

QUALITY SPECIFICATION

MEMORIA DE CALIDADES

La presente memoria describe las características constructivas, materiales y acabados previstos para la promoción, en Los Hidalgos, Manilva (Málaga). Todas las soluciones se ejecutarán conforme al Código Técnico de la Edificación, normativa aplicable y especificaciones del proyecto.

Hasta la adjudicación definitiva de la obra y la contratación de la empresa constructora, algunos materiales, soluciones y especificaciones podrán quedar pendientes de definición. Por este motivo, determinados apartados de la presente memoria no pueden detallarse con mayor precisión hasta que se disponga del proyecto de ejecución cerrado y de las propuestas técnicas de la constructora.



CIMENTACIÓN Y SANEAMIENTOS

La cimentación del edificio se ejecutará mediante zapatas o losas de hormigón armado, definidas según el proyecto estructural y complementadas por muros de contención del mismo material en las plantas de aparcamiento. El sistema de saneamiento contará con bajantes y colectores de PVC, combinando redes colgadas y enterradas para garantizar la evacuación correcta hacia la red pública, cumpliendo la normativa técnica vigente.



ESTRUCTURA

La estructura se conformará mediante pórticos de pilares de hormigón armado y forjados bidireccionales o losas macizas, determinados por la dirección facultativa. Todo el conjunto estructural se ajustará al Código Técnico de la Edificación para garantizar la estabilidad y durabilidad del edificio.



CUBIERTAS

La cubierta principal será plana no transitable y se destinará a la ubicación de instalaciones, con acabado final en grava y sistemas de impermeabilización ejecutados conforme a normativa. Las terrazas de los áticos dispondrán de cubiertas planas transitables revestidas con solería cerámica antideslizante C3, garantizando seguridad y durabilidad en zonas exteriores expuestas.



CERRAMIENTOS EXTERIORES

Las fachadas se compondrán de una hoja exterior de ladrillo hueco doble, aisla-

miento mediante poliuretano proyectado, cámara de aire no ventilada y trasdosado interior con placa de yeso laminado, pudiendo incorporar hoja interior de ladrillo según criterio técnico. El acabado combinará mortero monocapa y zonas puntuales en gres porcelánico. Las barandillas serán de vidrio, mientras que las separaciones de terrazas y jardines integrarán elementos metálicos y muros vegetales, y el cerramiento perimetral alternará tramos macizos y malla metálica conforme a la normativa urbanística.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de aluminio lacado con rotura de puente térmico y

acristalamiento 3+3/16/6 de altas prestaciones, incorporando microventilación en todas las estancias excepto zonas húmedas. Los dormitorios dispondrán de persianas monoblock manuales, mientras que el salón no incluirá persianas. El acceso peatonal contará con puerta de seguridad y videoportero, y el garaje dispondrá de puerta motorizada.



CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de entrada será blindada y lacada o de madera, con herrajes definidos por la dirección facultativa. Las puertas de paso serán lacadas, lisas o acanaladas, y los frentes de armarios mantendrán un acabado armonizado con el resto de la carpintería, con sistemas de apertura mediante uñero o tirador. El interior de los armarios incluirá barras y forrados, definidos en el proyecto de ejecución.



PARTICIONES INTERIORES

Las divisiones interiores se realizarán con tabiquería seca mediante placas de yeso laminado sobre perfilera metálica y aislamiento de lana mineral, utilizando placas antihumedad en zonas húmedas. Las medianerías entre viviendas se resolverán mediante doble hoja de ladrillo con aislamiento acústico intermedio para maximizar el confort y la privacidad



PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Toda la vivienda contará con pavimento porcelánico de 60×60 cm, mientras que

los baños incluirán un revestimiento cerámico del 50% de las paredes. En las zonas comunes exteriores se utilizará porcelánico 60×60 cm, las escaleras se revestirán con piedra caliza antideslizante clase 2 y las rampas exteriores se ejecutarán en hormigón impreso, manteniendo coherencia estética y funcional en todo el conjunto.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Las viviendas dispondrán de un grado de electrificación elevado, con circuitos independientes para iluminación, tomas de fuerza, climatización y electrodomésticos, así como sistema de videoportero. El aparcamiento contará con preinstalación para carga de vehículo eléctrico, y toda la infraestructura de telecomunicaciones cumplirá la normativa ICT, asegurando conectividad completa y actualizada.



FONTANERÍA, COCINA Y SANITARIOS

La instalación de fontanería se ejecutará con tuberías de polibutileno y llaves de corte generales y por estancia húmeda, complementada por un sistema de producción de ACS mediante aerotermo individual. Los baños incluirán inodoro con tapa amortiguada, mueble con lavabo integrado, espejo del ancho del mueble y platos de ducha prefabricados, dejando las mamparas excluidas. La grifería será monomando o bimando según modelo.



EQUIPAMIENTO E INSTALACIONES

El edificio contará con ascensores accesibles para seis personas (630 kg), equipa-

dos con espejo y botonera táctil, cuyo número final se determinará en proyecto. La climatización de las viviendas se realizará mediante sistema de aire acondicionado multi-split con bomba de calor, complementado por aerotermia para la producción de agua caliente sanitaria



AHORRO ENERGÉTICO

Las viviendas incorporarán carpinterías con rotura de puente térmico y microventi-

lación, aislamiento térmico conforme a normativa y placas fotovoltaicas en cubierta, con potencia pendiente de definición. La calificación energética prevista es B, apoyada por iluminación LED en zonas comunes y ventilación mecánica en estancias húmedas, optimizando el consumo energético global.



URBANIZACIÓN Y ZONAS EXTERIORES

Los espacios exteriores se diseñarán con jardines dotados de iluminación de bajo consumo, programador horario y riego automático en jardineras, incorporando césped artificial en los jardines privados. Las viviendas contarán con piscinas privadas en plantas bajas y solárium, mientras que la piscina comunitaria será desbordante con una lámina de agua. La urbanización incluirá zona de coworking, gimnasio equipado, portales decorados con materiales nobles, aparcamiento para bicicletas, puntos de agua en terrazas y un garaje automatizado con trasteros y sistemas antiincendios, además de vestuarios y duchas junto a la piscina.



MEJORAS

Entre las mejoras sin coste adicional se incluyen la elección del color de solerías, revestimientos de baños y mobiliario de cocina, así como la posibilidad de sustituir el plato de ducha por bañera. Con coste adicional, los compradores podrán optar por una cocina mejorada o una versión superior equipada con electrodomésticos de gama alta.

