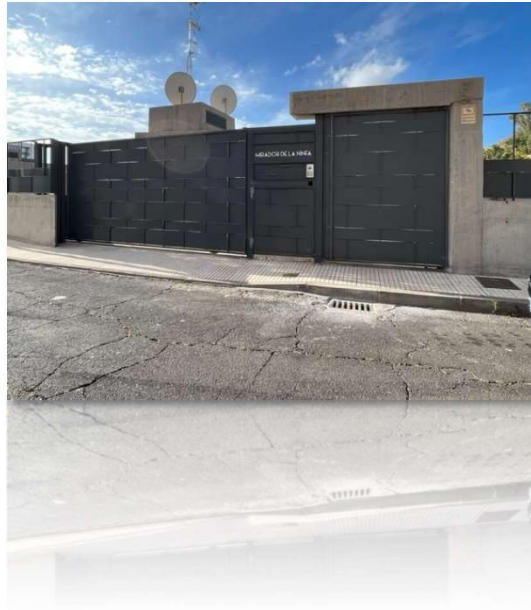


MEMORIA DE CALIDADES



COMPLEJO RESIDENCIAL MIRADOR DE LA NINFA 3+3 VIVIENDAS, GARAJES Y ZONAS COMUNES

C/ Cabo Álvaro Ojeda Barrera, 2 (Urbanización La Ninfa)
38004 Santa Cruz de Tenerife (isla de Tenerife)

Julio 2024

01. Cimentación y estructuras
02. Fachadas y soleras
03. Cubiertas
04. Carpintería exterior
05. Tabiquería y falsos techos
06. Carpintería de madera
07. Pavimentos y alicatados
08. Instalaciones
 - Electricidad
 - Fontanería y saneamiento
 - Aparatos sanitarios y griferías
 - Telecomunicaciones
 - Climatización
 - Ahorro de energía
 - Instalaciones especiales
09. Ascensores
10. Cocinas
11. Espacios de carácter comunitario
 - Piscina y su entorno
 - Sala Polivalente de uso comunitario
 - Acceso alternativo a la edificación
12. Consideraciones de índole general

01. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Todos los elementos que forman parte de la estructura de la edificación han sido ejecutados con hormigón armado tratado con hidrofugante “Penetron Admix” y están compuestos por micropilotes, zapatas asiladas y corridas, muros, pilares, losas y forjados.

Todos los elementos cumplen con las prescripciones descritas en el Código Técnico de la Edificación: CTE DB-SE, han sido verificados por un Organismo de Control Técnico acreditado (OCT) y el Promotor, de conformidad a lo prescrito en la Ley de Ordenación de la Edificación (Ley 38/1999, de 5 de noviembre) ha formalizado un seguro decenal obligatorio.

02. FACHADAS Y SOLERAS

Además de su componente estético, las fachadas han sido ejecutadas con el objetivo de obtener la más alta prestación de aislamiento térmico-acústico. La cara exterior de la fachada ha sido ejecutada con muros de hormigón armado HA30 con acabado visto sin aplicación de colorantes ni ningún otro tratamiento que pudiera alterar el color natural de dicho material pero con la adición de un componente hidrofugante (Penetron Admix) y por la cara interior un trasdosado de tabiquería seca tipo Fermacell con aislamiento intermedio. La cara interna ha recibido el mismo acabado con pintura plástica de color blanco que el resto de paramentos interiores.

Las soleras se han ejecutado sobre enchachado de piedra con el empleo de losas de hormigón de diferentes espesores armado con una malla de reparto de acero A500S 150x150 Ø6 mm.

03. CUBIERTAS

La cubierta de la edificación, destinada a aparcamiento, ha sido ejecutada mediante la aplicación de una capa impermeabilizante de Poliurea proyectada sobre la cual, tras la correspondiente protección con hormigón, se ha ejecutado un pavimento asfáltico pulido con adición de árido decorativo (tipo granito). El conjunto cuenta con las debidas pendientes hacia un único imbornal tipo “oculto” dispuesto paralelo a la vía de rodadura. Por su parte, las sobrecubiertas cuentan con sus correspondientes desagües y han sido ejecutadas con una lámina impermeabilizante autoprotegida tipo EPDM.

Se incluye en el Libro del Edificio el certificado de haber realizado, con resultado satisfactorio, la prueba de estanqueidad de la cubierta mediante su inundación controlada.

04. CARPINTERÍA EXTERIOR

ALUMINIO

Carpintería exterior de aluminio de la prestigiosa marca alemana “Schüco” en su color natural, bajo los criterios de *“la mayor superficie acristalada posible”* y *“el menor número de piezas verticales dentro de cada elemento”*. Predominan los elementos de dos hojas correderas con raíles exteriores.

El resto de elementos de carpintería exterior (oscilo-batientes, abatibles, etc.) han sido ejecutados en el mismo sistema adaptando la forma de apertura a cada caso concreto. La única excepción la encontramos en la puerta que separa la centralización de contadores eléctricos del cuarto de máquinas de la piscina, que ha sido ejecutada con perfiles de la casa “Alucan”.

ACERO

El complejo cuenta con numerosos elementos de cerrajería: barandas exteriores, cerramientos de parcela, puertas de acceso a contadores eléctricos y cuarto de aguas, protección de equipos en sobrecubiertas, etc. Todos estos elementos han sido ejecutados, en distintos diseños, con acero galvanizado acabado con esmalte gris forja tipo Oxirón, previo el correspondiente tratamiento anti-óxido o imprimación

. El aparcamiento está dotado de dos puertas con sistema de apertura/cierre automático accionadas con mando a distancia.

VIDRIO

La protección de los desniveles existentes en balcones y terrazas de las viviendas han sido ejecutados con barandas de vidrio transparente con tratamiento “Heat Soak Test”, ancladas a solado con un perfil de aluminio en “U”, cuyas características resultan acordes con lo prescrito en el CTE DB-SUA.

05. TABIQUERÍA Y FALSOS TECHOS

TABIQUERIA

Salvo escasos elementos puntuales que han sido ejecutados con fábrica de bloque hueco de hormigón aligerado de diferentes espesores (entre 9 y 25 cm) tomados con mortero de cemento y arena, la totalidad de la tabiquería de las viviendas ha sido ejecutada con tabiquería seca “sistema Fermacell” a doble placa por cada cara del paramento. La tabiquería de las zonas comunes se ejecutó empleando el mismo sistema o alternándolo, según su ubicación, con tabiquería seca tipo “Pladur” (con placas estándar o hidrófuga según su emplazamiento).

FALSOS TECHOS

La edificación cuenta, de modo general, con falsos techos de tabiquería seca que posibilitan la ocultación de las distintas instalaciones cuyos trazados discurren próximos a los techos (aire acondicionado, iluminación, fontanería, etc.), habiéndose seguido en su ejecución el mismo criterio que el adoptado para la tabiquería: sistema Fermacell en viviendas con aislamiento acústico tipo “Rock-wool” y sistema Pladur (estándar o hidrófugo según emplazamiento) en zonas comunes.

06. CARPINTERÍA DE MADERA

La carpintería interior de la vivienda ha sido ejecutada en taller y con puertas interiores en madera maciza de morera a medida formadas por listones verticales. Cabe destacar que el diseño de sus guías ha permitido la omisión del empleo de tapajuntas. Todas las puertas de paso cuentan con hojas de 72,5 cm de ancho mínimo.

Las viviendas V1 a V3 cuentan, en su aseo ubicado en pasillo-distribuidor, con una encimera de madera de morera tratada convenientemente que sirve de apoyo al lavabo sobrepuesto del que están dotadas.

Las viviendas están dotadas de armarios de color blanco liso con diferentes medidas y composiciones con hojas abatibles, que fueron suministrados por la firma “Vivespacio”; además, están distribuidos interiormente (gavetas, barras, etc.) y su acabado interior es color lino texturizado.

07. PAVIMENTOS Y ALICATADOS-REVESTIMIENTOS

PAVIMENTOS:

Los solados se han ejecutado con el empleo de distintos materiales nobles según su localización:

- **VIVIENDAS:** El pavimento interior está ejecutado con mármol Thassos blanco excepto en las cocinas que se ha utilizado granito natural negro absoluto Shanxi. Los baños de habitaciones han sido ejecutados con mármol Travertino Romano, al igual que las plantas de sótano de V4, V5. El sótano de la vivienda V6 fue ejecutado con mármol Pírgos, de igual manera que los cuartos higiénicos de servicio. Las terrazas y balcones de las viviendas se han provisto de un solado de baldosas de piedra Chasnera natural.
- **ZONAS COMUNES:** En la sala común y sus aseos se ha dispuesto un solado de mármol Pírgos mientras que el resto de zonas de uso comunitario cuentan con un solado de baldosas de piedra Chasnera natural, excepto en el solárium anexo a la piscina, que cuenta con una cubierta invertida rematada con tarima de madera de Ipé y algunas de las caminerías exteriores cuyo solado está compuesto por una solera de hormigón abujardado antideslizante. En la sauna/vestuario se ha instalado un pavimento cerámico antideslizante de aspecto cementoso.

ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS:

De igual modo que los pavimentos, los alicatados han sido ejecutados con distintos materiales nobles según su localización:

- **VIVIENDAS:** Los alicatados de cuartos higiénicos coinciden con el tipo de solado ejecutado en cada estancia, destacando el empleo de mármol de diferentes modelos y colores (Thassos blanco, Travertino Romano o Pírgos).
- **ZONAS COMUNES:** Se ha seguido el mismo criterio que para las viviendas, debiendo destacar que los paramentos verticales de los aseos de la sala de uso común cuentan con un revestimiento a base de alicatado con mármol Pírgos mientras que en la sauna/vestuario de piscina se ha colocado un azulejo cerámico blanco. A su vez, el muro que contiene la rampa de acceso exterior a la vivienda V6 y la rampa de acceso a la piscina se ha resuelto con un revestimiento de piedra natural Molinera gris. Por otro lado, la contención de las diferentes terrazas que dan frente a la calle Dr. Coviella se ha ejecutado con una pantalla vegetal tipo "Terratest" dotada de la correspondiente red de riego. Por último destacar que, a fin de crear un contraste con el resto de fachadas de hormigón visto liso, la mayoría de los paramentos de los elementos ubicados en cubierta se han resuelto con hormigón abujardado.

08. INSTALACIONES

ELECTRICIDAD

La instalación eléctrica de las viviendas se ha ejecutado con estricto cumplimiento de las determinaciones incluidas en el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja tensión e Instrucciones Complementarias. Los mecanismos eléctricos interiores instalados son "Schneider" color gris plata dotados, según su emplazamiento, con piloto señalizador. Las viviendas están dotadas de video portero.

La edificación no cuenta, por no resultar preceptivas, con instalación de puntos de recarga para vehículos eléctricos ni con sistemas de generación fotovoltaica.

FONTANERIA Y SANEAMIENTO

Tanto las instalaciones de fontanería como las de saneamiento han sido ejecutadas siguiendo las prescripciones del Código Técnico de la Edificación y del Reglamento aprobado mediante Decreto 134/2011, de 17 de mayo, cumpliendo, por tanto, toda la normativa que les resulta de aplicación. Para la generación de agua caliente sanitaria las viviendas cuentan con equipos de aerotermia marca "Thermor".

La instalación de evacuación de aguas es separativa, de tal forma que se independizan las aguas pluviales de las fecales.

Las tuberías empleadas en ambas redes son de PVC gris marca Terrain con espesor 3,2 mm y diferentes diámetros (entre 40 y 110 mm) y se han insonorizado convenientemente con lana de roca tipo "Rockwool". Ambas redes se conectan directamente a las redes públicas de saneamiento existentes en las inmediaciones de la edificación, por lo que no ha resultado necesaria la dotación de instalaciones propias de depuración y vertido.

Tanto las viviendas como las zonas comunes y los equipos de protección contra incendios y la red de riego cuentan con depósitos que garantizan la reserva de agua reglamentariamente establecida y de equipos de bombeo que garantizan, a su vez, una presión adecuada de servicio.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERIAS

Tanto las viviendas como sus zonas comunes (vestuario de piscina, salón común, etc.) están dotadas de:

- Lavabos, inodoros y bidés: Roca modelo "Element" suspendidos de cerámica color blanco. Los inodoros están dotados de un sistema oculto de descarga de cisternas marca "Geberit" y tanto éstos como los bidés están dotados de tapa con sistema amortiguado de cierre y válvulas tipo "clic-clac".
- Griferías (lavabos y bidés): En viviendas V5 y V6 griferías Grohe Allure Brilliant; en viviendas V1, V2, V3 y V4 griferías Grohe Eurosmart. Los lavabos de zonas comunes se han dotado de griferías de cierre automático tipo fluxómetro Roca LS90.
- Griferías de ducha: **Grohe** empotradas.
- Mamparas: Las duchas de las viviendas no se han dotado de mamparas. Las duchas del vestuario de piscina y sauna cuentan con elementos de individualización compuestos por paneles fenólicos color marfil, también instalados en los aseos de la sala de uso común.
- Platos de ducha: Jacob Delafon modelo "Kohler" enrasados con el solado y platos Roca "Ontario/Flora" en baños de servicio color blanco; todos ellos con diferentes tamaños según su emplazamiento. El vestuario de piscina ha sido dotado de platos de ducha cerámico Roca modelo "Easy" color blanco.
- Bañeras: La vivienda V5 cuenta con dos bañeras acrílicas de hidromasaje marca Roca Génova.

TELECOMUNICACIONES

Se han ejecutado siguiendo las directrices del vigente Reglamento para instalaciones comunes de telecomunicaciones, dotando a las viviendas de aquellas instalaciones necesarias para la posterior contratación de los distintos servicios (internet, cable TV, etc).

CLIMATIZACION

- Viviendas V1 a V4: Están dotadas de la preinstalación de un sistema de aire acondicionado mediante difusores internos tipo Split mural.
- Viviendas V5 y V6: Cuentan con una **instalación Daikin** de aire acondicionado mediante conductos y rejillas de difusión.
- Zonas comunes: La sala común está dotada de aire acondicionado mediante un sistema **Daikin** tipo casete de cuatro vías.

AHORRO DE ENERGIA

En previsión de lo prescrito en el CTE DB- HE, las viviendas cuentan con un sistema de aerotermia "Thermor Aeromax" integrado al circuito de ACS. Además, todos los elementos de la iluminación interior, tanto apliques como focos tipo "downlight" enrasados con falsos techos, están provistos de lámparas led. Además, los sistemas constructivos empleados en su envolvente (fachadas, carpintería exterior, soleras, cubiertas, etc.) contribuyen al ahorro energético, obteniéndose, de tal forma, la siguiente calificación energética para el conjunto edificatorio:

CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO TERMINADO ETIQUETA

DATOS DEL EDIFICIO

Normativa vigente construcción / rehabilitación: CTE 2013 Tipo de edificio: Edificio de nueva construcción

Dirección: C/ Cabo Álvaro Ojeda Barrio, 2 Municipio: Santa Cruz de Tenerife C.P.: 38004 C. Autónoma: Canarias

Referencia catastral: 7106514C57570N0002RY

ESCALA DE LA CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

	Consumo de energía kWh / m ² año	Emissiones kg CO ₂ / m ² año
A más eficiente		
B		
C	18	5
D		
E		
F		
G menos eficiente		

REGISTRO

317644 25/05/2023

Válido hasta 01/11/2033

ESPAÑA

Directiva 2010/31/EU

INSTALACIONES ESPECIALES

Las viviendas V5 y V6 están dotadas de una instalación de domótica y de la previsión de puntos de conexión para la instalación de persianas automáticas.

09. APARATOS ELEVADORES

Cada una de las viviendas V4 y V5 y V6 están dotadas de un ascensor eléctrico Schindler con capacidad para 4 personas que comunica todas sus plantas desde el aparcamiento hasta la planta de sótano.

Por su lado, las viviendas V1 a V3 están dotadas de un único ascensor común, también Schindler con capacidad para 4 personas que permite el acceso directo a cada una de las viviendas por medio de llave individualizada; este mismo ascensor sirve de acceso al resto de las viviendas, igualmente por medio de llave, desde el aparcamiento hasta la sala de uso comunitario.

10. COCINAS

Las viviendas V5 y V6 cuentan con cocinas y lavaderos totalmente equipados de la reconocida firma BULTHAUP con acabado color blanco.

El resto de las viviendas cuenta con todas las instalaciones necesarias para posibilitar la instalación de la cocina (no incluida en el precio) que resulte de la elección del comprador.

11. ELEMENTOS CARACTER COMUNITARIO

PISCINA Y SU ENTORNO.

El complejo está equipado con una piscina comunitaria tipo “infinity” de forma irregular ejecutada según los criterios de la normativa vigente en materia de piscinas. Sus paredes y suelo están revestidos con un aplacado de gresite de dimensiones 2,5x2,5 cm “Nácar degradado” con tonos predominantes azules, siendo antideslizante el empleado en el suelo y escalera. Además de la escalera de tipo convencional la piscina cuenta con otra escalinata vertical de acero inoxidable.

Los bordes se han dotado de los correspondientes letreros indicativos de profundidad y cabe destacar que está dotada de una cascada tipo “Bali”. La piscina cuenta con todo el equipamiento necesario para su correcto funcionamiento: impulsión, filtrado, depuración, etc. y un desagüe perimetral pétreo tipo Munich color beige.

El entorno próximo a la piscina está compuesto por un solárium ejecutado, según se ha mencionado anteriormente, con una cubierta invertida rematada superiormente con una tarima de madera de Ipé. El recinto de la piscina está debidamente protegido según las prescripciones de la normativa vigente, quedando impedido el acceso de niños sin el debido control parental y dentro de dicho recinto encontramos una estancia destinada a vestuario, aseo y duchas (independizado por géneros) debiendo destacar la presencia de una sauna/baño de vapor de la reconocida marca “Jacuzzi”.

SALÓN POLIVALENTE.

La edificación cuenta con un salón de uso comunitario dotado de aseos independientes por género, aire acondicionado tipo caset de cuatro vías y una barra tipo bar compuesta por un elemento vertical de hormigón abujardado y encimera de granito natural negro Shanxi y su pavimento ha sido ejecutado con mármol Pirgos. Desde este salón, con acceso desde la cubierta a través de una escalera comunitaria o bien por el mismo ascensor que comunica las viviendas V1 a V3 ascensor, también se puede acceder al recinto de la piscina a través del túnel-galería que sirve de acceso al cuarto general de aguas.

ACCESO ALTERNATIVO.

Además de su entrada principal (peatonal y rodada) desde la calle Cabo Álvaro Ojeda Barrera, el complejo cuenta con un acceso alternativo, a través de los bancales inferiores, por medio de una pasarela que salva el Barranco El Canario y conecta la edificación con la calle Dr. Coviella, más próxima al centro de la ciudad.

12. CONSIDERACIONES DE CARÁCTER GENERAL

1.- El mobiliario, vehículos y elementos de decoración representados en los documentos de carácter comercial (planos, infografía, etc.) no están incluidos en el precio. El objeto de su representación es, de manera exclusiva, la definición del uso de cada estancia a efectos de la justificación del cumplimiento de las Condiciones de Habitabilidad recogidas en el Decreto 117/2006, de 1 de agosto.

2.- La fisuración de los revestimientos de paramentos verticales y horizontales es un fenómeno absolutamente normal que puede producirse de manera instantánea o progresiva durante los primeros meses. Su subsanación mediante empastado, lijado y posterior pintado de la zona afectada forma parte de las tareas del normal mantenimiento de la vivienda adquirida por el Comprador.

3.- Las tuberías de suministro de agua tienen su trazado por los techos u horizontalmente lo más próximos a éstos, descendiendo verticalmente hacia los aparatos que demandan dicho suministro. Se recomienda, por tanto, utilizar un limitador de profundidad para taladros si resultase necesaria la colocación de espejos, accesorios de baño o cualquier otro elemento que requiera ser anclado a la pared. Por igual motivo, a fin de no dañar la impermeabilización de la cubierta, debe evitarse la realización de taladros en su solado o, en todo caso, limitarse la profundidad de éstos a un máximo de 30 mm. En definitiva: *“Para colocar un taco de 30 mm de profundidad, no es necesario que el hueco que lo aloje tenga una profundidad equivalente a toda la longitud de la broca del taladro”*.

4.- El Comprador manifiesta haber visitado todos los espacios de la vivienda y su entorno, así como conocer los acabados descritos, por lo que la firma del presente documento implica la plena aceptación del Comprador a las calidades y condiciones descritas.

En Santa Cruz de Tenerife, julio de 2024.

LA PROMOTORA,

EL/LOS COMPRADOR/ES,