



EDIFICIO SUABIA

MEMORIA DE CALIDADES

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN:

- Se realizará en Hormigón Armado, mediante losa o zapatas de hormigón, a confirmar por estudio geotécnico según la D.F.

ESTRUCTURA

- Constituida por pilares y forjados reticulares de hormigón armado según normativa vigente
- Ocasionalmente losas de hormigón armado.

SANEAMIENTO

- Sistema de saneamiento separativo de pluviales y fecales, formado por bajantes y colectores colgados de distintos diámetros mediante PVC (reforzado anti-ruido en interior de edificio), sistema de unión mediante junta elástica y abrazaderas (isofónicas en interior edificio).
- Saneamiento enterrado de PVC con arquetas, separadora de grasas y fangos en garaje, y pozo de acometida a alcantarillado

CUBIERTAS Y SOLARIUM:

- Terrazas y cubiertas transitables a la andaluza, ejecutadas con capa de formación de pendientes de hormigón aligerado, impermeabilización con lámina asfáltica protegida, panel para aislamiento térmico de poliestireno extrusionado y suelo acabado con baldosa de gres antideslizante o césped artificial según planos.
- Las terrazas están dotadas de toma de agua y toma de corriente eléctrica estanca, así como de toma de T.V. y datos.
- En las zonas no transitables la cubierta será plana e invertida,

impermeabilizada y aislada térmicamente, acabada con una capa de grava en zona de cubierta ático.

CERRAMIENTOS y TABIQUERÍAS:

Fachada. Cerramiento exterior.

- El cerramiento exterior del edificio se ha resuelto mediante dos sistemas constructivos a definir por la D.F., según planos:

Tipo 1: Fachada con revestimiento exterior soportado en estructura auxiliar de acero galvanizado, aislamiento térmico, citara de ladrillo perforado y hoja interior de tabiquería seca tipo pladur o trasdosado de tabiquería de ladrillo gran formato revestido de yeso por el interior con aislamiento térmico y acústico de lana de roca o proyectado y cámara de aire.

Tipo 2: Acabado exterior enfoscado y pintado sobre hoja exterior de ladrillo perforado y trasdosado interior de tabiquería con aislamiento de lana de roca o proyectado.

El diseño de las fachadas se resolverán con fábrica de ladrillo cara vista y/o combinado con paneles laminados de alta presión según diseño de proyecto y con fábrica de ladrillo perforado revestido con mortero monocapa.

Particiones entre viviendas y entre viviendas y z.c.

- La separación entre viviendas se realizará con sistema mixto de fábrica de ladrillo tosco, trasdosado por ambas caras con sistema de tabiquería de placas de yeso lamiando y aislamiento interior.

Particiones interiores.

- Todas las distribuciones interiores de viviendas se realizarán mediante tabicón de hueco doble o con sistema de tabiquería de placas de yeso laminado con aislamiento interior para mayor confort térmico y acústico. En los cuartos húmedos las placas de cartón yeso serán resistentes al agua.
- Divisiones en planta baja y cuartos de instalaciones:

En divisiones resistentes al fuego y en cuartos de máquinas 1/2 pie de ladrillo perforado.

CARPINTERÍA EXTERIOR:

- Carpintería exterior de PCV o aluminio lacado en color con rotura de puente térmico según diseño de la D.F, formando ventanas y puertas de hojas batientes, fijas y oscilobatientes. Grandes ventanales con hojas correderas, con rotura de puente térmico de potencia aislante según CTE₇
- Persianas de aluminio con capialzados de PVC sistema compacto monobloc con cajón de persiana aislado y del mismo color que la carpintería, incluso guías, sistema de accionamiento manual, en salón y dormitorios.
- El doble acristalamiento, con cámara deshidratada intermedia tipo climalit, reduce notablemente el intercambio de temperatura favoreciendo un buen confort en el interior y ahorrando energía, la protección frente al ruido y la seguridad de utilización.
- Puertas de portal en acero con vidrio de laminado de seguridad 3+3mm según diseño de la D.F.
- Barandilla de la escalera de zonas comunes de cerrajería esmaltada y/o vidrio según diseño de la D.F.

CARPINTERÍA INTERIOR:

- La puerta de acceso a la vivienda será blindada con chapas de acero y cierre de seguridad, de DM lacado, con bisagras anti-palanqueta y cerradura de seguridad con 3 puntos de anclaje.
- Las puertas de paso de DMF hidrófugo con hoja ciega lisa y lacada en color blanco. Las manillas serán de acero. Los herrajes estarán compuestos por cuatro pernios acabados en cromo mate.
- Frentes de armarios de hojas correderas o abatibles realizados con diseño similar al de las puertas de paso. Interior de armarios revestidos, balda maletero y barra de colgar.
- Puertas metálicas resistentes al fuego en zonas comunes según normativa contra incendios.
- Barandillas de escalera interiores de vivienda según la D.F.
- Se instalarán mamparas en los baños según diseño de la D.F.

SOLADOS, ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS:

Revestimientos interiores. Paredes y techos.

- En todos los pavimentos interiores de las viviendas se colocará aislamiento anti-impacto.
- Aislamiento de fachadas mediante paneles de lana mineral o proyectado, conforme a las exigencias del CTE.
- En la cubierta se colocará panel aislante térmico de poliestireno extrusionado de alta densidad.
- Se prestará especial atención a los aislamientos y acristalamientos de fachada para conseguir el mayor confort interior y calificación energética superior a la exigida por la normativa aplicable.
- Falso techo de escayola en cocinas, baños y en zonas comunes donde sea preciso por instalaciones. Techos de lamas de aluminio en aquellos baños que alojen maquinaria de climatización.
- En cocinas, baños y aseos se colocará revestimiento cerámico de gran formato de primera calidad según diseño de la D.F.
- En el resto de estancias, guarnecidos y enlucidos de yeso regleado en paramentos verticales y horizontales para pintar.

Solería Interior

De vivienda

- Se colocará tarima flotante con acabado final en madera noble, pavimento vinílico heterogéneo de alta calidad imitación madera o piedra natural o compacto porcelánico rectificado imitación madera natural.

Cocina

- El suelo de la cocina es el mismo que el resto de la vivienda.

Baño principal

- Solería de gres porcelánico y rodapié con el mismo material de la solería a elegir entre dos modelos.

Baño secundario

- Se solará con baldosa gres porcelánico de primera calidad con rodapié a juego a elegir entre dos modelos.

Terraza y solárium:

- Con solería de baldosa de gres antideslizante y/o césped artificial.

Zonas comunes:

- Portales, rellanos de viviendas y escaleras, será de piedra natural o material porcelánico, con huella y tabica del mismo material.

Garajes:

- Solera de hormigón armado, fratasada y pulida en su color.

PINTURAS

- Las paredes se pintarán con pintura plástica lisa en toda la vivienda, a escoger entre dos tonalidades:
 - GRIS PERLA (\$2000N)
 - BLANCO MARFIL (\$Y005Y)
- Todos los paramentos horizontales irán pintados en color blanco.
- Pintura pétreo en sótano con dos bandas perimetrales de color y rotulación de plazas de garaje y trasteros.

COCINA

- El suelo de la cocina es el mismo que el resto de la vivienda.
- Mobiliario de 1ª calidad y diseño en madera laminada mate con o sin tiradores según los dos estilos a elegir.
- La encimera será de Compac, Silestone o similar, a elegir entre varios tonos.
- El frente de la cocina sobre encimera se podrá elegir entre varios modelos diferentes de Compac y Silestone.
- El resto de las paredes irán pintadas en pintura plástica lisa de igual color que el resto de la vivienda.
- El equipamiento de electrodomésticos incluye placa de inducción, horno eléctrico, campana extractora integrada, fregadero y grifo extraíble.

FONTANERIA, SANEAMIENTO Y SANITARIOS:

- Instalación de fontanería en polietileno reticulado con identificador de red por color a base de corrugado.
- Instalación de agua caliente y fría calorifugada.
- Tomas biotérmicas para lavadora y lavavajillas.

- Toma de agua en terrazas exteriores.
- Producción de agua caliente sanitaria con equipos híbridos de energías renovables y sistema de apoyo.
- Grifería de cromado monomando de 1a calidad.
- Sanitarios de porcelana vitrificada de 1a calidad.

ELECTRICIDAD:

- Instalación eléctrica en viviendas de nivel alto. Mecanismos de primera calidad.
- En portales y zonas comunes iluminación de bajo consumo y/o led programado con reloj y célula fotoeléctrica (en soportales) y sensores de presencia en escaleras y vestíbulos.
- Preinstalación de un punto de recarga de vehículos eléctricos, en todas las plazas de garaje.

CLIMATIZACION:

- Instalación de bomba de calor aire-aire y distribución mediante conductos y rejillas de impulsión y retorno, lacadas.

VARIOS Y ZONAS COMUNES

ASCENSORES:

- Se instalará ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas para 6 personas,

TELECOMUNICACIONES:

- Se realizará la instalación de acuerdo con el Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones, con antenas terrestres y parabólicas, ubicándose las tomas de TV y Teléfono en salones, dormitorios, cocinas y terrazas.

DOMÓTICA

- La domótica Básica de serie en la vivienda consistente en:
- Pantalla táctil a color, alarmas técnicas con detección de inundación, presencia de incendio, corte de suministro de agua.

DECORACIÓN DE PORTALES.

- Los portales y las zonas comunes están desarrollados con materiales de máxima calidad con solados de piedra natural o pavimento cerámico antideslizante, pintura color en paredes, dotando a todos los espacios de un ambiente cálido y elegante según diseño de la D.F.

EQUIPAMIENTOS:

- Iluminación de zonas comunes, con detectores de presencia y luminarias de bajo consumo, para garantizar el ahorro en el consumo energético.
- Puerta de acceso para vehículos con mando a distancia.
- Instalación de protección contra incendios y preinstalación para recarga eléctrica de automóviles en todas las plazas de aparcamiento.
- Antena de televisión colectiva y dotación ICT conforme a normativa.

Pack OPCIONALES

JARDINES Y TERRAZAS

- Barbacoa, con fregadero y ducha exteriores.

CALEFACCION

- Calefacción, por suelo radiante por agua en salón, dormitorios, cocina y baños, con regulación de temperatura en cada estancia (integrado en sistema de aerotermia).

MOTORIZACIÓN DE PERSIANAS

- Instalación para motorizar los ventanales de salones y dormitorios. Pudiéndose también controlar y programar con la domótica.

SOLERIA INTERIOR

- Elección de pavimento de suelo laminado de madera tipo AC4 y rodapié de madera MDF lacado en blanco.

JARINES Y TERRAZAS

- Pavimento de terrazas con suelo flotante imitación madera
- Sistema de iluminación perimetral personalizado

DOMÓTICA

- Opcional: Instalación de domótica para control de accesos, climatización e iluminación.

GARAJE

- Instalación completa de punto de recarga para vehículos eléctricos

OTRAS OPCIONES

- ZONAS DE DESCANSO Y ESPARCIMIENTO EQUIPADAS para poder relajarte y disfrutar de tus momentos de relax o para trabajar desde tus dispositivos móviles en cualquier parte de las terrazas o los jardines privados.
- JACUZZI WELLNESS con chorros contracorriente para poder nadar el tiempo que desees siempre con el visto bueno de la D.F.
- SOLARIUM DECORADO CON HAMACAS donde tomar el maravilloso sol de Málaga, de forma privada, sólo con subir a la terraza o salir al jardín de tu casa.
- GIMNASIO COMPLETO DE EXTERIOR para estar siempre en forma y ya se sabe: *MENS SANA IN CORPORE SANO*.
- ZONA GOURMET EQUIPADA Y DECORADA con barra bar y grifo de cerveza, nevera, barbacoa con decoración mesas con sombrillas y sillas donde poder reunirte con familiares y amigos y disfrutar de una buena comida o cena.

NOSOTROS te ofrecemos la posibilidad, antes de empezar las obras de cambiar la distribución de tu vivienda, los materiales e incluso te la decoramos, para que entres y sólo tengas que meter tu ropa en los armarios.