

MEMORIA DE CALIDADES

RESIDENCIAL SEÑORIO CIFUENTES
60 VIVIENDAS, GARAJES, TRASTEROS Y PISCINA.
LOS JARALILLOS. T.M. BENAHAVIS. MÁLAGA
14 de mayo de 2024

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 con la normativa vigente para el cumplimiento de eficiencia energética según el CTE.

Separación entre viviendas con ½ pie de ladrillo perforado enfoscado a ambas caras y trasdosado de yeso laminado con estructura autoportante y manta de lana de roca a ambas caras.

Tabiques de distribución de yeso laminado con estructura autoportante.

Cerramientos exteriores con una hoja de medio pie de ladrillo perforado, enfoscado cara exterior, aislamiento térmico mediante poliuretano proyectado, trasdosado de yeso laminado con estructura autoportante y asilamiento de lana de roca.

CUBIERTAS

Cubiertas inclinadas con teja.

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 yeso laminado en toda la vivienda, según plano de detalle de techos.



SOLADOS Y ALICATADOS

- Hall, pasillo, salón, dormitorios, cocina - lavadero y baños: Solería ARDESIA AVORIO 90X90.
- Rodapié: Cerámico de ARDESIA AVORIO 15x90

- Baño principal:
 - Alicatado:
 - ❖ Un paramento: marca SALONI PASTA BLANCA CAVANILLA MARFIL 40x120 cm. vertical + BRICK 7,5X30 horizontal.
 - ❖ Resto paramentos: marca SALONI PASTA BLANCA ARDESIA AVORIO 40x120 cm. horizontal.
- Baño 2:
 - Alicatado:
 - ❖ Un paramento: marca SALONI PASTA BLANCA CAVANILLA MARFIL 40x120 cm. vertical + BRICK 7,5X30 horizontal.
 - ❖ Resto paramentos: marca SALONI PASTA BLANCA ARDESIA AVORIO 40x120 cm. horizontal.
- Terraza:
 - Suelo PORCELANICO: Solería terrazas transitables marca SALONI porcelánico ARDESIA AVORIO 90X90 cm. ANTIDESLIZANTE.
 - Rodapié: marca SALONI ARDESIA AVORIO 15cm.

CARPINTERIA EXTERIOR

Ventana corredera en salón y abatibles en dormitorios marca STRUGAL en color aluminio con doble acristalamiento con vidrios de seguridad en puertas de salida a terraza.

Persianas enrollables motorizadas de aluminio en ventanas de los dormitorios, y sistema de cierre multipunto con microventilación para cumplimiento de la calidad del aire interior según disposiciones del CTE.

CARPINTERIA INTERIOR

Puerta de entrada blindada.

Puertas interiores lisas, acabado en Melamina FINSA color GRIS SARELA.

Armarios con puertas lisas abatibles, acabado en Melamina FINSA GRIS SARELA. Interior panelado Melamina 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 registrable mediante cajas y tubos de plástico empotrados.

Cuadro de viviendas con interruptor diferencial, protecciones magnetotérmicas.

Mecanismos SCHNEIDER.

Contador individual.

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

Toma / Cargador USB en cocina y dormitorio principal para recarga de dispositivos electrónicos.

Regulador de intensidad de luz en mecanismo del salón.



INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

Tomas de teléfono y TV en salón-comedor, dormitorios y cocina.
Antena digital terrestre y antena parabólica.
Instalación de acuerdo con la Ley de Telecomunicaciones.

INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Instalación de agua fría y caliente con tuberías de polietileno reticulado (Wirsbo). 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 Marca JACOB DELAFON:

- Baño principal:
 - Suelo radiante eléctrico
 - Inodoro Marca JACOB DELAFON, mod. RIMLESS RODIN PLUS a suelo con cisterna oculta.
 - Plato de ducha mod. TECNIK imitación pizarra blanco 150x80.
 - Mueble VIVIENNNE de 140cm, frente y armazón Roble Arlington, con lavabo de 1.40 m de dos senos.
 - Espejo incluido.
- Baño Secundario:
 - Suelo radiante eléctrico
 - Inodoro Marca JACOB DELAFON, mod. RIMLESS RODIN PLUS a suelo con cisterna oculta.
 - Plato de ducha mod. TECNIK imitación pizarra blanco 150x80.
 - Mueble VIVIENNNE de 80cm, frente y armazón Roble Arlington, con lavabo de 0.80 m de un seno.
 - Espejo incluido.
- Se incluyen mamparas de cristal fija, en ambos baños.

Grifería marca TRES mod. CUADRO.

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 de aire acondicionado frío y calor, con sistema de zonificación por compuertas en salón y dormitorios, para personalizar la climatización de cada estancia. 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 en salón y dormitorios, 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 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 las viviendas se realizará mediante sistemas de cierre multipunto con microventilación habilitadas 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 con muebles contra pared en melamina combinación MELAMINA SUIZA ROBLE NATURAL Y AUSTRIA COTTON con encimera SILESTONE.

Equipada con electrodomésticos SIEMENS, con horno eléctrico, microondas en columna, placa de inducción, campana extractora, frigorífico integrado, lavavajillas, lavadora, fregadero color acero, grifo color acero marca TRES mod. CUADRO.

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 CO₂, 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 CO₂. Siendo esta escala de A, B, C, D, E, F, G.

Las viviendas, tienen una calificación energética A.

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



EXTERIORES

Dispondrá de piscinas comunitarias (**de cloración salina**) con duchas y aseos.

Zonas verdes ajardinadas.

Zonas comunes iluminadas y con riego automático.

Pavimento Base Porcelánico Antideslizante (C3) en zonas comunes de los bloques.

Piezas prefabricadas de hormigón en los caminos de la parcela que conectan los bloques 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.

Preinstalación de canalizaciones para cada plaza privada de la opción de carga de vehículos eléctricos.

Puerta de vehículos acceso al garaje motorizada con mando a distancia.

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.

