



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

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se realizará en hormigón armado, sujeta a los datos del estudio geotécnico, respetando normativa vigente y CTE (Código Técnico de la Edificación). La estructura se realizará mediante hormigón armado en vigas, pilares y forjados, según normativa vigente y CTE.

FACHADAS

Los cerramientos exteriores de viviendas estarán compuestos por ladrillo macizo perforado, con revestimiento continuo de mortero blanco y aplacado porcelánico, cámara con aislamiento térmico en el interior y trasdosado mediante tabiquería de placa de yeso laminado con estructura metálica y aislamiento interior.

TABIQUERÍA

Las divisiones interiores se realizarán mediante tabiquería “seca” en yeso laminado, con subestructura de perfiles metálicos y aislante de lana mineral en el interior. En las zonas húmedas la placa de yeso laminado sobre la que se realiza el alicatado será de tipo hidrófugo.

PAVIMENTOS

El pavimento se realiza mediante gres porcelánico rectificado, con rodapié de PVC lacado en blanco. Las terrazas irán soladas con gres porcelánico igual al de interior, siendo éste antideslizante para exteriores. El pavimento de la zona de garaje es de hormigón continuo según diseño.

CUBIERTAS

Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad, la cubierta será plana invertida, impermeabilizada con doble tela asfáltica y aislamiento. El acabado se realizará mediante grava en zonas no transitables.

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los paramentos verticales de baños y aseo irán alicatados con gres cerámico. La cocina con acabado de pintura plástica lisa sobre placa de yeso laminado para ambientes húmedos. Se colocará falso techo con placa de yeso laminado en el interior de la vivienda con registro en baños para maquinaria de climatización. Las paredes y techos del resto de la vivienda irán pintados en pintura lisa, color a definir por dirección facultativa.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinterías con perfilera de aluminio con rotura de puente térmico acabado lacado, con doble acristalamiento de seguridad y cámara de aire deshidratada tipo “Climalit”. La puerta de acceso a la zona de garaje será mecanizada con mando a distancia.

PUERTAS DE PASO

Las puertas interiores serán abatibles o correderas de madera lacadas y lisas, con burlete de goma de protección acústica.

ARMARIOS

Se proyectan armarios modulares en dormitorios con puertas abatibles o correderas, acabado lacado blanco a juego con las puertas de paso. Los armarios van forrados interiormente acabado laminado, incluyen balda, cajonera y barra de colgar

EQUIPAMIENTO DE COCINA

Las cocinas se entregan equipadas con muebles tipo columnas, bajos, altos y encimera. Electrodomésticos incluidos: lavavajillas integrable, placa vitrocerámica de inducción, frigorífico combi, campana extractora, horno y microondas.

SANITARIOS

Los baños irán equipados con aparatos sanitarios blancos de diseño actual. Los lavabos se colocan de mueble suspendido con lavabo de encastrar o sobre encimera. Se instalarán platos de ducha de resina en baños y dimensiones adaptadas al hueco, acabado blanco y antideslizante. La mampara será de cristal templado, formada de fijo + puerta corredera o abatible. En el baño principal, la grifería será cromada, termostática con set de ducha. En secundarios, grifería monomando con set de ducha. Los inodoros serán suspendidos con cisterna y bastidor empotrados.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica realizada según R.E.B.T con grado de electrificación elevado. La instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación. Se dotará a la vivienda de Red digital de Servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable y se dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones y dormitorios. Todas las viviendas dispondrán de preinstalación de punto de recarga para vehículos eléctricos y para placas fotovoltaicas en cubierta. Instalación de videoportero automático a color.

CLIMATIZACIÓN Y PRODUCCIÓN ACS

La instalación de climatización se realizará mediante bomba de calor por conductos en falso techo para producción de aire frío/calor, con rejillas de impulsión en salón y dormitorios. Sistema de producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) mediante sistema de Aerotermia.

PISCINA

Todas las viviendas cuentan con piscina privada revestidas en material cerámico. Totalmente equipada con sistema de aguas con skimmer y foco LED. La ducha exterior y las escaleras son de acero inoxidable

FONTANERÍA

Las tuberías serán polietileno reticulado aislado aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre. Las viviendas dispondrán de llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños. La instalación de saneamiento es mediante red separativa y será de PVC, los desagües estarán insonorizados.

MATERIALS

FOUNDATION AND STRUCTURE

The foundation will be made of reinforced concrete, subject to the data from the geotechnical study, complying with current regulations and CTE (Technical Building Code). The structure will be made of reinforced concrete beams, columns and slabs, following current regulations and CTE

FAÇADES

The exterior walls of houses will be composed of perforated solid brick, with a continuous white mortar coating and porcelain tile cladding. They will include an internal chamber with thermal insulation and lined with laminated plasterboard partition walls with metal structure and interior insulation.

PARTITIONS

The interior divisions will be made using plasterboard partitions, featuring a metal profile substructure and mineral wool insulation inside. In wet areas the laminated plasterboard will be water-repellent.

FLOORING

The flooring will be rectified porcelain stoneware with white lacquered PVC skirting. Terraces will be tiled with the same porcelain stoneware as the interior, but with an anti-slip finish for outdoor areas. The garage flooring will be continuous concrete, according to the design.

ROOFS

To ensure optimal thermal insulation and waterproofing, the roof will be an inverted flat roof, waterproofed with a double asphalt membrane and insulation. The finish will consist of gravel in non-walkable areas.

CLADDING AND FALSE CEILINGS

The vertical surfaces in bathrooms and toilets will be tiled with ceramic stoneware. The kitchen will be finished with smooth plastic paint on laminated plasterboard for humid environments. A false ceiling with laminated gypsum board will be installed inside the house, with an access panel in bathrooms for climate control equipment. Walls and ceilings in the rest of the house will be painted with smooth paint, in a color to be determined by project management.

EXTERIOR CARPENTRY

Windows and doors will feature aluminum profiles with a thermal break, lacquered finish, and double safety glazing with a dehydrated air chamber (Climalit-type). The garage access door will be motorized with remote control operation.

PASSAGE DOORS

Interior doors will be swing or sliding, made of smooth lacquered wood, with an acoustic protection rubber seal.

WARDROBES

Modular wardrobes will be installed in bedrooms, with swing or sliding doors in a white lacquered finish, matching the interior doors. The wardrobes will be internally lined with a laminated finish and will include a shelf, drawers, and a hanging bar.

KITCHEN EQUIPMENT

The kitchens will be delivered fully equipped with column, base, and wall cabinets, along with a countertop. Included appliances (BOSCH brand): built-in dishwasher, induction cooktop, combined refrigerator, extractor hood, oven, and microwave.

SANITARY WARE

Bathrooms will be equipped with modern-design white sanitary fixtures. Sinks will be installed in suspended vanity units, either recessed or countertop. Shower trays will be made of resin, with dimensions adapted to the available space, featuring a white anti-slip finish. Shower enclosures will be made of tempered glass, consisting of a fixed panel and a sliding or swing door. The main bathroom will have a chrome thermostatic shower set, while secondary bathrooms will have a single-handle shower set. Toilets will be wall-mounted with concealed cisterns and frames.

ELECTRICITY

TELECOMMUNICATIONS

The electrical installation will comply with the R.E.B.T (Low Voltage Electrotechnical Regulation), with a high electrification level. The telecommunications installation will follow the Common Telecommunications Infrastructure Regulation. Each dwelling will be equipped with a Digital Services Network (cabling) for potential cable TV installation and will feature a reception system for analog and digital TV, radio, and telephony, with outlets in living rooms and bedrooms. All homes will include pre-installation for electric vehicle charging points and photovoltaic panels on the roof. A color video intercom system will also be installed.

CLIMATE CONTROL AND DOMESTIC HOT WATER PRODUCTION

The air conditioning installation will be carried out by means of a ducted heat pump in a false ceiling to produce hot/cold air, with impulsion grilles in the living room and bedrooms.

Sanitary Hot Water (SHW) will be produced using an Aerothermal system.

SWIMMING POOL

All homes will have a private swimming pool, lined with ceramic material and fully equipped with a skimmer water system and LED lighting. The outdoor shower and pool stairs will be made of stainless steel.

PLUMBING

The water pipes will be made of cross-linked polyethylene (PEX), benefiting from high resistance to all water types, low roughness, and lower thermal conductivity compared to metals like copper. Each dwelling will have a main shut-off valve and independent shut-offs in the kitchen and bathrooms. The drainage system will use a separate network, made of PVC, with soundproofed drains.

AND



LUCAS FOX
MÁLAGA

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