

Memoria de calidades

Segunda fase del proyecto de 9 viviendas unifamiliares
en Urb. Pueblo Jerez 100, Nerja

Specifications memorandum for the second phase of the project of 9
single-family homes in Urb. Pueblo Jerez 100, Nerja



VILLAS LOS ARCOS

ESTRUCTURA / STRUCTURE:

- Mejora de terreno de 30 cm de grava drenante de tamaño superior a 5 cm.
- Losa de hormigón armado de 50 cm de canto.
- Muro de contención de hormigón armado, impermeabilizado con imprimación asfáltica, lámina asfáltica totalmente adherida al muro, lámina drenante nodulada fijada al muro mediante tacos.
- Estructura de hormigón armado con forjados reticulares de 30 cm de canto, con casetones de hormigón prefabricado.
- Improvement of the ground with 30 cm of draining gravel larger than 5 cm in size.
- 50 cm thick reinforced concrete slab.
- Reinforced concrete retaining wall, waterproofed with asphalt primer, asphalt sheet fully adhered to the wall, nodular drainage sheet fixed to the wall with dowels.
- Reinforced concrete structure with 30 cm thick ribbed floors, with prefabricated concrete hollow blocks.

ALBAÑILERÍA / MASONRY:

- Cubiertas transitables compuestas por formación de pendientes de hormigón aligerado, aislamiento de poliuretano extrusionado de 6 cm.
- Los cerramientos estarán compuestos de tabicón de ladrillo macizo perforado en exterior, aislamiento de 8 cm, cámara de aire de 5 cm y tabique de ladrillo hueco doble de 7 cms. en interior.
- Divisiones interiores con tabiques de placa de yeso laminado, hidrófugos en cuartos húmedos, sobre estructura autoportante de perfiles de acero galvanizado y aislamiento acústico a base de lana de roca.
- Impermeabilización de terrazas y patios con doble lámina asfáltica elastómera de 4 kg/m² de densidad.
- Walkable roofs composed of lightweight concrete slope formation, 6 cm extruded polyurethane insulation.
- The enclosures will consist of perforated solid brick on the exterior, 8 cm insulation, 5 cm air chamber, and 7 cm double hollow brick partition on the interior.
- Interior divisions with laminated gypsum board partitions, water-resistant in wet rooms, mounted on self-supporting galvanized steel profiles with rock wool acoustic insulation.
- Waterproofing of terraces and patios with double elastomeric asphalt sheet of 4 kg/m² density.



INSTALACIONES / INSTALLATIONS:

- Saneamientos enterrados en losas con sumideros para garaje, terrazas descubiertas y patio inglés, descargando por gravedad al vial inferior.
 - Instalación de fontanería completa de polietireno reticulado.
 - Inodoros suspendidos modelo GEBERIT o de similar calidad con cisterna empotrada
 - Muebles de lavabos suspendidos a elegir por promotor y dirección facultativa
 - Platos de ducha de resina con cristal fijo
 - Grifería marca empotrada PRIMERAS MARCAS en duchas y lavabos.
 - Climatización por aerotermia, con suelo radiante en todas las superficies vivideras de plantas sótano (excepto garaje), baja y primera, y aire acondicionado frío-calor por conductos. Con módulo para a.c.s. de 200 litros con placa de intercambio aire-agua incorporada.
 - Instalación eléctrica completa según Normativa vigente, con los puntos de corriente indicados en proyecto, con mecanismos Niessen modelo Zenit y con circuito independiente para aire acondicionado.
 - Portero automático con interfonos, situadas junto a los dos accesos peatonales de cada vivienda y en el acceso común a la calle privada superior.
 - Tomas de televisión en salón, dormitorio ppal. y sótano.
 - 2 tomas de agua por vivienda para jardinería.
 - Un amplificador wi-fi por planta.
 - Colocación de punto de luz en cada hueco de habitaciones vivideras para futura colocación de estores mecanizados.
 - Ventilación con sistema higrométrico para recogida de aire de toda la planta en un único tiro.
 - Cocina amueblada que incluye encimera de material porcelánico, electrodomésticos marca BOSCH o similar y armarios.
 - Tomas de agua y electricidad para posible instalación de cocina en planta sótano.
 - Bomba de calor para climatización de piscina.
-
- Buried drainage systems in slabs with drains for garage, uncovered terraces, and English patio, discharging by gravity to the lower street.
 - Complete plumbing installation with cross-linked polyethylene.
 - Suspended toilets, GEBERIT model or similar quality, with concealed cistern.
 - Suspended washbasin cabinets, to be selected by the developer and project management.
 - Resin shower trays with fixed glass.
 - Built-in top brand taps in showers and washbasins.

- Air conditioning system using aerothermal technology, with underfloor heating in all livable areas of the basement (except garage), ground, and first floors, and hot-cold air conditioning through ducts. Includes a 200-liter hot water module with an integrated air-water heat exchange panel.
- Complete electrical installation according to current regulations, with power outlets indicated in the project, using Niessen Zenit model mechanisms and an independent circuit for air conditioning.
- Intercom system with interphones, located next to both pedestrian accesses of each house and at the common access to the private upper street.
- TV outlets in the living room, master bedroom, and basement.
- 2 water taps per house for gardening.
- One Wi-Fi amplifier per floor.
- Light point installation in each room for future placement of mechanized blinds.
- Ventilation with a hygrometric system to collect air from the entire floor through a single vent.
- Furnished kitchen including porcelain countertops, BOSCH brand appliances or similar, and cabinets.
- Water and electrical outlets for the potential installation of a kitchen in the basement.
- Heat pump for pool heating.

ACABADOS / FINISHES:

- Alicatado de azulejos PRIMERAS MARCAS en baños y cuartos húmedos a elegir por Promotor y Dirección Facultativa.
- suelo general de la vivienda de porcelánico PRIMERAS MARCAS en toda la vivienda excepto garaje y cuartos húmedos, con rodapié de 10 cm de alto a juego con el suelo general.
- Peldaños de escaleras con el mismo material porcelánico del suelo general.
- Falso techo de pladur en toda la vivienda.
- Vierteaguas y albardillas en terrazas, ventanas y medianeras de polímero/PIEDRA NATURAL color blanco de 2 cms.
- Carpinterías de aluminio PRIMERAS MARCAS en color gris antracita con rotura puente térmico RPT-70 mm, y doble acristalamiento según Normativa. Vidrios de seguridad en plantas baja y sótano.
- Todos los huecos de dormitorios de planta primera llevan persianas mecanizadas.
- Barandillas de cristal de seguridad 6+6 con butiral gris en terrazas y cubiertas transitables.
- Puertas de entrada a vivienda acorazadas, acabadas en madera/ALUMINIO de nogal oscuro según diseño de plano de alzado y dimensiones indicadas en Memoria de Carpinterías.



- Puertas interiores lisas de madera nogal oscuro, manivelas acabado en acero inoxidable.
- Armarios empotrados con laterales de obra/YESO y frentes de armario con acabado similar a puertas de paso, nogal oscuro con tiradores de acero inoxidable de 1 m de longitud.
- Puertas de garajes tipo seccional según medidas del proyecto, acabadas en imitación madera nogal oscuro.
- Cerrajería de hierro pintado gris antracita según proyecto.
- Pintura plástica blanca en paredes y techos, esmalte en herrajes.
- Protección de patio inglés mediante cristal de seguridad con sistema de anclaje a forjado, O EN SU CASO TRAMEX EN SOLERIA.
- Piscinas de hormigón armado "in situ" de 9.00 m x 3.00 m en viviendas no 1, 2, 3 y 4. Piscina de hormigón armado "in situ" de 6.70 m x 3.00 m en vivienda no 9.
- Revestimiento interior de los vasos de piscinas en material antideslizante igual a suelo general de a vivienda. Con depuradora para tratamiento de agua clorada.
- 3 bañadores de suelo por vivienda en zonas que rodean la piscina.
- 2 luminarias empotradas por piscina.
- Tiling with FIRST BRAND tiles in bathrooms and wet rooms, to be selected by the Developer and Project Management.
- General flooring of the house with FIRST BRAND porcelain in the entire house except the garage and wet rooms, with 10 cm high baseboard matching the general flooring.
- Stair treads with the same porcelain material as the general floor.
- False plasterboard ceiling throughout the house.
- Water drips and copings on terraces, windows, and party walls made of polymer/NATURAL STONE in white, 2 cm thick.
- First Brand aluminum carpentry in anthracite gray color with thermal break RPT-70 mm, and double glazing according to regulations. Security glass in ground and basement floors.
- All first-floor bedroom openings have mechanized blinds.
- Safety glass railings 6x6 with gray butyral on terraces and walkable roofs.
- Armored entrance doors to the house, finished in dark walnut wood/ALUMINUM according to the design of the elevation plan and dimensions indicated in the Carpentry Memorandum.
- Interior doors in smooth dark walnut wood, handles finished in stainless steel.
- Built-in wardrobes with plaster sides and fronts similar to the interior doors, dark walnut with 1-meter long stainless steel handles.
- Sectional garage doors according to project measurements, finished in dark walnut wood imitation.
- Ironwork painted in anthracite gray according to the project.



- White plastic paint on walls and ceilings, enamel on hardware.
- Protection of the English patio with safety glass anchored to the floor slab, or alternatively, grating in the pavement.
- Reinforced concrete pools "in situ" of 9.00 m x 3.00 m in houses no. 1, 2, 3, and 4.
Reinforced concrete pool "in situ" of 6.70 m x 3.00 m in house no. 9.
- Interior lining of the pool tanks with non-slip material similar to the general flooring of the house. With a water treatment plant for chlorinated water.
- 3 floor drains per house in areas surrounding the pool.
- 2 recessed lights per pool.

LUMINACIÓN / LIGHTING:

- Tiras de led para iluminación nocturna en aleros de terraza, a definir planta.
 - En salón-comedor se instalará led en foseado perimetral, punto de luz para lámpara sobre mesa del comedor y downlights
 - En dormitorios se instalará punto de luz para lámpara sobre cama o en s u d e f e c t o downlights
 - En cocinas se colocarán downlights , más unto de luz para lámpara sobre isla.
 - En baños se colocarán 2 downlights protegidos para zona húmeda
 - En pasillos se colocarán downlights
-
- LED strips for night lighting on terrace eaves, to be defined by floor.
 - In the living-dining room, LED lighting will be installed in the perimeter soffit, with a light point for a lamp over the dining table and downlights.
 - In bedrooms, a light point will be installed for a lamp over the bed or, alternatively, downlights.
 - In kitchens, downlights will be installed, plus a light point for a lamp over the island.
 - In bathrooms, 2 protected downlights will be installed in the wet area.
 - Downlights will be installed in hallways.

DOMÓTICA / HOME AUTOMATION:

- Instalación de domótica con pantalla de centralización junto puerta de acceso a vivienda para control de climatización, iluminación y seguridad.
 - Pantalla numérica digital para apertura de puerta principal.
-
- Home automation installation with a central control screen located next to the entrance door to the house, for controlling climate, lighting, and security.
 - Digital numeric keypad for opening the main door.



OTROS / OTHERS:

- Zona de jardinería acabada con tierra vegetal.
- Ducha exterior para piscina.
- Escalera de trámex acabada en pintura antioxidable color gris antracita para subida a cubiertas transitables en viviendas 1, 3 y 4
- Landscaped area finished with topsoil.
- Outdoor shower for the pool.
- Tramex staircase finished with anti-rust paint in anthracite gray for access to walkable roofs in homes 1, 3, and 4.

*Ventanales de doble acristalamiento de suelo a techo

*Suelo porcelánico rectificado de gran formato

*Calefacción por suelo radiante

*Sistema aerotérmico para agua caliente Y SUELO RADIANTE

*Puertas correderas y ventanas de grandes dimensiones

*Barandillas de cristal templado y acero inoxidable

*Inodoros suspendidos

*Aire acondicionado

*Frente de Armarios empotrados

*Grifería HANS GROE / GROHE

*Videoportero

*Piscina agua CLIMATIZADA caliente

*Floor-to-ceiling double-glazed windows

*Large format rectified porcelain flooring

*Underfloor heating

*Aerothermal system for hot water and underfloor heating

*Sliding doors and large windows

*Tempered glass and stainless steel railings

*Suspended toilets

*Air conditioning

*Built-in wardrobe fronts

*HANS GROHE / GROHE faucets

*Video intercom

*Heated pool with hot water

NOTA: LOS MATERIALES DESCRITOS EN EL PRESENTE DOCUMENTO DE MEMORIA DE CALIDADES PODRÁN SUFRIR VARIACIONES O CAMBIOS QUE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA ESTIME, SIEMPRE QUE A SU JUICIO DICHOS CAMBIOS NO PERJUDICAN LA CALIDAD DE LOS MISMOS.

NOTE: THE MATERIALS DESCRIBED IN THIS SPECIFICATIONS MEMORANDUM MAY BE SUBJECT TO VARIATIONS OR CHANGES THAT THE PROJECT MANAGEMENT DEEMS NECESSARY, AS LONG AS IN THEIR JUDGMENT, SUCH CHANGES DO NOT AFFECT THEIR QUALITY



VILLAS LOS ARCOS