



# Memoria de Calidades

*Lux La Fosca* es una promoción única que consiste en tres edificios integrados armoniosamente y piscina comunitaria donde poder tener tu oasis personal a pocos pasos de la playa La Fosca.

Esta promoción presenta un total de 44 apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, que ofrecen jardines o balcones con vistas al mar y acceso directo a la playa La Fosca. En total, 45 plazas de aparcamiento y 45 trasteros complementan las comodidades de Lux La Fosca.

El complejo cuenta con una piscina comunitaria rodeada de zonas de descanso, creando espacios compartidos para socializar y disfrutar de un estilo de vida relajado en uno de los mejores enclaves de la Costa Brava.

**ESTRUCTURA**

La estructura del edificio será de hormigón armado de pilares y jácenas planas, y la escalera de losa de hormigón armado.

La solera será de hormigón armado con lámina de polietileno.

Los techos de las plantas serán de losas y forjados reticulares de hormigón armado. Los voladizos de los balcones y las terrazas también serán de losa maciza de hormigón armado.

Se colocará una lámina de protección contra el gas radón en todos los cierres y solera de la planta sótano que estén en contacto con el terreno.

**CUBIERTAS**

La cubierta tendrá un aislamiento de XPS, lámina impermeabilizante de PVC, mortero para dar pendientes y pavimento de porcelánico.

En esta cubierta se colocarán las instalaciones de clima, instalaciones de telecomunicaciones, antenas y ventilaciones.

En el interior de las viviendas, bajo cubierta, se colocará un falso techo de yeso laminado de aislamiento de lana mineral.

**FACHADAS**

Las fachadas del edificio serán de ladrillo calado de 14 cm con la cara interior rebozada. Por el exterior, tendrá un revestimiento SATE con aislamiento térmico y por el interior, las que dan a las viviendas, cámara de aire con aislamiento de 48 mm de lana mineral y placa de yeso laminado.

Las barandillas de los balcones serán de acero pintado o de vidrio.

**CARPINTERÍA EXTERIOR**

La carpintería exterior será de aluminio, hojas batientes, con rotura de puente térmico y doble acristalamiento bajo emisivos, laminado acústico con cámara de aire y gas argón.

**CARPINTERÍA INTERIOR**

La puerta de acceso a la vivienda con interior blindado, acabada en color blanco lacado por el interior y llave de seguridad con tres puntos de anclaje y manilla cromada.

Las puertas interiores serán lisas terminadas en color blanco lacado y manillas cromada o inox. Las puertas serán de 80 cm de paso en los itinerarios practicables y de 70 cm en el resto.

Las manillas y herrajes serán cromadas o inox satinado.

**DIVISIONES INTERIORES**

Las divisiones interiores de las viviendas se resolverán con tabique de placa de yeso laminado con aislamiento lana mineral entre perfiles galvanizados y placa a cada lado.

La separación entre diferentes viviendas se realizará con doble tabique de placa de yeso laminado, con aislamiento a cada lado y plancha de acero.

La separación de la vivienda con las zonas comunes serán de tabique cerámico con tradosado de placa de yeso laminado y aislamiento.

En las zonas húmedas, baños y cocina, la placa será hidrófuga.

**PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS**

Pavimento general de la vivienda será con gres porcelánico y con zócalo de DM de color a definir por la DF.

Los baños irán revestidos con baldosa de gres porcelánico y pintura plástica lisa.

El resto de la vivienda irá terminada con pintura plástica lisa.

En el exterior, los pavimentos en terrazas será gres porcelánico antideslizante.

**PINTURA**

Pintura lisa en paredes y techos en tonalidad clara, color a definir por la Dirección Facultativa.

**EQUIPAMIENTOS DE COCINA**

La cocina estará equipada con muebles altos y bajos, cajones con guías extraíbles y frenos amortiguados con tiradores. Color blanco, o similar y zócalo de aluminio.

Encimera y frontal de aglomerado de cuarzo tipo *Silestone*, grupo 2 o similar, color a definir por la DF.

Fregadero de acero inoxidable con grifo monomando.

Los electrodomésticos instalados serán: campana extractora integrada, horno eléctrico y placa vitrocerámica de la marca *Bosch* o similar.

**EQUIPAMIENTOS DE BAÑO**

Sanitarios de porcelana de color blanco, marca *Duravit* o similar.

Grifos de la marca *Duravit* o similar.

Monomando termostática *Duravit* o similar.

Mamparas de vidrio opcional con coste extra de 750€.

Habrá plato de ducha de resina en todos los baños.

Mueble de baño de color blanco.

Nota: según distribución, disponibilidad y catálogo el equipamiento de los baños puede variar respecto a los descritos.

**SUMINISTRO DE AGUA**

Habrá una llave de corte general.

Se dotará de agua fría y caliente en todos los puntos de suministro, a excepción de terraza.

La instalación se realizará con llaves de paso a cocinas y baños.

En las terrazas de planta baja y ático habrá toma de agua fría.

**CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA**

Climatización y producción de A.C.S. mediante Aerotermia.

Climatización con bomba de calor de aire frío y caliente con tecnología *inverter* de alta eficiencia energética, y con refrigerante respetuoso con el medio ambiente.

Unidades interiores dotadas de filtros que eliminan las impurezas del aire y disponen de registro practicable en uno de los baños.

Las unidades exteriores estarán instaladas en la planta cubierta.

La difusión de aire se realizará a través de rejillas de aluminio en todas las estancias, excepto en el baño.

Se instalará un termostato programable en el salón.

**ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Las viviendas dispondrán de una instalación eléctrica con salpicadero y protección de los diferentes circuitos con mecanismos automáticos de seguridad en las sobretensiones y escapes de corriente.

Mecanismos de la marca *Niessen*, o similar.

Preinstalación de punto de luz en exterior de balcones, patios y terrazas,

Instalación de ojos de buey en cocina, baños y pasillos.

Instalación de toma de teléfono, datos y TV en todas las estancias excepto baños y cocina.

Conjunto de captación de señales de TV terrestre, DAB y FM.

Videoportero electrónico por la apertura de las puertas de acceso al vestíbulo.

**VESTÍBULOS, ACCESOS Y ESCALA COMUNITARIA**

En los vestíbulos y núcleos de escalera, se colocarán pavimentos y escalones de gres porcelánico o mármol.

Las puertas de acceso al vestíbulo de la portería serán con perfil de aluminio o madera a criterio de la Dirección Facultativa y vidrio laminado con apertura mediante videoportero.

Las paredes serán enyesadas y pintadas, color a definir por la Dirección Facultativa.

Ascensor electromecánico con parada en todas las plantas con acceso a pisos o zonas comunes, adaptados para el uso de personas con movilidad reducida. Puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y rellano.

La iluminación de las zonas comunes será toda de bajo consumo con detectores de presencia o temporizadores.

**SÓTANOS DESTINADOS A APARCAMIENTO Y TRASTERO**

Puerta metálica de acceso para vehículos, accionada por mando a distancia.

El sótano tendrá ventilación mecánica, detección de incendios, luminarias de emergencia e iluminación led de bajo consumo con detectores de presencia y/o temporizadores.

Los trasteros tendrán paredes enlucidas, puertas metálicas con rejilla, punto de luz.

**Control de calidad y entrega de las viviendas**

Se efectuará el preceptivo control de calidad en la ejecución del proyecto mediante el arquitecto técnico responsable del fichero con la colaboración de un laboratorio homologado para ese fin.

Nuestra empresa exige certificados de calidad a todos los proveedores de materiales para que cumplan con la normativa vigente.

En la entrega de llaves se dará a cada propietario los boletines que se necesiten para contratar con las compañías suministradoras, la cédula de habitabilidad y los certificados de garantía de los electrodomésticos instalados.

*Todas las descripciones y documentación presentada están sujettadas a posibles cambios a beneficio de la calidad de la promoción, debido a modificaciones legales del proyecto y/o a las modificaciones que dicte la dirección facultativa de la obra.*

