

NINETEEN 41  
ESTEPONA ✓ COSTA DEL SOL

# MEMORIA DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación a base de losa de hormigón espesor 50 centímetros sobre encachado de grava y hormigón de limpieza separado mediante lámina de PVC.

Estructura reticular mediante muros y pilares de hormigón armado y forjado reticular de espesor 25+5 centímetros, según normativa vigente. Núcleos de escaleras mediante pantallas de hormigón armado. Escaleras, pasarelas y terrazas, losa de hormigón armado de 25 centímetros de espesor.

## CUBIERTAS/TERRAZAS Y AISLAMIENTOS

Cubiertas planas no transitables con formación de pendiente con hormigón aligerado, imprimación asfáltica, fieltro geotextil, membrana impermeabilizante bicapa y capa de protección geotextil de poliéster, con aislamiento térmico de XPS (poliestireno extruido) de 6 centímetros protegida con geotextil (sobre viviendas) terminada con capa de grava de 10 centímetros y rebosaderos de seguridad.

Cubiertas planas transitables con formación de pendiente con hormigón aligerado hacia canaleta perimetral, imprimación asfáltica, fieltro geotextil, membrana impermeabilizante bicapa y capa de protección con geotextil de poliéster con aislamiento térmico de XPS (poliestireno extruido) de 6 centímetros protegida con geotextil (donde corresponda sobre vivienda), terminado con solería cerámica. Evacuación de aguas mediante sistema de canaletas, sumideros y rebosaderos de seguridad.

Aislamiento en planta jardín entre vivienda y garaje; vivienda y trastero será de 3 centímetros de lana mineral y 5 centímetros de mortero auto-nivelante más solería.

# CERRAMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES

Cerramiento exterior a la capuchina de 27 centímetros de espesor total con fábrica de ladrillo perforado, revestimiento continuo de mortero, aislamiento térmico mediante planchas de PUR (poliuretano) de 6 centímetros. con HFC o pentano y tabicón interior de 7 centímetros. con enlucido interior de yeso proyectado

Cerramiento medianero entre viviendas de doble hoja de espesor total 26 centímetros. formado por una citara de ladrillo hueco doble y otra de ladrillo perforado, enlucidas exteriormente, apoyadas ambas fábricas en bandas elásticas desolidarizadoras de polietileno reticular, con aislamiento con lana mineral de 3 centímetros de espesor entre ellas.

Tabiquería interior de la vivienda de ladrillo cerámico en tabicón de ladrillo hueco doble de 7 centímetros de espesor enlucido por ambas caras terminado entre estancias, espesor total 10 centímetros. Entre estancia y cuarto húmedo, la tabiquería interior estará formada por tabicón de ladrillo hueco doble de 9 centímetros de espesor enlucido por cara de la estancia y alicatado en la cara del cuarto húmedo, con espesor total 12 centímetros. Entre cuartos húmedos, tabiquería formada por tabicón de ladrillo hueco doble de 9 centímetros de espesor alicatado en ambas caras, espesor total 14 centímetros.

Petos de terrazas de viviendas mediante fábrica de medio pie de ladrillo perforado para recibir barandilla de vidrio sin marco externo, perfil metálico embebido en obra, según diseño, y remate con ligera pendiente enfoscado y pintado.

Medianeras de separación entre terrazas de viviendas mediante citara de fábrica de ladrillo perforado para recibir marco perimetral con celosía metálica lacada, según diseño, y remate enfoscado y pintado con ligera pendiente, con celosía de elementos verticales donde se requiera según diseño.

Petos de separación entre solariums de viviendas de citara de fábrica de ladrillo perforado y altura según sea necesaria, mínima de 2 metros, rematada con albardilla prefabricada de hormigón color blanco, de marca ULMA o similar.

# REVESTIMIENTOS EXTERIORES E INTERIORES

Enfoscado fratasado exterior con mortero de cemento hidrófugo donde corresponda según diseño.

Zócalo de piedra natural caliza/arenisca en fachadas exteriores y escalera. Guarnecido y enlucido de yeso proyectado en paredes y techos interiores.

Panelado de suelo a techo en zonas de vestíbulo y armarios en la misma carpintería de madera que el mobiliario de cocina y terraza exterior.

Falso techo en toda la vivienda, a distintas alturas según la estancia que corresponda y foseado en zonas de ventanas y puertas exteriores, conforme a diseño.

Falsos techos de placa cementosa en pasillos de distribución de las zonas comunes.

Falsos techos de placa cementosa en terrazas y sistema de perfilería oculta.

## SOLADOS Y APLACADOS

Solado interior de toda la vivienda mediante porcelánico marca Pamesa, modelo Omnia beige de formato 90x90 centímetros o similar, y con diseño continuo sin realizar despieces individualizados por estancias.

Rodapié en toda la vivienda, en terraza y porches conforme a diseño, realizados también en el mismo material que la solería correspondiente, de 9 centímetros de altura.

Aplacado en baños con mediante porcelánico marca Pamesa modelo Llevant crema, 120x120 centímetros, o modelo similar, en la zona de duchas, bañera y lavabos, rematado con perfil PRO-PART latón cromado 12,5 milímetros P. Tono 1, según diseño. En las zonas de duchas el aplacado se realizará hasta rematar con piezas completas en falso techo, y en el

resto de paramentos a media altura hasta revestir la mocheta donde se ubica la cisterna empotrada. El resto de las paredes del baño se acabarán con enlucido de yeso y pintado de color blanco.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería de aluminio para huecos de fachada a terraza principal de la marca CORTIZO, o casa comercial similar, correderas de perfil reducido serie COR VISION CORREDERA RPT, medidas según corresponda, en color RAL 8017-TEXTURIZADO Marrón Chocolate.

Carpintería de aluminio de la marca CORTIZO, o casa comercial similar, con puertas y ventanas abatibles y oscilo-batientes de perfil serie COR 70 hoja oculta con RPT, medidas según corresponda, en color RAL 8017-TEXTURIZADO Marrón Chocolate. Barandilla superpuesta de vidrio en puertas balconeras de dormitorios, mediante fijaciones ocultas. Persianas en monoblock en dormitorios orientados al norte.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de entrada metálica con hoja blindada de 230 centímetros de altura, con chapa de acero galvanizado de 0,6 milímetros, acabado liso y lacada en blanco, con cerradura de seguridad de 3 puntos embutida al canto, 3 bisagras ocultas de seguridad, manivela en la cara interior a juego con la de las puertas de paso y pomo en la parte exterior (herraje cromado), mirilla, tapajuntas liso, tope de puerta, goma anti ruido, contra cerco para obra.

Puertas de paso ciega lisa en madera con una hoja abatible de suelo a techo, (altura estimada 230 centímetros.), lacada blanco, bisagras ocultas y manivela cromados. Las puertas de los baños (donde existan) llevarán condena.

Frentes de armarios con hojas abatibles y correderas según corresponda, mismo modelo que puertas de paso, hojas de 230 centímetros de altura enrasadas al suelo, con bisagras cazoletas y tirador vertical gola integrado, según diseño. Interior de armarios con melamina texturizada color LINO CANCÚN, con distribución interior según diseño.

# ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica y de telecomunicaciones será de primera calidad y se realizará según normativa vigente.

Mecanismos de la marca NIESSEN, o casa comercial similar, modelo SKY CRISTAL BLANCO con pulsador BLANCO SOFT.

Puntos de teléfono y televisión en todos los dormitorios, salón y cocina.

Sistema de captación de TV TDT España y sistema de captación de los satélites Astra 19° E y Hot Bird 13 ° E.

Preinstalación para ampliación de sistema de captación de TV aérea.

Instalación de videoportero modelo VEO de la marca FERMAX con apertura automática de puerta peatonal.

Iluminación halógena redireccionable con acabado circular blanco mate en pasillos y baños.

Apliques en pared de terrazas de viviendas modelo AFRODITA, o casa comercial similar de la marca LEDS C4 THE ONE en color blanco, ref.: 05-9229-14-37.

Luces empotradas en petos de terrazas para iluminación de suelo, modelo Dalí de la marca NOVOLUX, o casa comercial similar.

En pasillos de zonas comunes, portales, entradas peatonales y cajas de escalera se instalarán halógenos y/o apliques del mismo modelo que las terrazas de las viviendas, según diseño.

## FONTANERÍA

Toda la instalación de agua fría y caliente se realiza según la normativa vigente, con tubería de polietileno reticulado PEX de 1ª calidad para el agua fría y calorifugada para la caliente, con cortes parciales en cada cuarto húmedo e individualizada por cada aparato.

Producción de ACS mediante bomba de calor homologada marca ARISTON o similar, con sistema de aerotermia para el ahorro energético, sistema Bi-Bloc ubicada la unidad interior en cuarto técnico incluyendo depósito acumulador de 200 litros y la unidad exterior en cubierta.

## CLIMATIZACIÓN

Aire acondicionado frío-calor para salón y dormitorios, ejecutado mediante conductos con unidad interior y exterior de la marca Panasonic o similar, con sistema AIRZONE FLEXA 3.0 mediante termostato digital individualizado inteligente BLUEFACE ECO 32Z empotrado. Retorno mediante plenum en falso techo sin conductos.

Suelo radiante por agua en estancias y baños, vinculado a la instalación de bomba de calor con sistema de aerotermia para climatización, aprovechando el calor residual para la obtención de ACS.

# BAÑOS

En los cuartos de baño, inodoro suspendido blanco, modelo Forma, marca PORCELANOSA, o casa comercial similar, con asiento y tapa amortiguadas, con pulsador frontal doble SMART LINE CRYSTAL blanco.

Plato de ducha de pizarra antideslizante de la marca POALGI modelo Hosís, o casa comercial similar, de color blanco y medidas adaptadas al diseño.

Lavabos de Krion termoformado con válvula click-clack, con mueble lacado en blanco mate, modelo LEAF LACA MATE BLANCO SNOW/ KRION de GAMADDECOR de PORCELANOSA, o casa comercial similar, con medidas de uno o dos senos según diseño.

Grifería cromada monomando marca TRES modelo CLASS, o casa comercial similar, con sistema Mono- Term en baños principales.

Rociador empotrado en techo más brazo de ducha marca TRES, o casa comercial similar, con acabado cromado.

Mampara en ducha de cristal fija y/o con puerta abatible (donde corresponda) en duchas, herrajes cromados, según diseño.

Espejo sobre lavabos en baños.



# COCINA

Cocina totalmente amueblada de la marca PORCELANOSA Gamadecor, o de casa comercial de mismas calidades, con muebles hasta el techo según diseño, con muebles en DM lacado mate color a definir, de 22 milímetros, con tirador gola y lacado de uñero igual puerta, zócalo liso fabricado en aluminio lacado blanco de 8 centímetros de altura, bisagras de acero zincada con clip de desmontaje rápido y regulación lateral y horizontal, cajones y carros con sistema grass de extracción total con frenos y guías laterales metálicas, organizador para cajón de 1,20 en madera maciza de roble, incluido cubertero con distribuidores, cuchillero y portarrollos.

Totalmente equipada contando con los siguientes electrodomésticos o de similares características:

- > Grifo de cocina NOKEN URBAN STICK.
- > Placa de inducción Siemens modelo EH679FJC1E.
- > Horno multifunción pirolítico Siemens modelo HB673GBW1F.
- > Microondas Siemens modelo BF634LGW1.
- > Campana empotrada en techo mod. 199C68N1, marca NEFF.
- > Frigorífico combi integrable Siemens modelo KI86SAF30.
- > Lavavajillas integrado Siemens modelo SN64E006EU.
- > Kit unión lavadora y secadora Siemens modelo WZ11410.

Encimera, frente y panel de costado de apoyo a suelo en barra (donde corresponda) de KRION con fregadero integrado con canto de 1.2 centímetros.

Tira de iluminación LED bajo los muebles altos.

## CUARTO DE LAVADORA

Equipado con los siguientes electrodomésticos:

- > Lavadora libre instalación Siemens modelo WM12N260ES.
- > Secadora Siemens modelo WT46B310EE.

## PINTURA

El exterior se acabará con pintura impermeabilizante exterior en color blanco, según diseño.

En el interior, plástico liso color blanco en paredes y techos.

## EXTERIORES Y APARCAMIENTO

Pavimento de tráfico rodado y zonas de aparcamiento ejecutado mediante losa de hormigón desactivado, color del árido a definir, con las juntas necesarias para evitar su fisuración y rotura.

Pavimento de acceso peatonal mediante losa de hormigón desactivado, color del árido a definir, con las juntas necesarias para evitar su fisuración y rotura.

Cerramiento perimetral de la parcela mediante muro de hormigón y/o valla metálica de soporte a seto vegetal y/o marcos metálicos anodizados y lacados en taller con sistema de lamas metálicas fijas, en color RAL marrón chocolate, en zona de piscina muro de fábrica de ladrillo enfoscado y pintado en color blanco con zonas de barandilla de vidrio, muro de contención de hormigón con tratamiento superficial mediante vegetación, según corresponda.

Puerta peatonal y de vehículos metálica de diseño actual. La puerta de vehículos con accionamiento automático a través de mando a distancia y reconocimiento de matrícula de vehículos.

Piscinas con estructura de hormigón armado, revestimiento interior mediante material prefabricado tipo ROSAGRESS color White, o similar, coronación prefabricada antideslizante, diseño desbordante según corresponda y depuración con ionización salina e iluminación interior.

2 Pistas de pádel de dimensiones reglamentarias y sistema de iluminación mediante 4 postes y focos para conseguir iluminación homogénea.

Jardinería totalmente terminada de estilo contemporáneo, con riego automático mediante aspersión en praderas de césped, y mediante goteo en el resto.

Iluminación en caminos mediante balizas modelo ELECTRA, o casa comercial similar, del fabricante Leds c4 The One y proyectores de luz en zonas de jardín específicas.

Celosías de acero galvanizado y pérgolas de hormigón en terrazas.

## ASCENSORES

Ascensores marca OTIS modelo Génesis, o casa comercial similar, de 4-5 paradas y carga 450kg. Acabado de puertas en acero inoxidable, decoración de paneles interiores de cabina en acero inoxidable, pasamanos y suelo mismo material que la solería de las terrazas.

## SEGURIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

Sistema de seguridad perimetral mediante instalación de cámaras con reconocimiento de movimiento biométrico, con grabación de imágenes en la garita central.

Sistema de reconocimiento de matrícula de vehículos autorizados.

## EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Además de las piscinas y pistas de pádel, el conjunto residencial cuenta con un edificio comunitario desarrollado en planta baja y sótano, de similares características en cuanto a calidad de los materiales que el resto de viviendas, iluminando la planta sótano mediante patios, en el que se contemplan los siguientes amenities:

- > Zona Coworking - club social.
- > Cocina.
- > Aseos para dotación de piscina.
- > Zona para máquinas de vending o pequeño chiringuito.
- > Zona de gimnasio y aparatos de musculación.
- > Zona Spa.
- > Vestuarios.
- > Despacho de administración-personal de mantenimiento.
- > Zonas técnicas.