



PROMOCIONES COINCO 2021 S.L.

URB. LOS NEBRALES MANZANA R-7 VIVIENDAS 79-80, 81-82 y 83-84.

MEMORIA DE CALIDADES

1. EL PROYECTO.

Viviendas unifamiliares pareadas con piscina.

Emplazadas en las parcelas 79 a 84 con una superficie aproximada de cada parcela de 400 m², en Urbanización Los Nebrales en el Municipio de Coín (Málaga).

Cada vivienda es unifamiliar pareada con zona exterior ajardinada, piscina y zona para estacionamiento.

En el tratamiento de las fachadas se ha tenido en cuenta la relación de las viviendas con las de su entorno. Los espacios interiores se han organizado de tal forma que resulte funcional y cómoda para los usuarios.

Cada vivienda se proyecta en un único nivel de planta baja. La zona exterior, con uno o dos niveles dependiendo de la orografía del terreno, quedando el jardín adyacente a la vivienda y la zona de piscina a diferentes cotas.

La planta de vivienda se distribuye con acceso desde porche de entrada cubierto, vestíbulo-distribuidor salón-comedor, cocina con lavadero, un baño completo con plato de ducha, dos dormitorios dobles, dormitorio principal con baño en suite y terraza posterior que comunica con la zona de piscina.

La zona exterior se organiza en uno o dos niveles, dependiendo de las características de la parcela. La zona de entrada, jardín lateral y solárium de piscina quedan a un mismo nivel y el resto de zona ajardinada a un nivel diferente comunicado mediante escalera desde la zona pavimentada del solárium de piscina.

2. ESTRUCTURA Y CERRAMIENTOS EXTERIORES.

Estructura de pilares, losas y forjados de hormigón armado.

Cerramientos exteriores de fábrica a la capuchina (1/2 pie o citara, cámara de aire, aislamiento térmico y tabicón).

3. DIVISIONES INTERIORES.

Divisiones interiores con tabicón de ladrillo hueco doble de 7cm. Recibido con mortero de cemento.

4. CUBIERTAS Y TERRAZAS

Cubierta inclinada acabada con teja cerámica sobre tablero cerámico y aislamiento térmico e impermeabilización.

Cubierta plana no transitable, sólo para mantenimiento, con aislamiento térmico e impermeabilización acabada con protección pesada de grava.

Terrazas y Acerados exteriores con solera de hormigón y pavimento porcelánico antideslizante.

5. PAVIMENTOS Y SOLADOS.

5.1 INTERIOR DE VIVIENDA:

5.1.1. GENERAL Gres porcelánico rectificado de gran formato 1ª calidad

5.1.2. ALFEIZARES: Mármol blanco o crema nacional.

5.2 EXTERIOR DE LA VIVIENDA:

5.2.1. ZONA EXTERIOR APARCAMIENTO: Solado con baldosa terrazo exterior.

5.2.2. POCHEs, ACERAS Y ACCESO PEATONAL: Baldosa gres porcelánico antideslizante clase C3.

5.2.3. ZONA AJARDINADA: Tierra vegetal extendida y nivelada con pre-siembra inicial de césped. Sistema de riego por aspersión dividido en 3 sectores.

5.2.4. ESCALERA: Peldaños (huellas y tabicas) de gres porcelánico antideslizante.

5.2.5. BORDE EXTERIOR DE PISCINA de gres porcelánico antideslizante C3.

6. REVESTIMIENTOS

6.1. EXTERIOR:

Enfoscado maestreado de mortero hidrófugo acabado fratasado y pintura pétreo fachadas aplicada en 3 manos en blanco¹ y otros colores acordes a los existentes.

6.2. INTERIOR:

6.2.0. GENERAL: Guarnecido de yeso maestreado vertical y horizontal y falsos techos de escayola y/o yeso laminado, acabado con pintura plástica mate.

6.2.1. BAÑOS: Alicatado de gres porcelánico de formato comercial hasta una altura de 1,20m. y zona de ducha o bañera hasta 2,40m. Falsos techos de yeso laminado y acabado con pintura plástica igual que los paramentos.

6.2.2. COCINA: Guarnecido de yeso maestreado vertical y horizontal y falsos techos de placas de yeso laminado, acabado con pintura plástica mate.

1.- El color de la pintura exterior puede variar según criterios de proyecto.

7. CARPINTERÍA INTERIOR.

7.1. PUERTA DE ENTRADA:

De madera de iroko en duelas por la cara exterior y con revestimiento similar a las puertas de paso por el interior, cerradura de seguridad de tres puntos, maneta y pomo interiores y tirador de 60cm exterior todo en acero inoxidable.

7.2. PUERTAS INTERIORES:

Macizas de DM pantografiadas con cuarterones horizontales, galces de DM sobre premarco de madera de pino nacional. Herrajes de colgar y cierre en acero inoxidable mate, goma de cierre perimetral, tapajuntas de DM rectos de 9 cm. Puerta corredera con bastidor oculto en tabiquería con herrajes de deslizamiento con topes integrados.

7.3. ARMARIOS:

De puertas correderas y abatibles con tableros de DM pantografiadas igual a las puertas de paso con herrajes acabados en acero mate, revestimiento interior con tableros de melanina texturizada y equipados con cajonera (excepto recibidor), balda para altillo, barras de colgar y baldas inferiores.

Toda la carpintería lacada en color blanco.

8. CARPINTERIA EXTERIOR.

8.0. GENERAL: Carpintería de aluminio abatible, corredera y oscilo batiente, con rotura de puente térmico lacado bi-color gris*-blanco², con doble acristalamiento tipo CLIMALIT 4/10/6 en ventanas y 6/10/(4+4) en puertas.

8.1. DORMITORIOS: Puertas y ventanas de 2 hojas (abatible + oscilo batiente) con persianas de aluminio lacadas y motorizadas.

8.2. COMEDOR: Puerta con 1 fijo y 1 hoja practicable corredera elevable cierre y vidrio de seguridad 6/10/4+4, preinstalación interior para estor motorizado y vidrios fijos verticales en fachada principal.

8.3. BAÑOS: Ventana con hoja oscilo-batiente con vidrio traslucido.

8.4. COCINA: Ventanas correderas de 2 hojas.

9. CERRAJERÍA.

9.1. PUERTA ACCESO VEHICULOS:

De una hoja corredera motorizada y mando a distancia con marco de tubular y paño central de chapa perforada acabado con pintura esmalte.

9.2. PUERTA DE ACCESO PEATONAL:

Abatible con electro cerradura marco con tubos de acero y paño central con chapa perforada, acabado de pintura esmalte.

9.3. VALLADO PARCELA:

POSTERIOR: Malla elector soldada y plastificada con postes cada 2.50m y 1.00 - 1.50m de altura.

FRONTAL: Valla tipo escalera de barrotes verticales de tubo de acero 80*20mm y 90-100cm de altura sobre peto de fábrica. Tipología igual a la existente en viviendas de la misma manzana.

2.- El color de la carpintería puede variar según criterios de proyecto.

10. FONTANERÍA Y SANITARIOS.

Instalación general de fontanería con tubería multicapa con llaves de paso ½" con aislamiento y llaves de escuadra para puntos de consumo.

Inodoros suspendidos modelo Meridian³ con cisterna integrada de la marca Roca
Bidés suspendidos modelo Meridian³.

Plato de ducha prefabricado de resina de poliéster antideslizante

Lavabos integrados en muebles suspendidos con puertas y cajones lacados en blanco.

Bañera de chapa de acero 170*70 cm modelo Princess N de Roca, o similar.

Grifería general monomando modelo Victoria-Roca.

Grifería de Ducha termostática con brazo mural de 30 cm rociador "Rain Sense", modelo Victoria T de Roca, o similar.

Grifería de bañera termostática baño/ducha modelo Victoria T-1000* de roca , o similar, con rociador mural.

3.- El modelo puede cambiar según disponibilidad, el modelo de reemplazo será de calidad similar o superior.

11. CLIMATIZACIÓN y AGUA CALIENTE (A.C.S.)

Instalación de fan-coil sistema agua-agua para climatización de aire por conductos frío/calor en comedor y dormitorios con pre instalación de control por zonas tipo Airzone.

Calefacción central con radiadores de aluminio inyectado de dimensión según estancia, en los baños que sea posible se instalarán radiadores tipo toallero.

Producción de agua caliente por Aerotermia.

Regulación de temperatura mediante termostato digital.

12. AEROTERMIA:

Bomba de calor de alta eficiencia energética para producción de agua caliente sanitaria y para calefacción, potencia según cálculo por demanda. Unidad interior compacta con acumulación integrada en mobiliario de cocina

13. ELECTRICIDAD.

Instalación completa según REBT

Portero automático.

Mecanismos SKY blanco de Niessen.

Tomas de TV en todas las estancias.

Red en vacío (tubo y cajas) con tomas en todas las estancias para red interna de telecomunicaciones.

Acometida telefónica con toma en comedor.

Iluminación exterior con puntos para apliques murales no incluidos.

Sistema control de encendidos y apagados generales. Opcional.

En sótano instalación básica para iluminación con tubos y mecanismos vistos.

14. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO.

14.1. BAÑOS. Muebles suspendidos con lavabos integrados (1 o 2 senos) y cajoneras de almacenaje.

Mamparas incluidas en todos los baños, de ducha con hojas correderas y marcos de aluminio lacado blanco o acabado plata brillo, y fijo de vidrio templado de 5mm en bañera.

14.2. Ducha exterior para piscina con lava pies modelo Angel de Astra Pool, o similar.

14.3. COCINA. Equipada con muebles bajos en forma de U, con encimera de granito nacional, incluyendo electrodomésticos Balay serie media en acero inoxidable (Horno y microondas en columna, frigorífico combi, lavavajillas y lavadora). La caldera de calefacción y agua caliente queda integrada en muebles de cocina.

15. PISCINA

Rectangular con vaso de hormigón armado in situ, medidas 3x5x1.5m de profundidad media, acabada con revestimiento vítreo de 25x25 mm,, con una escalera en inoxidable, sistema de filtración en caseta exterior enterrada y 1 foco sub acuático.

Coín, 7 de enero de 2022