

## **MEMORIA DE CALIDADES**

### **RESIDENCIAL ALMAZARA GARDENS (PF2)**

**49 VIVIENDAS Y PISCINA.**

**ISTÁN. MÁLAGA**

**10 de febrero de 2026**

#### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

Cimentación mediante zapatas aisladas. Estructura con pilares, losas y forjados reticulares de hormigón armado, según las disposiciones de la EHE, NCSE-02 y CTE (Código Técnico de la Edificación).

#### **ALBAÑILERÍA**

Las viviendas estarán de acuerdo a la normativa vigente para el cumplimiento de eficiencia energética según el CTE.

Separación entre viviendas con 1/2 pie de ladrillo perforado enfoscado a ambas caras y trasdosado de cartón yeso *con estructura* autoportante y manta de lana de roca a ambas caras.

Tabiques de distribución de cartón yeso *con estructura autoportante*.

Cerramientos exteriores con una hoja de medio pie de ladrillo perforado, enfoscado ambas caras, aislamiento térmico mediante poliuretano proyectado, *trasdosado de cartón yeso con estructura autoportante y aislamiento de lana de roca*

#### **CUBIERTAS**

Cubiertas planas invertidas con aislante térmico de 8 cm de espesor.

#### **REVESTIMIENTOS**

Los revestimientos interiores se realizarán en pintura plástica lisa.

Los revestimientos exteriores se realizarán con enfoscado de mortero de cemento y terminación en pintura

#### **FALSOS TECHOS**

Falsos techos con placas de cartón yeso en toda la vivienda. Se realizarán foseados y cortineros, según plano de detalle de techos.



## **SOLADOS Y ALICATADOS**

- Hall, pasillos, salón, dormitorios, cocina y baños: solería SALONI BYBLOS ARENA 90x90
- Rodapié BYBLOS ARENA 15X90
- Baño principal:
  - ❖ Alicatado:
    - \* Un paramento: marca SALONI REV BASE BYBLOS ARENA MISTEN 40x120
    - \* Resto paramentos: marca SALONI REV BASE BYBLOS ARENA 40x120
- Baño secundario:
  - ❖ Alicatado:
    - \* Un paramento: marca SALONI REV BASE BYBLOS ARENA MISTEN 40x120
    - \* Resto paramentos: marca SALONI REV BASE BYBLOS ARENA 40x120
- Terraza: Solería terrazas y solárium marca SALONI PORCELANICO BYBLOS ARENA 90x90 ANTIDESLIZANTE. Rodapié BYBLOS ARENA 10x90

## **CARPINTERIA EXTERIOR**

Ventana corredera (serie S88RP) y abatible (serie S64RP) marca STRUGAL en color "MARRON" RAL 8014 con doble acristalamiento, con vidrios anti-impacto en puertas de salida a terraza. Persianas enrollables de aluminio en color "MARRON", con cajón exterior con poliestireno expandido, en las ventanas de los dormitorios, con accionamiento mecánico mediante motor incorporado en el tambor.

## **CARPINTERIA INTERIOR**

Puerta de entrada blindada.  
Puertas interiores lisas, acabado en Melamina FINSA CAMBRIAK OAK  
Armarios con puertas lisas correderas, acabado en Melamina FINSA CAMBRIAN OAK. Interior panelado Melamina FINSA COLOR LINO CANCUN TEXTIL, con barra de colgar, balda maletero y cajoneras.



## **INSTALACIÓN ELÉCTRICA**

De acuerdo con la legislación vigente, reglamento de baja tensión y normativa de la Compañía Suministradora.

Instalación con tubo corrugado de PVC, tendida por falso techo en pasillos y empotrada en techo y pared en interior de estancias, registrable con cajas de registro.

Cuadro para viviendas con electrificación elevada, que incluye protección frente a sobretensiones transitorias y permanentes, protección diferencial, y protecciones magnetotérmicas.

Mecanismos SCHNEIDER mod. D-LIFE en color antracita

Contador individual.

Se incluye pack de iluminación según plano de su vivienda. Luminaria empotrable basculante marca BPM o similar, con lámpara leds.

## **INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES**

Tomas de teléfono / datos y TV en cocina, salón-comedor y dormitorios.

Toma de teléfono / datos adicionales en salón y dormitorio principal.

Toma no definida para uso específico en salón y dormitorio principal.

Señal de tv y satélite

Instalación de acuerdo con la Ley de Telecomunicaciones.

Las viviendas tienen instalada la fibra óptica hasta el centralizado de telecomunicaciones para la contratación directa con el operador que corresponda de internet por fibra óptica.

## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA**

Instalación de agua fría y caliente con tuberías de polietileno reticulado (Wirubo). Dotada de una llave de corte general y llave de corte en cada cuarto húmedo.

Red de desagües con canalizaciones colectivas insonorizadas según DB-HR del CTE.

Sanitarios:

- Baño principal: Inodoro mod. RODIN PLUS de JACOB DELAFON, plato de ducha blanco imitación pizarra texturizada, mueble lavabo plano doble seno blanco de 1.40 cm. marca DECOSAN modelo OLIMPYA, acabado madera ANTIQUE, espejo incluido.
- Baño Secundario: Inodoro mod. RODIN PLUS de JACOB DELAFON, plato de ducha blanco imitación pizarra texturizada, mueble lavabo plano un seno blanco de 0.80 cm. marca DECOSAN modelo ALMA acabado NEGRO y MADERA ANTIQUE, espejo incluido.

Se incluyen mampara de cristal fija, en ambos baños.

Grifería marca TRES mod. CUADRO color NEGRO



## **INSTALACIÓN DE PRODUCCIÓN DE ACS**

Sistema de producción de agua caliente sanitaria individual por vivienda, mediante bomba de calor aerotérmica, compuesto de unidad exterior y unidad interior consistente en acumulador mural.

## **INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA**

Producción de energía eléctrica renovable mediante instalación fotovoltaica comunitaria, para el autoconsumo parcial del edificio.

En cada bloque de apartamentos el sistema estará formado por un conjunto de paneles fotovoltaicos instalados en cubierta

## **INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN**

Instalación de climatización en cada vivienda mediante sistema bomba de calor (acondicionado frío y calor). Cada equipo consta de una unidad climatizadora interior para conductos y una unidad condensadora exterior. Como control de temperatura, cada vivienda dispone de termostato ambiente con dispositivo de parada, selector de temperatura y cambio invierno-verano. La impulsión de aire se realizará a través de conductos por falso techo. Rejillas en aluminio en blanco.

## **INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN**

Las viviendas estarán dotadas de una instalación de ventilación mecánica de acorde a lo estipulado en la sección HS3 "calidad de aire interior" del Código Técnico de la Edificación (CTE).

La entrada de aire en viviendas se realizará mediante sistema de cierre multipunto con microventilación, habilitada a tal efecto en las carpinterías exteriores de salones y dormitorios. Se facilita la circulación de aire dentro de la vivienda a través de las puertas interiores, dejando apertura de paso para ello. La salida de aire se realiza mediante conductos de extracción individuales en cocinas y baños y se disponen extractores mecánicos en cada vivienda, para cada paquete de conductos de ventilación.

De forma independiente a la ventilación general, las cocinas disponen de un sistema de extracción para la zona de cocción, según normativa.

## **COCINA**

Cocina amueblada en melamina SUIZA ROBLE TRUFA con encimera SILESTONE modelo N-BOOST MARENGO, gola de apertura integrada en muebles y zócalo en color negro.

Equipada con electrodomésticos Bosh con horno eléctrico y microondas en columna, vitrocerámica, campana extractora, frigorífico, lavavajillas, lavadora, y fregadero de un seno y grifo color negro.



## **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA**

La escala de calificación energética mide el consumo de energía que se considera necesario para satisfacer la demanda energética de nuestro edificio, así como sus emisiones de CO<sub>2</sub>, en condiciones normales de uso. La ley obliga a clasificar los inmuebles con una letra dentro de una escala. Dicha escala está relacionada con unos indicadores directamente relacionados con las emisiones de CO<sub>2</sub>. Siendo esta escala de A, B, C, D, E, F, G.

### **Las viviendas van a tener una calificación energética A**

Para alcanzar dicha calificación, además de mejorar los sistemas constructivos cabe destacar:

- Aislamiento de 4 + 4 cm en fachada
- Aislamiento de 8 cm en cubierta

## **EXTERIORES**

Dispondrá de piscina comunitaria con duchas y aseos.  
Zonas verdes ajardinadas.  
Pavimento Base Porcelánico (C3) en zonas comunes.  
Piezas prefabricadas de hormigón en los caminos de la parcela que conectan las agrupaciones entre sí.

## **ASCENSORES**

Ascensor en cada edificio, practicable para minusválidos, con capacidad para 6 personas.

## **GARAJE**

Cada vivienda tendrá asignada plaza de aparcamiento, enumerada y señalizada mediante pintura horizontal en el pavimento.

Se incluye también la preinstalación de canalizaciones para cada plaza privada de la opción de carga de vehículos eléctricos.

## **TRASTEROS**

Los trasteros estarán enfoscados y pintados en paredes y pintados en techo. Dispondrá de un punto de luz.



---

*La memoria de calidades podrá ser modificada por elementos de similar calidad por la dirección técnica durante el transcurso de las obras por motivos técnicos justificables o de rotura de stock o retrasos de entrega de proveedores que afecte a la fecha de entrega de la vivienda. En todo caso, el propietario será informado formalmente de dicha eventualidad.*