



EUROPEAN
PROPERTY
AWARDS
REAL ESTATE

LAUFEN



BEST REAL ESTATE AGENCY
OVER 20 OFFICES
SPAIN

Lucas Fox

2023-2024



EUROPEAN
PROPERTY
AWARDS
REAL ESTATE

LAUFEN



BEST REAL ESTATE AGENCY
SINGLE OFFICE
ANDORRA

Andorra
Lucas Fox Andorra

2023-2024



EUROPEAN
PROPERTY
AWARDS
REAL ESTATE

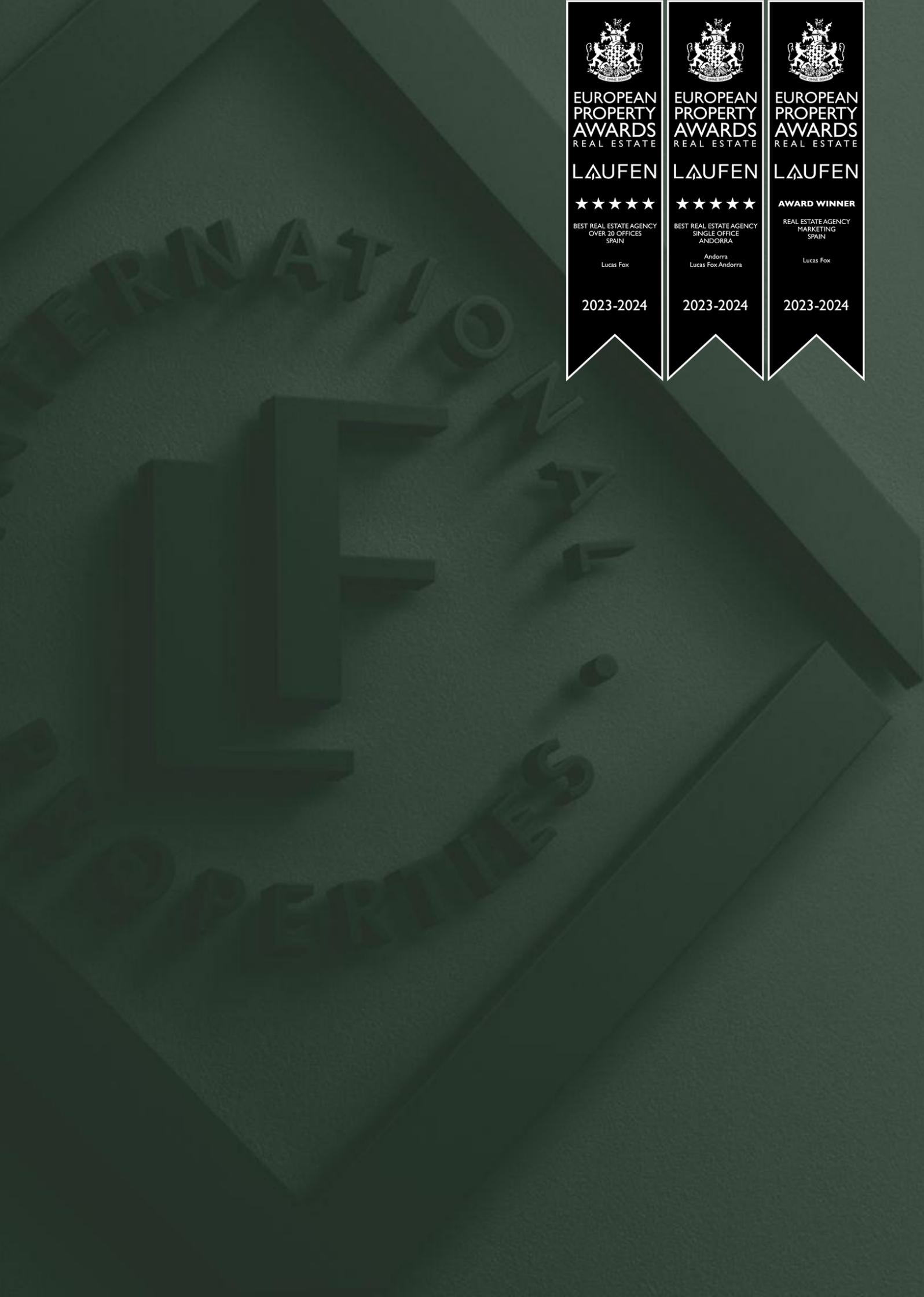
LAUFEN

AWARD WINNER

REAL ESTATE AGENCY
MARKETING
SPAIN

Lucas Fox

2023-2024





Edificio España
FUENGIROLA

VIVIR LO EXCLUSIVO

En nuestra promoción encontrará los mejores acabados del mercado. Suelos porcelánicos para los más exigentes, que combinan belleza, durabilidad y resistencia. Sanitarios y griferías de las mejores marcas... Además, nuestro sistema de domótica le permitirá gestionar su hogar cuando esté fuera de casa, para que esté a su gusto en todo momento.

A-cero
joaquin torres & rafael llamazares

PROYECTO DE EDIFICIO DE 33 VIVIENDAS, LOCALES COMERCIALES Y GARAJE
AVDA. CONDES DE SAN ISIDRO 52, FUENGIROLA, MÁLAGA

MEMORIA DE CALIDADES

ESTRUCTURA Y CIMENTACIÓN

La estructura estará compuesta por pórticos de hormigón armado, con forjados reticulares.

Cimentación mediante losa y muros perimetrales de hormigón armado, impermeable.

FACHADAS

Cerramiento de fachada exterior con diseño innovador.

Fachada principal con revestimiento exterior de **gran formato** con altas prestaciones, aislante y protegido por un mortero, fijado al soporte.

Acabado de fachada con sistema tipo SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior).

Balcones y petos: Acabado de panel **composite**, fijado mecánicamente al soporte y vidrio de seguridad.

CUBIERTAS Y TERRAZAS

Cubierta inclinada de zinc prepatinado color gris antracita con membrana de ventilación y lámina impermeabilizante doblemente protegida con fieltro geotextil y poliestireno extrusionado de alta densidad como aislamiento térmico.

Cubierta en patios. Cubierta plana, invertida y transitable.

En zona de instalaciones, plana, invertida terminada en losa porosa de hormigón tipo Filtrón con aislamiento de poliuretano extruido.

Cubierta de gimnasio y sala de usos múltiples. Cubierta plana, invertida y transitable terminada en madera artificial.

CERRAJERIA

Barandillas a fachada de vidrio templado de seguridad, tintado en color gris.

TABIQUERÍA

Para la **tabiquería interior de las viviendas**, se ha decidido prescindir de la tradicional fábrica de ladrillo, eligiendo un sistema de tabiquería seca, que mejora el comportamiento de estos tabiques frente a dilataciones, evitando fisuras y grietas, eliminando la realización de rozas, que debilitan el tabique y aportar una **mayor resistencia térmica y acústica** a cada una de las estancias.

Para ello y para maximizar estas prestaciones, ejecutamos nuestros tabiques con **doble placa** de yeso laminado de **13 mm**, colocadas **a ambos lados** de la estructura metálica autoportante, alojando en su interior el aislante termoacústico (lana de roca de **70 mm**), la lámina de caucho intermedio y las instalaciones.

Los cuartos de baño llevarán tabiques de fábrica de ladrillo enfoscado a ambos lados y trasdosado con estructura metálica y placa de yeso en la zona de lavabos.

En la **separación entre viviendas y zonas comunes** se ejecutará tabiquería mixta de fábrica de ladrillo cerámico y un trasdosado a ambas caras, con doble placa de yeso laminado de **13 mm**, colocadas sobre su estructura metálica autoportante, que aloja el aislamiento (lana de roca de 40 mm).

Esta composición combina lo mejor de cada sistema, aportando junto con el sistema de tabiquería interior, un confort térmico y acústico y una capacidad de ahorro energético superior a la media del mercado.

Separación de instalaciones y trasteros: Fábrica de ladrillo cerámico

perforado de **11,5cm** enfoscado con mortero de cemento hidrófugo a ambos lados.

TECHOS

Falso techo suspendido y continuo de placa de yeso, tipo N de PLADUR, o similar, espesor **15mm**. Acabado con pintura plástica color a elegir sobre muestra de fabricante.

Falso techo con foseados para iluminación indirecta según diseño.

Falso techo suspendido y continuo de placas de yeso hidrófugo tipo WA en aseos de vivienda, lavaderos, cocina y en paso de instalaciones.

Techo registrable para la maquinaria de climatización en baños y cocinas según viviendas.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Los revestimientos de los paramentos verticales de zonas húmedas en baños y cocinas irán con alicatados cerámicos de 1ª calidad, marca **PORCELANOSA** o similar.

Los paramentos del resto de la vivienda irán acabados con pintura plástica lisa.

SOLADOS DE VIVIENDAS

El pavimento de la vivienda será **porcelánico gran formato** de 1ª calidad, marca **PORCELANOSA** o similar, con rodapié lacado en color blanco.

En las cocinas, el pavimento será porcelánico de 1ª calidad marca **PORCELANOSA** o similar, a juego con los revestimientos.

En los baños, el pavimento será porcelánico de 1ª calidad marca **PORCELANOSA** o similar.

Para las terrazas exteriores se ha optado por un pavimento de porcelánico de 1ª calidad con tratamiento antideslizante, marca **PORCELANOSA** o similar.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior se realizará con aluminio de primera calidad, con perfiles normalizados y **eliminación de puente térmico**, color gris grafito, con sello de calidad, un alto nivel de estanqueidad, aislamiento térmico y acústico. Apertura con hojas oscilo batientes o correderas según estancias, que se instalará sobre precerco metálico de acero galvanizado o aluminio.

Dicha carpintería se completa con la instalación de DOBLE ACRISTALAMIENTO DE VIDRIO TEMPLADO DE 6 MM CON CONTROL SOLAR, CÁMARA DESHIDRATADA DE 16 MM Y VIDRIO INTERIOR DE 4+4 CON CONTROL TÉRMICO.

Persianas enrollables de aluminio anodizado con poliuretano inyectado, lacado en color gris grafito, con aislamiento térmico, motorizadas y provistas de control domótico.

Las terrazas irán provistas de barandillas de vidrio laminado de seguridad con doble butiral.

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será acorazada con cerradura de seguridad y mirilla óptica gran angular.

Las puertas de paso interiores serán lacadas conforme al color de la estancia, en color liso, con herrajes en acero inoxidable, practicables o correderas. Contarán con **bisagra oculta y picaporte magnético**.

La cocina, en función de la distribución de las viviendas, contará con puertas correderas de cristal de diseño, funcionales y de fácil manipulación.

Armarios empotrados en todas las habitaciones, **iluminados con LED**, forrado **textil** en su interior y con balda maletero, perchero, cajoneras y puertas correderas lacadas, de acabado idéntico al de las puertas de paso.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Bañeras y platos de ducha de color blanco, marca PORCELANOSA o similar, con mamparas de cristal de diseño.

Lavabos encastrados y suspendidos, marca PORCELANOSA o similar.

Espejo antivaho retroiluminado.

Sanitarios: inodoro de porcelana vitrificada modelo ACRO COMPACT con cisterna marca PORCELANOSA o similar. Bidé de porcelana vitrificada modelo ACRO COMPACT color blanco de PORCELANOSA o similar.

Grifería: en lavabos y bidés grifería monomando cromado modelo URBAN de NOKEN-PORCELANOSA o similar. En duchas y bañeras grifería **termostática** monomando externo flexible con teleducha y soporte cromado modelo URBAN de NOKEN-PORCELANOSA o similar.

COCINAS

Se dispondrá de mobiliario de cocina **diseñada por A-CERO**, equipada con muebles altos y bajos, en acabado laminado, incluyendo encimeras de **SURFACE**, con fregadero encastrado bajo encimera y grifería de accionamiento monomando, con aireador para reducción de consumo.

Iluminación LED bajo muebles de cocina.

EQUIPAMIENTO TOTAL DE COCINA con horno eléctrico pirolítico multifunción, horno microondas con grill, frigorífico tipo Combi, lavavajillas de integración, placa de inducción de control táctil y campana extractora decorativa, todo ello de la marca **SIEMENS** o similar.

Lavadora-secadora de libre instalación en zona de tendedero o cocina en las viviendas que carecen de tendedero.

FONTANERÍA, PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA

Fontanería realizada en materiales de alta resistencia y durabilidad.

Instalación de suministro de agua garantizada mediante grupo de presión y montante individual por cada una de las viviendas, desde centralización de

contadores.

Instalación de llaves de corte general en cada vivienda, en cada cuarto húmedo e individualmente para cada aparato sanitario, según el Código Técnico de la Edificación DB-HS Salubridad.

Instalación de producción de agua caliente mediante **bomba de calor aerotérmica** y acumulador individual, según el Código Técnico de la Edificación DB-HE Ahorro de Energía.

Desagües protegidos por **un sistema antiruido de descarga de inodoros**.

CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN

La producción de calefacción y agua caliente sanitaria se realizará mediante sistema de **AEROTERMIA**, mejorando la calificación energética de la vivienda y el grado de confort térmico, frente al sistema tradicional de radiadores.

Se trata de una energía RENOVABLE y limpia, que produce la mitad de emisiones de CO2 que un sistema alimentado mediante energía eléctrica. Al trabajar con aire exterior, sus rendimientos son muy elevados, obteniéndose un **importante ahorro en la factura energética**.

La instalación de aire acondicionado se realizará mediante bomba de calor con sistema de conductos.

Las unidades de aire acondicionado de las viviendas incorporarán filtros de aire de larga duración.

Se instalará un sistema de ventilación individual por vivienda, que favorecerá la renovación de aire a través de aireadores en carpinterías y bocas de extracción en todos los cuartos húmedos (baños y cocinas) con expulsión a cubierta.

Instalación según el Código Técnico de la Edificación DB-HS Salubridad.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Se dispondrá de instalación comunitaria de TV adaptada para la recepción de señal TDT, dotando de tomas a los salones, dormitorios y terrazas.

Tomas de teléfono en salón, cocina y dormitorios.

Toma de **fibra** en salón.

Toma de corriente **USB** en dormitorio principal.

Se instalará sistema de video portero electrónico para el control de los portales. Cada vivienda contará con un **SISTEMA DOMÓTICO** con control mediante pantalla táctil y gestión vía app para garantizar el bienestar, la seguridad y comunicación de cada usuario, dotado con:

- Control centralizado de encendido y apagado de luces.
- Control centralizado de encendido y apagado de climatización.
- Accionamiento de persianas motorizadas.
- Configurable y ampliable para el control de múltiples dotaciones de la vivienda, según necesidades futuras del cliente.

ASCENSORES

El edificio constará de cuatro ascensores con puertas automáticas y espejo en cabina, comunicados con plantas sótanos y con conexión telefónica con central de asistencia 24 horas.

GARAJES

Pavimento continuo de hormigón pulido fratasado con tratamiento en **superficie de cuarzo corindón.**

Mando a distancia y tarjeta magnética para apertura de puerta de garaje.

Instalación de ventilación, detección de CO, protección contra incendios y alumbrado de emergencia.

Las plazas de aparcamiento contarán con la **preinstalación de un punto de recarga para vehículos eléctricos.**

PORTAL, ELEMENTOS COMUNES Y EQUIPAMIENTO

El portal y las zonas comunes de acceso a la vivienda se realizarán con materiales nobles de primera calidad, combinados adecuadamente para potenciar su estética.

Apertura de accesos mediante sistema **contactless**.

La iluminación de los portales, escaleras y zonas comunes será de tecnología tipo LED, con encendido mediante detectores de presencia, minimizando los consumos y por tanto los gastos comunitarios.

En lo referente a equipamiento, la promoción contará con **PISCINA EXTERIOR, ELEGANTES JARDINES INTERIORES, GIMNASIO, SAUNA Y ZONA DE SOLÁRIUM**, incluyendo tanto la maquinaria del gimnasio como el mobiliario del solárium.

Se instalarán **purificadores de aire** en las zonas comunes.

CONTROL Y SEGURIDAD

El garaje y las demás zonas comunes, estarán equipadas con central de circuito cerrado de vídeo, que permite la detección de presencia y grabación de imágenes.

**Este documento tiene carácter meramente orientativo, no es vinculante y puede sufrir modificaciones como consecuencia de exigencias comerciales, jurídicas o técnicas, manteniéndose siempre los estándares de calidad que nos caracterizan.*

**Actualizado Septiembre 2020*



LUCAS FOX
MÁLAGA

(+34) 952 643 015
malaga@lucasfox.es
www.lucasfox.com