



Building specifications
Memoria de calidades

Residencial Juacar
Torre del Mar



The images shown are the most accurate approximation possible of the end result of the projected property. Modifications may be introduced to comply with legal or technical requirements, provided they are justified and do not imply substantial alterations to the object and/or quality of the materials employed. Furniture is not included; the fittings of the property will be those indicated in the corresponding building specifications. All the information and documentation delivered will be provided compliant with the provisions set forth in Royal Decree 515/1989 of 21 April and other regulations (national or regional) that may supplement said decree.

Las imágenes mostradas son una aproximación lo más fiel posible del resultado final del inmueble proyectado con las calidades indicadas en este documento, pudiendo darse modificaciones derivadas de exigencias técnicas o jurídicas, siempre que estén justificadas y no supongan una alteración sustancial del objeto y/o una merma en la calidad de los materiales/equipamiento del inmueble. El mobiliario mostrado no está incluido. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

Welcome Bienvenidos

Our commitment with you begins right from day one, so we want to share your new home's building specifications with you. Find out all the details about Idilia Senses and start to imagine the spaces that will, in no time, become a dream come true.

What do you need?

Nuestro compromiso contigo empieza desde el primer momento y, por eso, queremos compartirtte la memoria de calidades de tu nueva casa. Conoce todos los detalles de Residencial Juacar y empieza a imaginar los espacios que, dentro de nada, serán un sueño hecho realidad.

¿Que necesitas?

01

Your building Tu edificio

At Residencial Juacar, quality is our hallmark and ever-present objective, hence we have put great thought into all the details of your new home.

En Residencial Juacar, la calidad es un constante y un objetivo siempre presente, de ahí que hayamos pensado en todos los detalles de tu nueva casa.

The building interior

Your community will make you feel proud of your new home even before you go inside. At Residencial Juacar, a enclosed space within which You will enjoy your exclusive home. to share moments unforgettable with the most you want, the promotion will count with a pool below, Jacuzzi in attics and garage and storage room for all households.

Edificio interior

Tu edificio conseguirá que te sientas orgulloso de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella. En Residencial Juacar se ha ideado un espacio cerrado en cuyo interior disfrutarás de tu exclusiva vivienda. Para compartir momentos inolvidables con los que más quieres, la promoción contará con una piscina en bajos, Jacuzzi en áticos y garaje y trastero para todas las viviendas.



Private adult swimmingpool with chloro-
water system in ground floor apartaments
Bajos con piscina privada de cloro



Penthouse with solar area
and jacuzzi
Aticos con solarium y con
jacuzzi



Ground floor apartaments
with private garden area
Bajos con zona ajardinada
privada



Homes with garage and storage room
Viviendas con garaje y trastero



Accessibility ramps and lift
Accesibilidad mediante rampas y ascensor

Entrances and lobbies

At Residencial Juacar the utmost attention has been paid to the community areas. The floors of the indoor spaces will be finished in porcelain stoneware and the walls will combine different materials depending on the area, as well as the use of large-format cladding POLISHED TURQUOISE ONIX 260x120 or similar, a luxury up to in common areas.

They will also include technology in the form of lighting triggered by separate motion sensors for the different zones and floors, thus rationalising resource use and consumption which will add up to important energy savings at the end of the month.

The elevator cars will have finishes in accordance with the rest of the project and be sized to meet Accessibility Regulations. They will have automatic doors and be fitted with an alarm and a telephone service for emergencies.

Accesos y portales

En Residencial Juacar los espacios comunitarios están cuidados al máximo. Los suelos de las zonas comunes interiores irán acabados en gres porcelánico y las paredes combinarán distintos materiales según la zona, así como uso de aplacado de gran formato ONIX TURQUOISE PULIDO 260x120 o similar, todo un lujo hasta en zonas comunes.

La tecnología también estará presente a través de alumbrado con detectores de presencia distintos para zonas y plantas, lo que a fin de mes repercutirá en un importante ahorro energético que optimizará el uso de los recursos y consumos.

Los ascensores tendrán acabados de cabina acorde con el resto del proyecto y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Las puertas serán automáticas y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.

Your new home
Tu nueva vivienda

02

Your new home
Tu nueva vivienda





In services

In Services

The Juacar In Service will allow you customise different aspects of your new home:

- > Different ambience types to choose from, depending on your tastes.
- > Lay out the spaces so they better meet your needs.
- Improve building specifications and finishes
- > Terrace fittings and equipment on solarium floor and ground floor gardens and pool.
- > We have the help of interior designers and architects to AGD ARQUITECTOS studio, who they will create the space according to your dreams and desires.

Hall, lounge-dinning room passageway and bedrooms

The flooring in the hall, lounge, bedroom and passageways of your new home will be in porcelain stoneware. The floors will be finished with a white skirting board to match the interior carpentry, thus creating a fully integrated ambience throughout the entire dwelling.

The walls will be finished in plain emulsion. Suspended ceiling will be hung throughout and they will likewise come in an emulsion paint finish.

Vestibulos, salón comedor pasillo y dormitorios

El pavimento de tu nueva casa en vestíbulo, salón, dormitorios y pasillo será de gres porcelánico.

El suelo estará rematado con un rodapie con terminación en blanco a juego con la carpintería interior para crear un ambiente completamente integrado en toda la vivienda.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa. Se colocará falso techo con aislamiento térmico en toda la vivienda, terminado en pintura plástica.

Servicio In

Con el servicio In de JUACAR podrás personalizar varios aspectos de tu nueva casa:

- > Elige entre diferentes tipos de ambientes según tus gustos
- > Distribuye los espacios como mejor se adapten a tus necesidades.
- > Mejora las calidades y acabados
- > Equipa las terrazas en planta solarium así como los bajos con jardines y garajes
- > Contamos con la ayuda de interioristas y arquitectos del estudio AGD ARQUITECTOS, los cuales crearán el espacio y ambientes según sueños y deseos.



Kitchen

Preparing your favourite dishes will be much easier in this space we have designed for you. These are the specifications and finishes included in your new kitchen at Residencial Juacar:

- > Porcelain stoneware flooring with plasterboard walls in a emulsion paint finish.
- > Suspended ceiling with an emulsion paint finish.
- > Optional to request contemporary kitchen with a contemporary design walls and base cabinets (request quote).

In addition, the following is also optional equipment (request a quote):

- > Induction hob
- > Extractor hood
- > Worktop and gap between low and high furniture
- > Sink fitted with a mono mixer tap

Cocinas

Preparar tus platos favoritos será mucho más fácil en este espacio pensado para ti. Estas son las calidades y acabados de tu nueva cocina en Residencial Juacar:

- > Pavimento de baldosas de gres porcelánico, con paramentos verticales acabados en pintura plástica lisa sobre tabiquería de pladur
- > Falso techo con aislamiento y con pintura plástica lisa
- > Opcional de solicitar cocina amueblada con un diseño actual de muebles altos y bajos (solicite presupuesto).

Además también opcional el siguiente equipamiento (solicite presupuesto):

- > Placa de inducción
- > Campana extractora
- > Encimera y entrecalle entre muebles bajo y alto
- > Fregadero con grifería monomando



Bathrooms

The walls of both the master and secondary bathrooms will be lined in ceramic tiling combined with porcelain stoneware floors.

They will come with suspended ceiling in a emulsion paint finish. For your inconvenience, the climatization system will be installed inside the suspended ceiling in the bathroom with an access hatch to enable future maintenance.

Both batrooms will be fitted with mono mixer taps, a resin shower tray, shower screen and white sanitary fittings in a contemporary design.

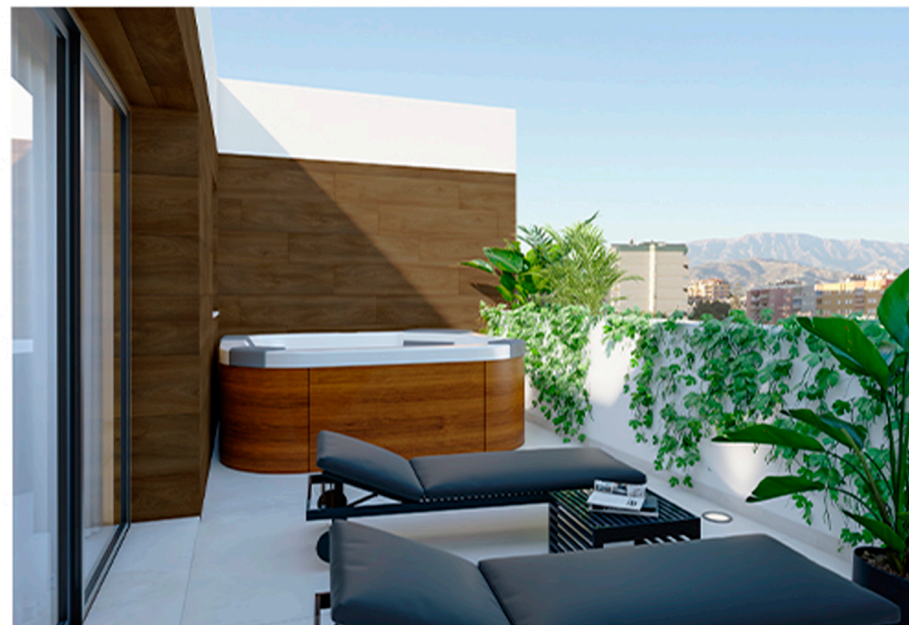
The master bathroom will also come with a ceramic washbasin and vanity unit. Bathrooms that do not have natural ventilation will be equipped forced ventilation.

Baños

Las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de baldosa cerámica combinando con el solado de gres porcelánico.

Se colocarán falsos techos con pintura plastica. Pensando en tu comodidad, la instalacion del sistema de climatizacion contará con falso techo con registro en el baño para permitir el futuro mantenimiento de la unidad interior.

En ambos baños se instalarán griferías monomando, plato de ducha de resina, mampara y sanitarios blancos de diseño actual. Además, el baño principal contará con lavabo cerámico con mueble. Los baños que no cuenten con ventilacion natural estarán dotados de ventilacion forzada.



Penthouse terraces with jacuzzi and Ground floor with pool and garden

For maximum security, these spaces in the air free will be paved with stoneware non-slip and contain a skirting of the same material in the areas that are required.

All the terraces of the penthouses they will have a water intake and water evacuation. also. They will include Jacuzzi for 2 people, lighting, power outlet and television outlet, and planters.. The penthouse also has a terrace solarium, where you can enjoy of spectacular views that it offers the promotion.

The ground floors have a terracearea with shaded area where it will be installed a p ergola. It also has a garden own, irrigation system and pool chlorinated water with lighting indoor in pool.

On attic terraces they will carry outdoor water intake as well as water evacuation on terrace and planter.

Terrazas áticos con jacuzzi y Bajos con piscina y jardín

Para que la seguridad sea maxima, estos espacios al aire libre se pavimentará con gres antideslizante y contendrán un rodapie del mismo material en las zonas que se requiera. Todas las terrazas de los áticos llevaran toma de agua y sistema de evacuacion de aguas. Tambien incluiran Jacuzzi para 2 personas, iluminacion, toma de corriente y toma de television, y jardineras. El atico además cuenta con terraza solarium, en la que podrás disfrutar de espectaculares vistas que ofrece la promocion.

Los bajos cuentan con zona de terraza con zona de sombra donde se instalara una pergola. Ademas cuenta con jardin propio, sistema de riego y piscina de agua clorada con iluminacion interior en piscina. En terrazas de áticos llevaran toma de agua en exterior así como evacuacion de aguas en terraza y jardinera.

Interior carpentry

JUACAR has also paid great attention to the interior carpentry so you can enjoy all the details in your new home

>The home entrance door will be security and come in a white lacquered finish, it will also be fitted with a syhole.

>Door inside the dwelling will be finished in white laquer with chrome handles, giving your home a smart, contemporary appearance. In general, they will be sing openning, except in those cases where sliding doors and more advisable to improve the usability of the room being accessed.

>Wardrobes and cupboards will have swing doors to capitalise to the utmost on the space available and will come in a white lacquer finish to match the rest of the carpentry. They will have a modular interior lined in melamine and a hanging rail, shelf and a drawer unit in the bedroom wardrobes.

Carpintería interior

JUACAR también ha cuidado la carpintería interior para que disfrutes de todo los detalles de tu nueva vivienda.

> La puerta de acceso a la vivienda será de seguridad con terminacion interior lacada en blanco y dotada de mirilla óptica.

>Las puertas interiores de la vivienda serán con acabado lacado blanco y tirdores cromados, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y moderno. En general serán abatibles, salvo aquellos casos en los que se aconseja ponerlas correderas para mejorar la utilización de la estancia a la que dan acceso.

>Armarios revestidos con puertas abatibles o correderas aprovechando al maximo el espacio con acabado lacado en blanco a juego con el resto de la carpinteria. El interior será tipo modular, revestido de melalina con barra para colgar, balda y cajonera en armarios de dormitorios.





Interior walling and insulation

The walling employed in your new home will provide the perfect base for a plain paint finish.

- >Dividing walls between rooms: executed with plasterboard partitions or LHD.
- >Dividing walls between dwellings: solid partition and insulation panel acoustic, finished in plasterboard or LHD.
- >Dividing walls between dwelling and communal spaces: solid partition and insulation panel acoustic, finished in plasterboard or LHD.
- >False ceilings in smooth plaster with paint plastic in bathrooms, kitchen and corridors or beams according to technical details.
- >False removable ceiling in bathroom or toilet, as appropriate, for pre-installation of air machine.

Tabiquería interior y aislamientos

La tabiquería empleada en tu nueva conseguirá un acabado exterior óptimo para la aplicación de pintura lisa.

- >Divisiones interiores entre estancias; ejecutada con tabiquería de carton-yeso o LHD
- >Divisiones entre viviendas: realizadas con tabicón macizo y panel de aislamiento acústico, terminado en carton yeso o LHD
- >Divisiones entre viviendas y zonas comunes realizadas con tabicón macizo y panel de aislamiento acústico, terminado en carton yeso o LHD
- >Falsos techos de pladur con aislamiento y con pintura plástica en baños, cocina y pasillos o vigas según detalles técnicos.
- >Falso techo desmontable en baño o aseo, según corresponda, para pre-instalación de máquina de aire.



03

Instalations
Instalaciones

Plumbing and drains

The plumbing instalations will include water inlets for each bathroom fitting and kitchen facility (sink), and for the electrical appliances in the kitchen and utility area (dishwasher and washing machine).

Your home will have a general cut-off valve and individual cut-off valves for each room with plumbing.

Hot water is produced for all the homes in the development through a top energy performance aerothermal heat pump.

All home's sanitary appliances will be connected to the sewage network, the downpipes for which run through the piping chambers beside the home and are made of noise-reducing PVC.

Fontanería y saneamiento

La instalación de fontanería incluye las tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y cocinas (fregadero) y para los electrodomésticos en la zona de cocina y tendedero (lavavajillas y lavadora).

Tu vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

La producción del agua caliente de todas las viviendas de la promoción se realiza mediante una bomba de calor aerotérmica de máxima eficiencia energética.

Cada uno de los aparatos sanitarios de la vivienda se conectará a la red de saneamiento, siendo las bajantes que discurren por las cámaras junto a la vivienda de PVC con atenuación acústica.

Heating/Climatization

To ensure you enjoy the utmost comfort, your new home will be fully fitted with a conduits air conditioning and heating heat pump, except in bathrooms and kitchens that the client can add said electrical installation with cost additional.

This initial heat method stands out for providing heat in a uniform, allowing high savings energetic, at the same time that it has of more free space in the house compared to the traditional radiator system. The temperature control in the main rooms is achieved with the use of a thermostat. Said network of hot/cold conductors will be made using grids impulsion and return in living room and bedrooms.

Calefacción/ Climatización

Para que disfrutes del máximo confort en tu nueva casa se ha colocado suelo radiante para la calefacción mediante agua caliente, excepto en baños que será eléctrico.

Este método de calor inercial destaca por aportar calor de manera uniforme, permitiendo altos ahorros energéticos al emplear agua caliente a baja temperatura a la vez que se dispone de más espacio libre en la vivienda en comparación con el tradicional sistema de radiadores.

El control de temperatura en las estancias principales se consigue con el empleo de un termostato. Además, dispondrá de una red de conductos (frío) que realizará la difusión mediante rejillas de impulsión y retorno en salón y dormitorios.

Electricity/ Telecommunications

Your home will contain the necessary electricity and telecommunications sockets to comply with regulatory standards, as well as a video door phone for communication with the lobbies and the entrance gate to the community.

The bathrooms, kitchen and passageways in your home will come with LED technology lighting.

Electricidad / Telecomunicaciones

Tu vivienda contará con la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requeridas por normativa, así como un videoportero que te comunicará con acceso a los portales y con el acceso a la urbanización. La iluminación que encontrarás en los baños, cocina y pasillos de tu vivienda, se realizará con equipos con tecnología led.

Ventilation

Your home will include a ventilation system to keep indoor air healthy and assure compliance with the Technical Building Code.

Ventilación

Tu vivienda incorporará un sistema de ventilación para garantizar la salubridad del aire interior y el cumplimiento de Código Técnico de la Edificación.

04

The building El edificio



Facade and roof

The facades have been designed to comprise a double leaf enclosure with a brickwork exterior and plasterboard interior. They will be lined with porcelain tile, as well as in some parts with lined in some covered with plaster of cement mortar or paint for abroad.

The composition of the facades, along with the designed terraces, will provide an attractive image and current to the building. The finishes will combine the thermal benefits with the most avant-garde design, adapt to the needs of the s 11th century.

The façade will also include an air cavity with thermal insulation, which will result in significant energy savings and make the interior of your home much more comfortable. The roofs have been sedigned depending on the use to which they will be employed, always guaranteeing their tightness in all its cases with asphalt waterproofing.

The Walkable roof plan in attic terraces, and impassable with gravel in common reas of general facilities according to project; treated with fabric waterproofing asphalt and thermal insulation with extruded polystyrene.

Fachada y cubierta

Las fachadas se han diseñado mediante un cerramiento de doble hoja, de fabrica de ladrillo en el exterior y de tabiquería pladur al interior. Irán revestidas con alicatado porcelánico, así como en algunas parte con revestidas revestidas con enfoscado de mortero de cemento u pintura para exterior.

La composición de las fachadas, junto con las terrazas diseñadas, proporcionará una imagen atractiva y actual al edificio. Los acabados combinarán las prestaciones térmicas con el diseño mas vanguardista, adaptandose a las necesidades del siglo XI.

La fachada constará también de una cámara de aire con aislante térmico, lo que supondrá un importante ahorro energético y logrará un gran confort en el interior de la vivienda.

Las cubiertas se han proyectado según el uso al que estarán destinadas, garantizando su estanqueidad en todos sus casos con impermeabilización asfáltica. .Planta de cubierta transitable en terrazas de áticos, e intransitable con grava en zonas comunes de instalaciones generales según proyecto; tratadas con impermeabilización de tela asfáltica y aislamiento térmico con poliestireno extrusionado.

Exterior carpentry and glazing

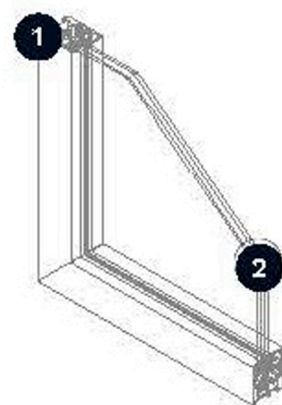
All the exterior carpentry and glazing will be to Technical Building Code standard and, more specifically, compliant with the Basic Energy Saving and Noise Protection Documents, thus raising the level of comfort inside the dwelling. Juaca will come with:

- >Aluminium profile carpentry with thermal bridge break, combining different opening systems depending on location.
- >Double-glazing with a dehydrated air chamber.
- >Motorised, roll-up, aluminium slat blinds with injected insulation in lounge and bedrooms. Colour similar to the exterior carpentry.

Carpintería exterior y vidrios

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, concretamente del Documento Básico Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda.

- Residencial Juaca dispondrá de:
- >Carpintería con perfilera de aluminio con rotura de puente térmico combinando con distintos tipos de apertura según ubicación.
 - >Acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire deshidratado.
 - >Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento inyectado y accionamiento motorizado en salón y dormitorios. Color similar al de la carpintería exterior.



Exterior carpentry / Carpintería exterior

- 1 Aluminium or PVC frame carpentry as per the project design with thermal bridge break
- 2 Double-glazing with air chamber.
- 1 Perfil de aluminio o PVC según diseño de proyecto con rotura de puente térmico.
- 2 Doble cristal con cámara de aire

Structure and foundations

Your new home will have a reinforced concrete structure with two-way slab flooring below ground, calculated to meet current regulations and to Technical Building Code standard. The foundations will be projected in accordance with the conclusions of the Geotechnical Survey.

Estructura y cimentación

La estructura de tu nueva casa será de hormigón armado con forjados reticulares y losas bajo rasante calculada según normativa vigente y Código Técnico de la Edificación. La cimentación estará proyectada de acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico.

Staircases and floor hallways

The staircase and floor hallways will be finished in ceramic tiling with matching skirting and the walls will come in an emulsion paint finish.

Escaleras y vestíbulos de planta

Las escaleras y vestíbulos de planta irán acabados en baldosa cerámica con rodapié a juego con el pavimento y pintura plástica en paredes y techos.

Garages and storage rooms

The entry and exit doors of garages will be automatic, with security device anti-crushing and remote control. Pre-installation of infrastructure for electric vehicle charging to current regulations.

The storage rooms will be finished with paint and with metal door RF with ventilation, in compliance with the regulations required by your location.

Garajes y trasteros

Las puertas de entrada y salida de garajes serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiaplastamiento y mando a distancia. Preinstalación de infraestructura para carga de vehículos eléctricos conforme a normativa vigente.

Los trasteros irán acabados con pintura y con puerta metálica RF galvanizadas con ventilación, en cumplimiento de la normativa requerida por su ubicación.

Several

Community mailboxes.
Parking and storage rooms, in the basement and ground floor, according to plans.
Chlorinated pool in flatslow.

QUALITY CONTROL OF THE MATERIALS ACCORDING TO CURRENT REGULATIONS AND COMPLIANCE WITH THE TECHNICAL CODE OF THE BUILDING

DOSSIER OF INDIVIDUAL PLANS OF THE HOUSING AND FACILITIES, LIST OF INSTALLED MATERIALS, MISCELLANEOUS AND KEYS. (will be delivered in notarial deed)

Varios

Buzones comunitarios.
Aparcamientos y trasteros, en planta sótano y baja, según planos.
Piscina clorada en viviendas de planta baja.

CONTROL DE CALIDAD DE LOS MATERIALES SEGÚN NORMATIVA VIGENTE Y CUMPLIMIENTO DEL CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN.

DOSSIER DE PLANOS INDIVIDUALES DE LA VIVIENDA Y DE LAS INSTALACIONES, RELACION DE MATERIALES INSTALADOS VARIOS Y LLAVES. (Se entregará en escritura)





This report of construction qualities, as well as the info, introduce those modifications that are motivated by technical, be necessary or convenient for the correct completion of such changes affect materials included in the Report, the The images in this brochure are indicative and not contractual.

La presente memoria de calidades constructivas, así como introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de tales cambios afecten a materiales incluidos en la Memoria. Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes.



Infographics, are merely indicative, reserving JUACAR 2022 S.L., the faculty of technical or legal reasons, which are indicated by the architect director of the work by the building or that are ordered by the competent public bodies. If the affected materials will be substituted by others of equal or higher quality. Contractually binding.

Como las infografías, son meramente orientativas, reservándose JUACAR 2022 S.L., la facultad de adoptar por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por el edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes. En caso de que en la mayoría, los materiales afectados serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. Contractualmente a nivel contractual..

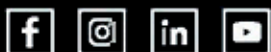
Residencial Juacar

Torre del Mar

JUA
CAR

Development / Promoción y Construcción
VICTORIANO LLAMAS SANCHEZ

Sales office / oficina de ventas
ARQ Real Estate
C/ Rodriguez de la Fuente 16, local B
29740 Torre del Mar (Vélez-Málaga) [Málaga]
T. +34 633 86 73 67
Infoarqrealestate@gmail.com
www.arqrealestate.es



Architecture studio / Estudio de arquitectura
AGD ARQUITECTOS 
www.agdarquitectos.com
infoagdarquitectos@gmail.com
Arquitecto jefe: ALBERTO GONZÁLEZ DÍAZ