

VÍA ÁGORA | Koa MÁLAGA

MEMORIA DE CALIDADES

Calidad y confort

Bienvenido a la memoria de calidades del proyecto VÍA ÁGORA **Koa**.

En este documento podrás conocer en detalle las especificaciones técnicas y las características de los materiales empleados en la construcción del proyecto.

Queremos que esta memoria se convierta en una guía clave para conocer de forma detallada y transparente los materiales y acabados que se emplearán en la obra.

En VÍA ÁGORA **Koa** trabajamos cuidando los detalles.



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. De conformidad con el Reglamento (UE) de Inteligencia Artificial, se informa que las representaciones gráficas marcadas con AI MODIFIED corresponden a renders 3D optimizados mediante IA. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.



ÍNDICE

04 SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA

08 LA URBANIZACIÓN

10 EL EDIFICIO

12 LA VIVIENDA

18 INSTALACIONES

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA

para un futuro mejor





Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. De conformidad con el Reglamento (UE) de Inteligencia Artificial, se informa que las representaciones gráficas marcadas con AI MODIFIED corresponden a renders 3D optimizados mediante IA. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.



ALLERGY FRIENDLY Y CALIDAD DEL AIRE

En las zonas verdes de la promoción se ha realizado una cuidada selección, evitando el empleo de especies altamente alergénicas.

Las viviendas cuentan con ventilación mecánica individual autorregulable con aporte de aire por microventilación garantizando la calidad del aire interior.

REDUCCIÓN DE EMISIONES DE CARBONO

Los materiales utilizados en el proyecto buscan reducir el impacto de la huella de carbono en todo el ciclo de vida útil, además de reducir todo lo posible la dependencia energética, emisiones globales de gases invernadero y aportando una mejor calidad del aire de nuestro entorno.

Ver más información

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

SISTEMAS PARA EL AHORRO DE AGUA Y ENERGÍA

El agua potable y la energía son recursos limitados, por lo que cada día es más importante diseñar edificios en los que se reduzca su demanda y se asegure un uso eficiente. Por eso en VÍA ÁGORA **Koa** se ha previsto:

- Uso de especies autóctonas de bajo consumo hídrico.
- Griferías de lavabos con apertura en frío y reductor de consumo. La apertura en frío incentiva el uso responsable de agua y energía.
- Iluminación por tecnología led y detectores de presencia en zonas comunes.
- Carpinterías y fachadas que optimizan la envolvente, mejorando la hermeticidad y reduciendo la demanda energética.



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. De conformidad con el Reglamento (UE) de Inteligencia Artificial, se informa que las representaciones gráficas marcadas con AI MODIFIED corresponden a renders 3D optimizados mediante IA. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.



La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

LA URBANIZACIÓN

el valor de la primera impresión

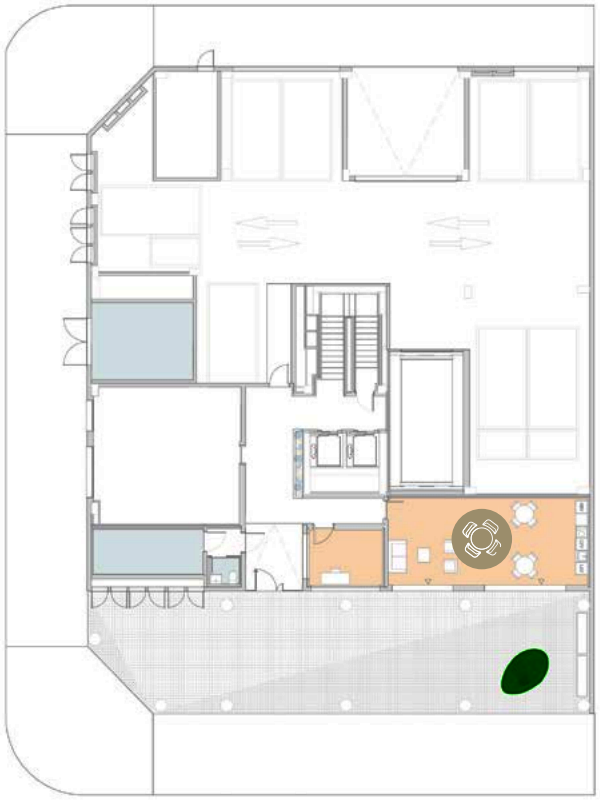
La promoción cuenta con portero automático en portales, permitiendo su gestión por parte de la comunidad de propietarios.

Ajardinamiento de bajo consumo hídrico e hipoalergénico.

La urbanización cuenta con aseo-vestuario en la zona de piscina, además de aseos comunitarios por el recinto.

Espacio cardioprotegido, mediante la instalación de un desfibrilador exterior para situaciones de emergencia cardíaca.







Ver más información

ZONAS COMUNES

LA TERMA
Piscina con cloración salina

LA BODEGUITA
Sala comunitaria en planta baja equipada para reuniones y encuentros

LA PLACITA
Patio comunitario en planta primera con pérgola, jardín vertical y áreas de descanso que generan un ambiente fresco, natural y acogedor

EL TERRADO
Espacio exclusivo en altura donde sacar el máximo partido a los más de 300 días de sol al año que ofrece Málaga.

La promoción dispone de conserjería como punto de control y atención al residente.

Zona de paquetería inteligente

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

EL EDIFICIO

un diseño inteligente y funcional

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Las cimentaciones y muros de sótano se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico y las especificaciones de los proyectos técnicos empleando hormigón de resistencia y características adecuadas según normativa vigente, hormigón adecuado a la agresividad de los terrenos y acero según cálculo.

La estructura portante principal bajo rasante y sobre rasante estará formada por pilares de hormigón armado de sección rectangular.

Un organismo de control técnico independiente garantiza la correcta ejecución de la estructura, que además está cubierta por un seguro decenal.

Ver más información



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. De conformidad con el Reglamento (UE) de Inteligencia Artificial, se informa que las representaciones gráficas marcadas con AI MODIFIED corresponden a renders 3D optimizados mediante IA. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.



PORTALES

Los portales van pavimentados con acabado de alta calidad.

Los ascensores comunican el garaje con todas las plantas con puertas automáticas de acero inoxidable en el interior de la cabina. Estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.

FACHADAS

La envolvente del edificio se resuelve mediante un sistema de fachada industrializada de Lignum Tech, una solución constructiva innovadora basada en entramado ligero de madera que combina sostenibilidad, precisión y altas prestaciones técnicas.

Se trata de una fachada ejecutada en fábrica y montada en obra como un sistema completo, lo que permite un control exhaustivo de calidad en todas las fases —desde la ingeniería y fabricación hasta el transporte e instalación— garantizando un resultado final más eficiente y fiable.

Su composición multicapa, con estructura de madera, aislamiento continuo de alta densidad, tablero estructural y láminas impermeables y transpirables, proporciona un excelente comportamiento térmico y acústico, favoreciendo el confort interior y la eficiencia energética de las viviendas.

GARAJE Y TRASTEROS

El acceso a la planta sótano está previsto mediante ascensor y escaleras.

La puerta de acceso al garaje es automática con control remoto dotada de sistema de seguridad y antiatrapamiento.

El pavimento interior del garaje es de hormigón continuo pulido al cuarzo.

Los trasteros tendrán puerta metálica con rejillas para su ventilación y paredes en color blanco.

Instalación de protección contra incendios, según normativa vigente.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

LA VIVIENDA

tu refugio único y personal



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. De conformidad con el Reglamento (UE) de Inteligencia Artificial, se informa que las representaciones gráficas marcadas con AI MODIFIED corresponden a renders 3D optimizados mediante IA. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estables y uniformes, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior del edificio con rotura de puente térmico, cumpliendo con las exigencias del actual CTE, con doble acristalamiento, mejorando el nivel de aislamiento térmico y acústico del cerramiento y reduciendo la pérdida energética.

Persianas en dormitorios, salones y cocinas, con sistema de seguridad en las ventanas de viviendas de planta baja.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda será blindada a juego con puertas de paso de las viviendas, cerradura de seguridad, tirador exterior y manilla interior cromada mate.

Puertas de paso en vivienda en color blanco con herrajes cromados. En baños contarán con condena.

Armarios modulares, con hojas en color blanco, a juego con las puertas de paso.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizan mediante sistema de tabiquería de placa de yeso laminado, fijada a perfilería metálica y con aislamiento térmico-acústico de lana mineral por el interior. En las zonas húmedas se empleará placa resistente a la humedad.

La división entre viviendas estará diseñada para cumplir con la normativa vigente y dar confort acústico a los usuarios.

PAVIMENTOS

El solado de los salones, cocinas abiertas a salón, pasillos y dormitorios serán de tarima laminada AC5 y con rodapié en blanco.

En baños se dispone de un pavimento con baldosa porcelánica de alta calidad.

Solados de terrazas y patios con material porcelánico de primera calidad.

PARAMENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES

Paredes terminadas con pintura plástica lisa.

Falso techo de yeso laminado con pintura plástica blanca en toda la vivienda, con los registros necesarios para mantenimiento de instalaciones.

COCINAS

Cocinas equipadas con muebles bajos y altos de gran capacidad, encimera de alta resistencia con frente hidrófugo y de fácil limpieza y fregadero de un seno con grifería monomando acabado cromo.

Los paramentos de cocinas serán de pintura plástica.

El equipamiento de cocina incluye los siguientes electrodomésticos: campana extractora, placa de inducción, horno multifunción y microondas.

EQUIPAMIENTO DE BAÑOS

Los baños se entregarán equipados con lavabo cerámico suspendido en el baño principal y lavabo integrado en mueble en el baño secundario, aportando funcionalidad y capacidad de almacenamiento. Ambos contarán con espejo, siendo el del baño principal retroiluminado mediante tecnología LED, creando una atmósfera más confortable y sofisticada.

Los inodoros dispondrán de cisterna empotrada con sistema de doble descarga, favoreciendo el ahorro de agua y una estética más limpia y contemporánea.

Las zonas de ducha se resolverán mediante platos de ducha extraplano en color blanco, según distribución definida en el plano comercial.

Las griferías serán de acabado cromado. Los lavabos incorporarán grifería monomando con apertura en frío y sistema reductor de consumo, contribuyendo a una mayor eficiencia en el uso del agua. En el baño principal, la ducha estará equipada con una columna termostática, que permite mantener una temperatura constante y mejora notablemente el confort de uso. En el baño secundario, la grifería de ducha será monomando.

Los paramentos verticales de baños estarán revestidos con un material decorativo modular de suelo a techo, hidrófugo y de fácil mantenimiento, que aporta continuidad visual, durabilidad y un diseño contemporáneo a los espacios.

PORCELANICO EN ENCIMERA



Las cocinas incorporan encimeras porcelánicas de altas prestaciones, un material de última generación elegido por su excelente comportamiento térmico y su durabilidad superior.

A diferencia del cuarzo, la porcelana no se quema ni se ve afectada por el calor directo, lo que permite apoyar utensilios como ollas o sartenes calientes con total tranquilidad. Su elevada resistencia frente a rayaduras, manchas y agentes de limpieza, junto con su mínima absorción, da como resultado una superficie elegante, higiénica y fácil de mantener, pensada para acompañar el uso diario sin perder su aspecto ni sus cualidades con el paso del tiempo.

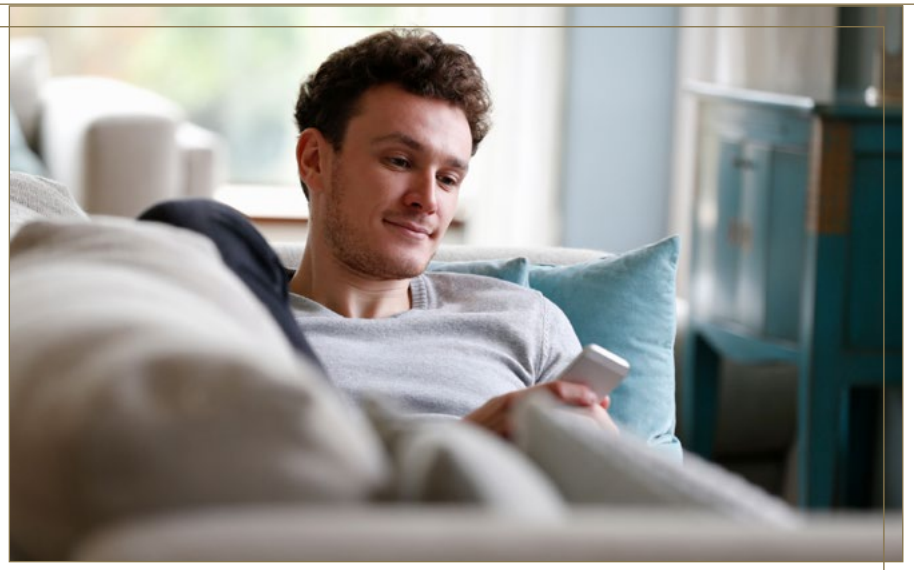


VIDEOPORTERO MANOS LIBRES

La promoción cuenta con un **sistema de videoportero manos libres,** concebido para integrarse de forma natural en un estilo de vida contemporáneo y relajado.

Su diseño cuidado y su manejo intuitivo permiten controlar el acceso al edificio con total comodidad, aportando seguridad y tranquilidad en el día a día. Una solución práctica y elegante que refuerza el bienestar del hogar y aporta confianza desde el primer momento.

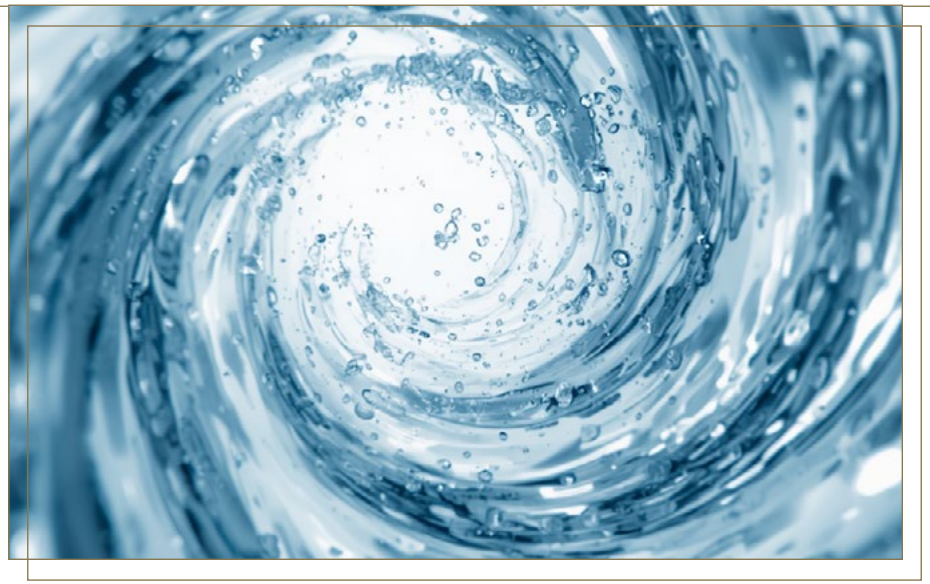




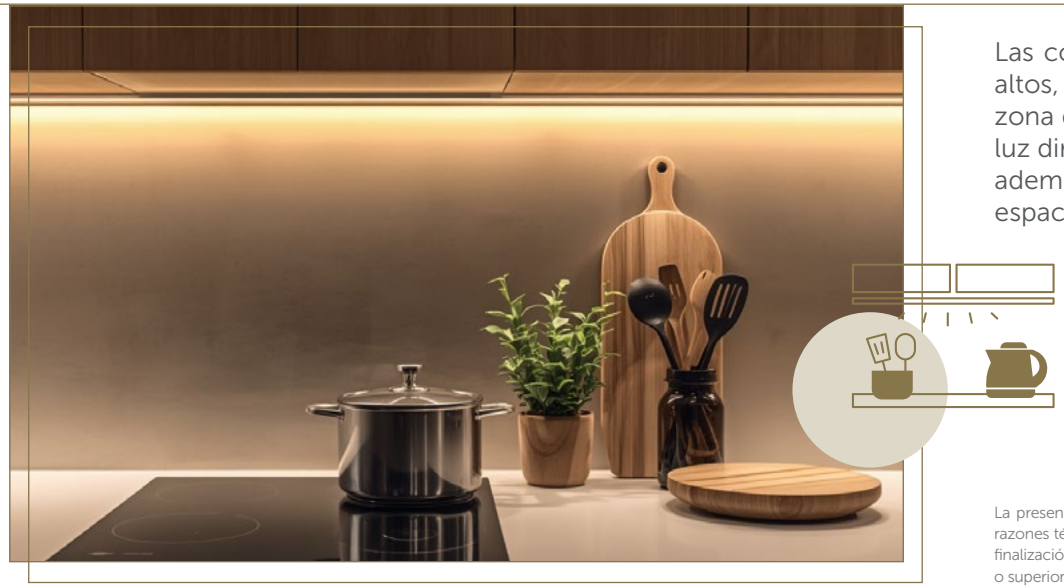
WC RIMLESS VORTEX

Más eficiente, más higiénico y más silencioso. Así es el nuevo sistema de descarga Rimless Vortex, que, gracias a un nuevo diseño sin brida garantiza un flujo de 360º, consigue que el agua forme un remolino en la superficie del inodoro que garantiza la máxima limpieza con el mínimo consumo de agua.

Este diseño, optimiza el recorrido del agua en cada descarga, consiguiendo que cada punto del inodoro quede cubierto hasta cuatro veces más que en una descarga convencional, a la vez que evita salpicaduras. De esta forma, se logra un uso más sostenible del consumo de agua en el baño, pues a mayor limpieza en un solo uso, se minimizan las posibilidades de repetir descarga. Además, el nuevo sistema Rimless Vortex es un 17% más silencioso que un inodoro tradicional, lo que también redunda en un mayor bienestar en el hogar.



COCINAS CON TIRA LED



Las cocinas incorporan una iluminación LED integrada bajo los muebles altos, diseñada para ofrecer una iluminación homogénea y eficaz de la zona de trabajo, mejorando la visibilidad y el confort en el uso diario. Esta luz directa y funcional evita sombras, facilita las tareas cotidianas y aporta, además, un ambiente moderno y elegante, cuidando cada detalle de un espacio pensado para combinar diseño, comodidad y funcionalidad.

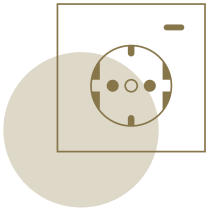
La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

ENCHUFES CON USB+C



Los dormitorios y la cocina incorporan **enchufes con tomas USB-C integradas**, tanto en las mesillas de noche como en un punto específico sobre la encimera, pensados para adaptarse a la forma actual de vivir y cargar dispositivos móviles.

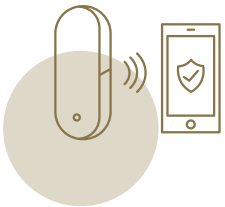
Esta solución permite **cargar teléfonos, tablets u otros dispositivos de manera cómoda y directa**, sin ocupar los enchufes tradicionales, aportando mayor funcionalidad, orden y comodidad en el uso diario del hogar.

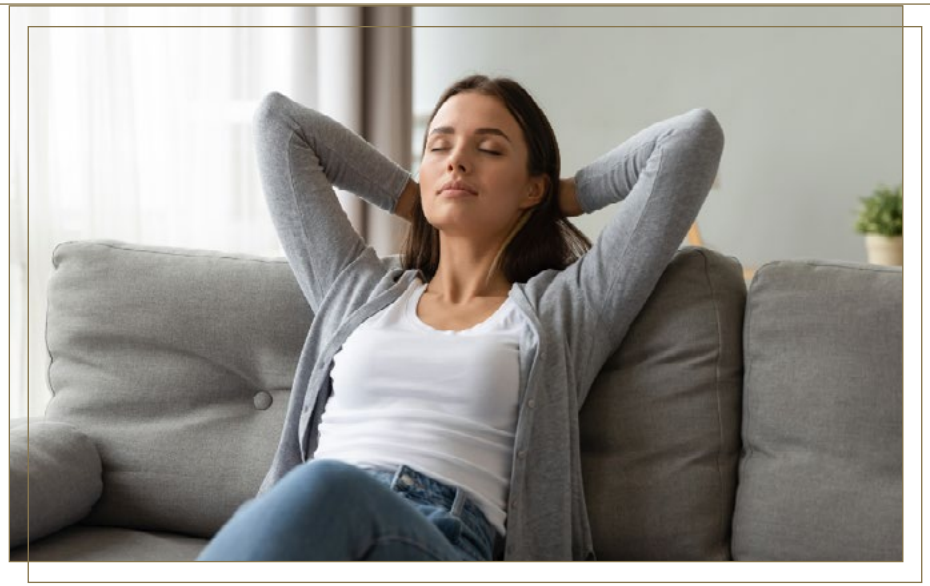


DISPOSITIVO ANTI-INTRUSISMO

Más tranquilidad desde el primer día. Cada vivienda cuenta con un **sensor de apertura en la puerta de acceso**, una solución pensada para ofrecer mayor **tranquilidad y control** en el hogar.

Un pequeño detalle tecnológico que aporta **seguridad y comodidad**, especialmente útil en el ritmo de vida actual.







La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

INSTALACIONES

para conseguir el máximo confort



Imágenes orientativas y no vinculantes a nivel contractual, meramente ilustrativas y sujetas a modificaciones de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. De conformidad con el Reglamento (UE) de Inteligencia Artificial, se informa que las representaciones gráficas marcadas con AI MODIFIED corresponden a renders 3D optimizados mediante IA. Algunos elementos están representados a efectos meramente ilustrativos por lo que el equipamiento, mobiliario y ajardinamiento de las viviendas y zonas comunes será exclusivamente el indicado en la correspondiente memoria de calidades que se entregue como anexo a la firma del contrato de compraventa. Consulte siempre la información más actualizada en nuestro punto de venta o en nuestros puntos de información. Toda la información referida en el RD 515/89 de 21 de abril y demás normas complementarias estatales y autonómicas, se encuentra a su disposición en nuestras oficinas.

CLIMATIZACIÓN, ACS Y VENTILACIÓN

Las viviendas se entregarán con un sistema de climatización de bajo consumo con instalación de bomba de calor individual 1x1 con distribución por conductos y termostato en el salón.

Con el fin de garantizar la calidad de aire interior, las viviendas contarán con un sistema de ventilación mecánica individual autorregulable conforme a la normativa vigente.

Para la producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) se ha previsto un sistema basado en aerotermia.

Con todo ello, se conseguirá un sistema eficiente que contribuye a un notable ahorro en su vivienda además de reducir las emisiones de CO_2.



INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA - AHORRO DE ENERGÍA

La promoción cuenta con un campo de captación fotovoltaico para cubrir parte de las necesidades energéticas del edificio.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La vivienda cuenta con la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requerida por normativa.

La instalación interior de la vivienda dispone de mecanismos de diseño en color blanco de alta calidad, garantizando el uso óptimo de las estancias que componen la vivienda.

Se dispone de alumbrado de emergencia en zonas comunes, según normativa vigente.

Tecnología LED en la iluminación de garajes y zonas comunes, con control de iluminación mediante detectores de presencia.

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, y podrá sufrir modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra, por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o cualquier parte, por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

VÍA ÁGORA

CONTACTO

OFICINA DE VENTAS
Plaza de la Solidaridad, 12, 5ª planta, oficina 542
29006 Malaga
(Con cita previa)

+34 613 331 136

comercialkoa@viaagora.com