MEMORIA DE CALIDADES

LA RESERVA
DE EL LIMONAR
MÁLAGA

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación será profunda mediante pilotes y losa arriostrante, según Estudio Geotécnico, y la estructura se realizará mediante **pilares y forjado de hormigón armado.**

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

FACHADAS

Las fachadas se realizarán mediante un sistema de hoja exterior de 1/2 fábrica cerámica, enfoscada y pintada con pintura apropiada para exteriores.

Hacia el interior se dotará de un proyectado de poliuretano, cámara de aire con **aislante térmico y acústico,** lo que producirá un importante ahorro energético y logrará un gran confort en el interior de la vivienda.

En el interior de la vivienda se colocará un trasdosado de **tabiquería seca.**

CUBIERTA

Cubierta plana del tipo invertida no transitable, para mantenimiento de las instalaciones, con formación de pendientes, **impermeabilización y aislamiento térmico y acústico adecuado.**

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpinterías de aluminio lacadas, con rotura de puente térmico. Las puertas serán de un fijo de cristal más puerta abatible y las ventanas serán practicables (abatibles/oscilobatientes), con la atenuación acústica requerida según normativa.

Persianas de aluminio lacadas, en el mismo color de la carpintería, en salón, comedor y dormitorios.

Acristalamiento con **vidrio doble** tipo Climalit, o características equivalentes, con la atenuación acústica requerida según normativa.

Puerta de acceso a vivienda **blindada con cerradura de seguridad.**

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de Avenida Arrigo Boito, 1. 29016 Málaga. Edición 22 de diciembre de 2022.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores de paso **lisas, lacadas en blanco,** con herrajes en acabado acero inoxidable mate.

Los armarios empotrados combinarán con la carpintería interior y llevarán **barra colgador, balda maletero y cajonera,** e irán revestidos en melanina acabado textil.

FALSOS TECHOS

Falsos techos de **yeso laminado tipo pladur** o similar, sobre estructura galvanizada en toda la vivienda, con terminación en pintura plástica blanca.

ACABADOS INTERIORES

PAVIMENTOS

Pavimento de **gres porcelánico** de primera calidad en cocina y baños.

Pavimento de **gres porcelánico para exteriores** en terrazas y tendederos.

Rodapié en **DM liso, lacado en blanco.**

Pavimento laminado flotante **AC-5 con micro bisel en los cuatro lados** en salón-comedor, dormitorios, vestíbulo y distribuidor.

PARAMENTOS INTERIORES Y TECHOS

Pintura **plástica lisa,** en paredes y techos.

Alicatados en **gres porcelánico,** en baños.

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las **divisiones interiores entre habitaciones** de cada vivienda se realizarán con un sistema de **tabiquería seca.** Para ello, y para conseguir unos valores de aislamiento acústico y térmico superiores a los tradicionales, haremos los tabiques con **2 placas de yeso laminado** de 12,5 mm. cada una, a cada lado de la estructura interna metálica de soporte, que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico.

En las **traseras de armarios** se colocará una placa de 12,5 mm. y los baños y cocina llevarán una única placa hidrófuga de 15 mm.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de Avenida Arrigo Boito, 1. 29016 Málaga. Edición 22 de diciembre de 2022.

La **separación entre viviendas** se realizará con una **tabiquería mixta** de fábrica de ladrillo cerámico, con propiedades acústicas para la atenuación de ruidos y trasdosado con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm. cada una, con aislamiento también a cada lado.

La **separación entre viviendas con zonas comunes** se realizará con fábrica de ladrillo cerámico, con propiedades acústicas, para la atenuación de ruidos, y enlucido de yeso al exterior y trasdosado sobre estructura metálica con doble placa de yeso laminado de 12,5 mm. cada una, con aislamiento al interior de la vivienda.

Este sistema de **tabiquería seca** es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio de los tabiques.

Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado, que nos permite la terminación en pintura lisa.

INSTALACIONES

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Mecanismos de primera calidad.

Instalación de tomas de teléfono en salón, dormitorios y cocina.

Instalación de vídeo portero en la entrada de la vivienda.

Instalación de antena colectiva TV y FM, con tomas en salón, cocina y dormitorios.

Instalación de **fibra óptica** por vivienda y toma de datos en salón, dormitorios y cocina.

Toma de TV en la terraza principal de la vivienda.

Punto de luz en todas las terrazas.

FONTANERÍA Y SANITARIOS

El **baño principal** se equipará con inodoro, plato de ducha de resina antideslizante y encimera de resina con doble lavabo, color blanco. Sanitarios marca ROCA, modelo Dama.

El **baño secundario** se equipará con inodoro, bañera y encimera de resina con un lavabo.

Los baños contarán con **espejos.**

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de Avenida Arrigo Boito, 1. 29016 Málaga. Edición 22 de diciembre de 2022.

Grifería monomando cromado, marca HANSGROHE o similar.

La vivienda contará con llaves de corte general por cuarto húmedo y llave de corte individual por aparato.

Red de saneamiento mediante bajantes con atenuación acústica.

Se instalará **punto de agua** en terraza.

CLIMATIZACIÓN

El edificio dispondrá de un sistema de **climatización individual,** mediante bombas de calor polivalentes, capaces de generar frío y calor, con unas eficiencias energéticas muy elevadas.

Instalación completa de aire acondicionado individual con sistema de conductos, la unidad interior irá instalada en el baño secundario y unidad exterior en cubierta.

Dispondrá de **termostato programador** colocado en el salón para control generalizado de la temperatura en la vivienda.

ACS (agua caliente sanitaria) por aerotermo individual.

Sistema de **ventilación mecánica** en vivienda con extracción en cocinas, baños y aseos.

COCINA

Amueblada con mobiliario de alta calidad y equipada con **placa de inducción, horno independiente, microondas, campana extractora** con salida al exterior y **fregadero.**

Encimera de **mármol compac** o similar y **grifería monomando.**

Toma para lavadora en tendedero o cocina según tipologías.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

PORTALES, ESCALERAS Y PASILLOS

Los ascensores, con acceso desde el garaje, según normativa vigente, contarán con puertas automáticas de acero inoxidable en cabina y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía.

El proyecto cuenta con **plazas de aparcamiento** dotadas de preinstalación para recarga de coches eléctricos

Alumbrado mediante **detectores de presencia** en portal, vestíbulos de ascensores y escaleras.

Trastero dotado con punto de luz.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de Avenida Arrigo Boito, 1. 29016 Málaga. Edición 22 de diciembre de 2022.

URBANIZACIÓN INTERIOR

La misma cuenta con un espacio distribuido a lo largo del área común, conectado por caminos interiores y espacios ajardinados.

Piscina de adultos e infantil.

Aseo y vestuario.

Sala polivalente.

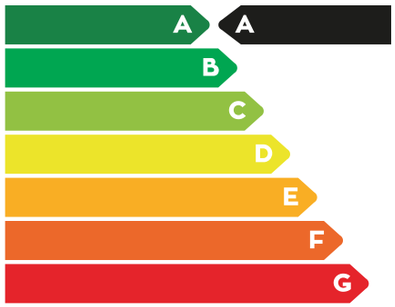
Área de **juegos infantiles.**

Jardines.

Riego automático en zonas ajardinadas comunes.

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA “A”

La Reserva de El Limonar dispone de la **máxima calificación energética,** para que no sólo contribuyas al cuidado del medio ambiente, sino que también te beneficies de las ventajas de hacerlo, gracias a la utilización de materiales constructivos de calidad y sistemas de confort térmico, como la aerotermia, que contribuyen al ahorro energético.



SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente, se contratará, con una empresa de seguros de primera línea, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de construcción del edificio se realizarán, durante toda la obra, controles de calidad de materiales y controles y pruebas de instalaciones con laboratorio independiente homologado.

El promotor se reserva el derecho a efectuar modificaciones de las calidades ofertadas, únicamente si lo requieren imperativos legales, técnicos o de mercado, comprometiéndose a mantener el nivel de la calidad que esta Memoria define. La demás información a que hace referencia el R.D. 515/89, se encuentra a disposición de los interesados en nuestras oficinas de Avenida Arrigo Boito, 1. 29016 Málaga. Edición 22 de diciembre de 2022.