de las puertas interiores, dejando apertura de paso para ello. La salida de aire se realiza mediante conductos de extracción individuales en cocinas y baños y se disponen extractores mecánicos en cada vivienda, para cada paquete de conductos de ventilación.

COCINA

Cocina amueblada con muebles contra pared en melamina combinación MELAMINA SUIZA ROBLE NATURAL Y AUSTRIA COTTON con encimera SILESTONE BLANCO NORTE.

Equipada con electrodomésticos marca BOSCH o similar, con horno eléctrico, microondas, placa de inducción, campana extractora, frigorífico integrado, lavavajillas, lavadora, fregadero de un seno en color acero inoxidable.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

La escala de calificación energética mide el consumo de energía que se considera necesario para satisfacer la demanda energética de nuestro edificio, así como sus emisiones de CO2, en condiciones normales de uso. La ley obliga a clasificar los inmuebles con una letra dentro de una escala. Dicha escala está relacionada con unos indicadores directamente relacionados con las emisiones de CO2. Siendo esta escala de A, B, C, D, E, F, G.

Las viviendas, tienen una calificación energética A.



ZONAS COMUNES

Dispondrá de piscina comunitaria con duchas y aseos.

Zonas comunes iluminadas.

Pavimento Base Antideslizante (C3) en zonas comunes.

ASCENSORES

Ascensor en cada edificio, practicable para minusválidos, con capacidad para 6 personas.

GARAJE

Cada vivienda tendrá asignada plaza de aparcamiento, numerada y señalizada mediante pintura.

Preinstalación de canalizaciones, para cada plaza, privada de la opción de carga de vehículos eléctricos.

Puerta de vehículos acceso al garaje motorizada con mando a distancia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Pau".

La memoria de calidades podrá ser modificada por elementos de similar calidad por la dirección técnica durante el transcurso de las obras por motivos técnicos justificables o de rotura de stock o retrasos de entrega de proveedores que afecte a la fecha de entrega de la vivienda. En todo caso, el propietario será informado formalmente de dicha eventualidad.