

MEMORIA DE CALIDADES



Promoción: 28 viviendas unifamiliares adosadas, garajes y zonas comunes.

Dirección: Calle Orozco nº 2, Málaga.

EDIFICIO

Cimentación y estructura

Cimentación y estructura de hormigón armado. Todos los elementos resueltos conforme al Código Estructural y al DB-SE del CTE.

Cubiertas

Las cubiertas de las viviendas serán planas y no transitables, tendrán uso exclusivo para mantenimiento y/o instalación placas solares y se resolverán con un sistema de cubierta invertida, con impermeabilización, aislamiento, sistema de recogida de pluviales y acabado de grava, según Proyecto y órdenes de la Dirección Facultativa.

Las cubiertas se construirán dependiendo del uso previsto en proyecto, en todo caso se garantizará la estanqueidad con el uso de soluciones de láminas asfálticas.

Fachada

Los cerramientos de fachada serán acabados con enfoscado de y pintura de acabado exterior. Dispondrán de trasdosado interior de formado con tabiquería seca e incluirán el aislante térmico intermedio determinado por el proyecto. Todo ejecutado según Código Técnico de la Edificación, DB-HE y proyecto.

VIVIENDAS

Carpintería interior

Puertas interiores lisas, abatibles o correderas, con manillas y herrajes cromados, realizadas según plano de carpintería de proyecto y órdenes de la DF. Los rodapiés se instalarán a juego con la carpintería interior.

Los armarios se dejan sin colocar quedando el espacio preparado para su instalación posterior.

Carpintería exterior

La carpintería exterior será de aluminio lacado que junto con el acristalamiento doble asegurarán el cumplimiento del Código Técnico, DB HE (ahorro de energía) y DB HR (protección contra el ruido).

Sistema formado por:

Carpintería de aluminio lacado color con rotura de puente térmico combinando distintos tipos de apertura según ubicación y proyecto.

Acristalamiento doble con cámara de aire deshidratado.

Persianas en dormitorios de planta piso de color similar al de la carpintería de aluminio.

Puerta de acceso a la vivienda con cerradura de seguridad, herrajes y manillas cromadas, dotada de mirilla óptica.

Pavimentos y revestimientos

Los pavimentos de la vivienda serán porcelánicos ó laminado de madera a elegir por el cliente. Los pavimentos de los cuartos húmedos serán porcelánicos cumpliendo con la normativa de aplicación.

Los revestimientos de pared en baños se alicatarán con piezas cerámicas pudiendo el cliente elegir entre varios de los modelos de los expuestos.

Particiones y techos

Las particiones interiores de la vivienda se realizarán con soluciones constructivas de tabiquería seca siguiendo las determinaciones de proyecto e instrucciones de la DF. Estos cerramientos garantizarán el aislamiento térmico y acústico de la normativa de aplicación.

Los techos se resolverán con placa de yeso laminado en toda la vivienda, serán registrables en los cuartos húmedos con máquinas.

Los techos y las paredes no revestidas con cerámica estarán acabados con pintura plástica lisa color blanco.

Bodegas

Puerta de acceso resistente al fuego EI2-30-C5, ciega metálica pintada, dispondrán de cerradura y llave para una mayor seguridad.

El pavimento de la bodega se entregará con baldosa porcelánica y rodapié a juego con carpintería.

Los paramentos verticales y los techos serán pintados con pintura plástica blanca.

Cocina

Solado de características iguales al resto de la vivienda.

Diseño de cocina según proyecto, se entregará sin mobiliario ni electrodomésticos.

Las tomas de los servicios se entregarán conforme a proyecto.

Baños

Baño principal:

Combinación de revestimiento cerámico en paredes a elección del comprador entre opciones expuestas.

Solado revestido con material porcelánico a elegir entre opciones expuestas (igual a la del resto de la vivienda en caso de elección de pavimento porcelánico para toda la casa).

Los lavabos tipo bowl o similar con mueble de lavabo y grifería a elegir entre los modelos expuestos.

Inodoro compacto con tapa amortiguada.

Ducha provista de plato de ducha de resina y grifería empotrada a elegir entre los modelos expuestos.

Baño secundario y aseos:

Combinación de revestimiento cerámico en paredes a elección del comprador entre opciones expuestas.

Solado revestido con material porcelánico a elegir entre opciones expuestas (igual a la del resto de la vivienda en caso de elección de pavimento porcelánico para toda la casa).

Lavabo con bajo mueble y grifería a entre los modelos expuestos.

Inodoro compacto con tapa amortiguada.

Ducha provista de plato de ducha de resina y grifería a elegir de la exposición.

Escalera Interior

Barandilla de vidrio de Planta baja a Planta primera y metálica en bajada a bodega, pasamanos de madera en aquellos tramos cerrados con tabiquería.

Instalaciones

Climatización

La vivienda contará con preinstalación de climatización por medio de conductos incorporados en el falso techo y rejillas.

Se dejarán los techos registrables en aseo de planta baja y baño principal para la instalación futura de la maquinaria de climatización.

ACS (agua caliente sanitaria)

La producción de ACS se realizará mediante un sistema comunitario de aerotermia de alta eficiencia y apoyo de paneles de energía solar. Este sistema dotará a la comunidad de una gran eficiencia y ahorro económico a sus vecinos.

Fontanería

La instalación de fontanería se ejecutará según determinaciones de proyecto y de la normativa de aplicación. Se colocarán tomas de agua para cada sanitario en baños, aseos y cocina. Los electrodomésticos, que así lo requieran, dispondrán de tomas bitérmicas para un mayor ahorro de consumo.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y una por cuarto húmedo permitiendo su sectorización en caso de necesidad.

El saneamiento de pluviales y residuales se ejecutará mediante redes separadas.

Electricidad y telecomunicaciones

Instalación eléctrica y telecomunicaciones ejecutada según normativa vigente y proyecto.

Las viviendas contarán con tomas de TV y RJ45 en salón, dormitorios y zona de cocina.

Las viviendas dispondrán de puntos de luz en techo según diseño de proyecto y normativa.

Las viviendas dispondrán de un videoportero en el acceso principal y un portero electrónico en el acceso por jardín.

Los dormitorios dobles tendrán puntos de luz conmutados y el salón-comedor tendrá dos líneas con puntos de luz independientes, una para zona de sofá y otra para zona de comedor.

Sistemas de prevención en caso de incendio

Puertas resistentes al fuego distribuidas en las zonas comunes del edificio para crear la adecuada sectorización que preserve de la propagación del fuego en un hipotético caso de incendio.

Instalación de luces de emergencia en vías de evacuación y extintores distribuidos en zonas comunes de acuerdo con la normativa vigente.

Calificación energética

El edificio contará con el correspondiente Certificado de Eficiencia Energética según indicaciones del Código Técnico de la Edificación y resto de normativa de aplicación.



Jardín privativo

La zona privativa exterior en planta baja dispondrá de toma de agua, punto de luz y toma de corriente.

Las zonas pavimentadas dispondrán de gres antideslizante para exteriores (en su caso, igual al escogido para el interior de la vivienda) o césped artificial, todo realizado según determinaciones de proyecto y órdenes de la dirección facultativa.

Las zonas exteriores privativas se entregan sin acabados de jardinería.

ZONAS COMUNES

Jardín común

El paisajismo de las zonas comunes se trabaja al detalle para crear una atmósfera interior propia, una zona para piscina, una zona para juegos y el resto zona verde, todo ejecutado según proyecto.

La vegetación será acorde al clima de Málaga, con bajas necesidades hídricas, bajo mantenimiento, incluye instalación de riego por goteo.

Se intentará mantener la vegetación existente antes del inicio de las obras en la propia parcela (según determinación del departamento municipal al cargo).

Piscina y parque infantil

Residencial Nuwa contará con piscina de cloración salina para uso y disfrute comunitario, con sistema de recogida de agua para su tratamiento, todo realizado según proyecto.

Se reservará una zona para tomar el sol, en el ámbito de la piscina, acabada con césped artificial.

Se dotará al conjunto de cuarto de máquinas, cerramiento perimetral de piscina y accesos. Todo conforme a normativa vigente, integrado en el diseño del proyecto.

Coworking

Espacio para uso común de los copropietarios que dispondrá de trasdosado en cartón yeso en cerramientos perimetrales y/o tabiquería del mismo material con aislamiento de lana de roca intermedio, solado de gres según diseño de proyecto con rodapié a juego con carpintería y pintura plástica en paredes y techos. Iluminación con led en falso techo accionada con pulsador. Climatización mediante Split para el local dedicado a coworking.

Garajes

El sótano, destinado a aparcamientos, bodegas y cuartos de instalaciones tendrá un cerramiento perimetral de muro de hormigón armado.

El pavimento será de hormigón fratasado mecánicamente. El acceso rodado se realizará a través de la rampa para vehículos. El acceso peatonal se realizará mediante escaleras comunitarias o por las particulares de las viviendas.

La puerta para vehículos será automática con dispositivo anti-atrapamiento y mando a distancia (dos unidades por vivienda).

Se dejará prevista la preinstalación marcada por la normativa para recarga de vehículos eléctricos en aparcamiento.

La iluminación de las zonas comunes con acceso peatonal será tipo led con detector de presencia. El resto del garaje dispondrá de alumbrado fijo y temporizado con encendido mediante pulsadores zonificados.

*Las calidades y acabados contemplados en este documento podrían sufrir modificaciones por otras similares o superiores por motivos técnicos, falta de disponibilidad o descatalogación en el momento de la colocación, criterio del proyectista o de la dirección facultativa, cumplimiento de normativas específicas o resoluciones de la Administración.

OPCIONES

OPCIONES SOLADOS, marcar opción elegida

- 1.- SUELO PORCELÁNICO: a) Sand, b) Dessert c) Roble d) Haya
- 2.- SUELO TARIMA: a) Roble b) Haya

OPCIONES BAÑOS PRINCIPALES, marcar opción elegida

- 1.- Revestimiento: a) Suite abbacy fresno
b) Serena White 25x75
- 2.- Lavabos: a) lavabo tipo bowl
- 3.- Muebles: a) Conjunto mueble baño de 1,20 x 0.46 m. tirador inox.
b) Conjunto mueble baño de 1.20 x 0.46 m. tirador negro
- 4.- Inodoro Compacto, tapa amortiguada.
- 5.- Plato de ducha Resina 130 x 90 cm.
- 6.- Grifería a) Lavabo: Monomando Negro
Ducha: Empotrado Negro
b) Lavabo: Monomando Cromado
Ducha: Empotrado Cromado

OPCIONES BAÑOS SECUNDARIOS Y ASEO, marcar opción elegida

- 1.- Revestimiento: a) CÁLIDO, Ducha: DESSERT de 25x75 cm. Pared: Cement DESSERT de 25 x 75 cm. Suelo: Cement DESSERT de 60 x 60 cm.
b) NEUTRO, Ducha: Striping SAND de 25x75 cm. Pared: Cement SAND de 25 x 75 cm. Suelo: Cement SAND de 60 x 60 cm.
- 2.- Lavabos: Lavabo 60 x 45 cm.
- 3.- Inodoro Compacto, tapa amortiguada.
- 5.- Plato de ducha Resina 110 x 70 cm.
- 6.- Grifería Grifería monomando cromada y columna de ducha.