

## MEMORIA DE CALIDADES | TORREMOLINOS

---

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación según estudio geotécnico.  
Estructura calculada según CTE "Seguridad Estructural".  
Estructura de hormigón armado en cimentación, muros, vigas de hormigón y pilares de hormigón y metálicos.  
Supervisión y Análisis por Organismo de Control Técnico independiente (OCT).

---

## FACHADA

Fachada con terminación de mortero a la cal sobre fábrica de ladrillo, con cámara de aire con aislamiento térmico y cierre interior de trasdosado. Petos de terraza de fábrica de ladrillo revestido con mortero monocapa combinado con vidrio de seguridad fijado con perfilera de acero inoxidable.

---

## CUBIERTA

Cubierta plana transitable en terrazas, aislada térmicamente y con impermeabilización de doble capa, según CTE. Cubierta plana tipo invertida constituida por una sucesión de capas sobre soporte resistente, acabado con baldosa de gres antideslizante para exteriores de primera calidad en terrazas.  
Para las zonas de cubierta plana no transitables el acabado final será de grava.

---

## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Tabiquería interior con sistema placa de cartón yeso laminado, con doble placa y aislamiento según CTE, a excepción de baños y cocinas donde irá una placa simple resistente a la humedad para revestir con la plaqueta cerámica porcelánica, en el lado del cuarto húmedo.  
Aislamiento acústico contra impactos en forjados de las zonas vivideras. Aislamientos térmicos y acústicos en cumplimiento de la normativa vigente.

---

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y puertas exteriores con perfiles de aluminio acabado en color oscuro tipo gris grafito contrastando con el resto de fachada. Implantación de Rotura de Puente Térmico (RPT) que reduce las pérdidas energéticas y ayuda a mejorar el aislamiento térmico.

Apertura y cierre de ventanas mediante sistema de corredera y/o oscilobatiente en cocina, salón, dormitorios y baños con ventana y abatible en puertas de acceso a jardín o terrazas.

Acristalamiento doble tipo Climalit con perfil separador de aluminio y sellado perimetral. Instalación de vidrios con aislamiento térmico y solar. Cristal provisto de sistema de láminas que disminuyen el paso de radiación solar.  
Persianas enrollables de aluminio lacado, gris grafito, dotando de persianas motorizadas en dormitorio principal y salón-comedor.

---

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada a vivienda blindada con cerradura de seguridad con 3 puntos, tirador de acero cromado y mirilla gran angular.

Puertas interiores de paso macizas lacadas en blanco.  
Puertas de cocina y hall acristaladas.

Herrajes en acero cromado.

Armarios empotrados y revestidos tipo BLOCK, con hojas correderas y/o abatibles según casos, dotados de distribución interior con balda maletero y barra de colgar.

---

## ASCENSORES

Cada portal cuenta con un ascensor de bajo consumo eléctrico y muy silencioso.

Parada en plantas pisos y bajada directa a planta garaje, con maniobra selectiva de bajada con acceso restringido a planta de garaje.

Acabado interior con pavimento similar al portal, usando materiales nobles y de alta calidad. Puertas de cabina y planta en acero inoxidable.

## MEMORIA DE CALIDADES | TORREMOLINOS

---

**PAVIMENTOS**

Suelos en salón, dormitorios y pasillos con tarima de madera laminada tipo AC4 con lámina de protección acústica. Rodapié blanco haciendo juego con las puertas blancas. Las terrazas irán soladas con baldosa de gres porcelánico antideslizante para exteriores.

Suelos en cocina y cuartos de baño con gres porcelánico de primera calidad.

Pavimento de rellanos de planta, ascensor y portal de gres porcelánico.

---

**REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS**

Cuartos húmedos con alicatado de gres porcelánico. Falso techo de escayola en cuartos húmedos y pasillos. Falso techo registrable para instalación y mantenimiento de maquinaria de climatización en cuarto húmedo secundario.

Pintura plástica lisa lavable de colores claros en paredes y techos de viviendas.

Pintura plástica lisa lavable en paredes, techos de rellanos de planta, zonas de escalera y techo de portal.

Pintura al temple liso en zonas de escaleras, trasteros y garaje.

---

**MOBILIARIO E INSTALACIONES EN COCINA**

Muebles altos y bajos de gran capacidad, con cierre a techo y muebles bajos del mismo material, interiores hidrófugos con distintos acabados. Cajones con freno y campana decorativa de acero inoxidable con salida al exterior y fregadero del mismo material.

Encimera Compac o similar.

Cocinas equipadas con placa de inducción, columna horno-microondas y campana decorativa.

Grifería monomando cromada marca ROCA o similar.

---

**INSTALACION DE FONTANERÍA Y APARATOS SANITARIOS**

Instalaciones de agua fría y caliente, según normativa. Bajantes y desagües en tubería de PVC.

Sanitarios marca ROCA o similar en color blanco, con sistema de doble descarga en inodoros.

Griferías monomando cromadas marca ROCA o similar en baño y aseo con aireadores incorporados, reduciendo el consumo de agua.

Encimera Compac o similar en baño principal que irá dotado de doble lavabo en todos los casos posibles.

Platos de ducha en baño principal y bañeras en color blanco de ROCA o similar en baño/os secundario/os.

Toma de agua en terraza principal y tendedero.

Toma de agua bitérmica para entrada de agua fría y caliente, así como desagüe para lavavajillas en cocina y para lavadora y/o secadora.

---

**INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN, ACS Y VENTILACIÓN**

Sistema individual de climatización con bomba de calor.

Instalación de máquinas frío-calor en cubierta sistema INVERTER para alto ahorro energético. Instalación interior con climatizador en falsos techos de baño y colocación de conductos en falsos techos para distribución de aire. Las diferentes estancias dispondrán de rejillas para la difusión del aire empotradas en los falsos techos o tabicas de los mismos. Termostato de ambiente en salones.

Generación de ACS con paneles solares térmicos según normativa vigente con la orientación e inclinación adecuada y evitando las posibles sombras de otros elementos que provocan pérdida de eficiencia de los paneles solares y termo eléctrico como apoyo de la energía solar. Contadores individuales de caudal de agua de ACS por cada vivienda.

Ventilación según CTE-DB-HS3 por medio de extractores individuales en baños y cocinas.

## MEMORIA DE CALIDADES | TORREMOLINOS

---

**INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca SIMON o similar.

Videoportero. Marca Tegui o similar. Inst. eléctrica según normativa existente.

Tomas para fibra óptica en sistema de telecomunicaciones, con tomas de tipo RJ45 en viviendas, para conexión a internet.

Tomas de TV y Teléfono en todos los dormitorios, salón y cocina.

Toma de corriente independiente en terraza y/o tendedero para lavadora y/o secadora.

---

**MEDIDAS DE SEGURIDAD ACTIVA Y PASIVA**

Urbanización cerrada perimetralmente.

Control de acceso único a la urbanización, consistente en una caseta de control de acceso.

Agrupación de sistemas de apertura automática, buzones centralizados en la única zona de acceso y cuarto de basuras en planta sótano.

---

**PORTALES, ESCALERAS Y URBANIZACIÓN Y JARDINES**

Portal y zonas comunes de viviendas interiormente decorados con material porcelánico de primera calidad o cualquier material noble a elegir por la Dirección Facultativa. Piscina de uso comunitario, tanto para adultos como infantil.

Local comunitario exclusivo en zona común dotado de zona libre de esparcimiento y gimnasio equipado y dotado de las instalaciones propias de vestuarios y baños independientes. Urbanización de zonas comunes mediante áreas de pradera con arbolado de pequeño crecimiento y plantas arbustivas de poco mantenimiento.

Encendido automático de la iluminación en zonas comunes y portal con sensores de presencia.

Pista de pádel.

Acceso a todas las instalaciones comunes (urbanización, portal, gimnasio, y local social) mediante una única llave amaestrada.

---

**PLANTAS SÓTANO. GARAJES**

Acceso a garaje directo desde plantas de viviendas.

Señalización de la circulación de vehículos en pavimento.

Señalización de plazas de aparcamiento en gran formato.

Portón automático con apertura con mando a distancia y bombillo en llavín a la entrada/salida del garaje.

El garaje irá dotado de las instalaciones de detección, protección de incendios y ventilación según normativa.

Sistemas de detección y protección contra incendios, mediante bocas de incendios y extintores.

Sistema de ventilación, impulsión y extracción del tipo mecánico.

---

**POSIBILIDADES DE EXTRAS**

Suelo cerámico de gres de primera calidad único en toda la vivienda.

Instalación de domótica básica.

Instalación de mamparas en baños.

Motorización de todas las persianas de la vivienda.

Sistema "ducha-bidet" en baños.

\*A contratar por el cliente antes de la firma de Contrato Privado de Compraventa.

\*\*Esta memoria de calidades es meramente informativa y no tiene carácter de vinculación contractual.

## MEMORIA DE CALIDADES | TORREMOLINOS

## EFICIENCIA ENERGETICA

**1.- Cubiertas**

Las cubiertas de los edificios son zonas sometidas a fuertes pérdidas de energía en invierno y muy expuestas a la radiación solar en verano. A través de las cubiertas se dan el 30% del total de las pérdidas de energía en caso de viviendas no aisladas, por lo que un buen aislamiento de éstas es prioritario.

**2.- Carpintería exterior**

Se dispone una carpintería de aluminio con rotura de puente térmico que reduce sensiblemente las pérdidas energéticas y ayuda a mejorar el aislamiento acústico.

**3.- Puentes térmicos**

Se dispone aislamiento térmico en todos los elementos críticos de los cerramientos y elementos constructivos, de manera que se elimina la transmisión de calor producida en estos elementos, eliminando así los puentes térmicos.

**4.- Acristalamiento**

El acristalamiento se realiza con vidrios de aislamiento térmico y solar mediante un vidrio tratado con capas para potenciar el control solar y el aislamiento térmico, reflejando una gran cantidad de calor solar directo. Se consigue una temperatura más homogénea en el interior de la vivienda, menos gasto energético y más ahorro, pues se reduce considerablemente el uso de climatización en el interior de la vivienda. Cristal con sistemas de láminas (Parsol, Planiterm) que disminuyen considerablemente el paso de radiación solar.

**5.- Energía solar**

Se disponen en la cubierta paneles solares térmicos como contribución en la generación de agua caliente sanitaria, garantizando como mínimo un aporte del 60% de la demanda.

La colocación será optimizada a la orientación de cada parcela, con la inclinación adecuada y evitando las posibles sombras de otros elementos que provocan pérdida de eficiencia de los paneles solares.

**6.- Calefacción**

Se disponen bombas de frío/calor que mejoran el rendimiento térmico del sistema, con el consiguiente ahorro energético que supone.

**7.- Toma bitérmica en electrodomésticos**

Las tomas de lavadora y lavaplatos disponen de entrada de agua fría y de agua caliente, lo que aumenta el rendimiento de los paneles solares y reduce el consumo de electricidad al no tener que calentar el agua.

Se posibilita así la incorporación de electrodomésticos bitérmicos.

**8.- Ahorro de agua**

Todos los inodoros disponen sistema de doble descarga para ahorro de agua.

La grifería cuenta con sistema de aireadores incorporado como medida de ahorro de agua.

**9.- Sistema de ventilación**

Sistema de ventilación regulable de manera que se pueda decidir mantener en la posición de abierto o se puede cerrar para evitar pérdidas térmicas.

LA PRESENTE MEMORIA DE CALIDADES PODRA SER MODIFICADA POR CRITERIO DE LA DIRECCION FACULTATIVA Y/O POR RAZONES TECNICAS, JURIDICAS, EXISTENCIAS DE MERCADO O COMERCIALES, SIN QUE ELLO IMPLIQUE MENOSCABO EN EL NIVEL GLOBAL DE LAS CALIDADES.

MÁS QUE CASAS

ALEXIA