



LOS NOGALES

*Living*

---

CALIDADES



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación de las viviendas forma parte de los elementos estructurales de la construcción, cuya misión es conectar y transmitir las cargas de la edificación al suelo. La misma será solucionada mediante hormigón armado proyectado de acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico, con muro de hormigón armado perimetral en zonas enterradas, incluso impermeabilización exterior con drenaje perimetral.

La estructura, será ejecutada con losa o forjado reticular con pilares de hormigón armado.

Todo ello, cumpliendo lo establecido en la normativa vigente y Código Técnico de la Edificación.



## CUBIERTA

Las cubiertas de las viviendas se ejecutarán con un gran grado de aislamiento térmico y garantizando su estanqueidad, compuesta por: membrana impermeabilizante bicapa, aislamiento térmico, lámina de protección geotextil y terminación con material porcelánico en zonas transitables y de grava de canto rodado en zonas no transitables de acuerdo con el cumplimiento de la normativa vigente.

## FACHADA

El diseño de la fachada exterior está inspirado en una arquitectura moderna, elegante y de vanguardia que justifica las nuevas tendencias, filtrando la luz para que esta llegue a los espacios más importantes de las viviendas.

Cumple con todas las exigencias para optimizar el aislamiento térmico y acústico; ejecutado a la capuchina, con ladrillo perforado exterior, cámara de aire, aislamiento térmico y acústico y tabique interior de ladrillo terminado con yeso a buena vista o tabiquería seca con placas de cartón yeso.

La parte exterior del cerramiento se proyecta con un revestimiento enfoscado con mortero de cemento a buena vista sobre fábrica de ladrillo combinado con pintura, según diseño y tipología.





## TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Las divisiones entre las viviendas se realizarán mediante doble fábrica de ladrillo terminados con yeso a buena vista o tabiquería seca de cartón yeso, dotadas con aislamiento acústico y con sellado de los puntos singulares con bandas anti resonancia.

Las separaciones interiores entre las viviendas se realizarán mediante tabicón de ladrillo hueco doble terminados con yeso a buena vista o tabiquería seca con placas de cartón yeso y aislamiento interior para un mejor confort.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior de las viviendas serán de primera calidad de aluminio lacado o PVC, en ambos casos su composición ofrece una resistencia excepcional contra los agentes externos, longevidad y mantenimiento mínimo, en color a definir por la D.F. en contraste con la fachada y con rotura de puente térmico (RPT) y con sistema de microventilación, combinando con distintos tipos de apertura según diseño y tipología. La vivienda contará con persianas en dormitorios con accionamiento manual.

Todas las ventanas y puertas balconeras de la vivienda tendrán doble acristalamiento con cámara de aire "tipo Climalit", y con vidrio de baja emisividad térmica para mejorar la eficiencia térmica de la vivienda.



# CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será de diseño actual y en color a definir por la D.F., tendrá un sistema de cierre de seguridad,

Las puertas interiores de la vivienda serán de madera con diseño moderno y actual, lacadas en color a definir por la D.F. incluyendo burletes de goma perimetrales de protección para mejorar la estanqueidad, con sistema de microventilación.

Almacenar y organizar los espacios será más fácil en los lugares destinados para tal fin como son los armarios empotrados, cuyo diseño y acabados será igual al de las puertas de paso y con interiores con acabado textil de carpintería, división de maleteros, barra metálica para colgar y una cajonera de 60 cm. con acabado textil de carpintería.

Los vestidores abiertos en dormitorio principal se entregarán completamente forrados, división de maleteros, barra metálica para colgar y una cajonera de 60cms con acabado textil de carpintería.



\*Imagen simulada con opcionales de muebles de cocina y electrodomésticos.

## SOLADOS

Los solados seleccionados para estas viviendas ofrecen el máximo confort en cualquier estación del año, para ello se instala en el interior de la vivienda tarima flotante en salón, cocina, dormitorios, vestíbulo y pasillos, colocado sobre lámina anti-impacto. A elegir entre dos opciones de acabados.

El solado en baños será con material porcelánico.

El solado en terrazas y porches con material porcelánico antideslizante.

Solado de pavimento de hormigón armado con terminación pulida en la zona de rodadura y aparcamientos, también en los vestíbulos de sótano para el acceso a las viviendas.

## REVESTIMIENTOS INTERIORES

Los acabados de los paramentos verticales del interior de la vivienda se entregarán con pintura plástica lisa, con yeso guarnecido y enlucido a buena vista en caso de tabiquería de ladrillo a definir por la D.F.

Los paramentos de los baños serán más protagonistas en tu nueva vivienda, el acabado combinado de alicatados de gres de 1ª calidad (paredes húmedas) y pintura lisa permitirá una decoración personalizada en este espacio.

En los espacios como baños, cocina y en las zonas necesarias se instalarán los falsos techos mediante placas de escayola que permitan ocultar las instalaciones de la vivienda.



## APARATOS SANITARIOS Y FONTANERÍA

Los aparatos sanitarios para esta promoción serán de porcelana vitrificada de color blanco y platos de ducha de resina.

Los lavabos, duchas y bañera se complementan con la instalación de griferías monomando con acabado cromado.

El baño del dormitorio principal se instalarán un doble lavabo encastrados con mueble bajo y cajoneras y plato ducha. En el baño secundario se instalará un lavabo encastrado con mueble y cajonera y una bañera.

Las instalaciones se ejecutarán mediante tuberías de material plástico aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

Para un mayor ahorro energético, el sistema individual de producción de ACS se obtendrá mediante sistema de placas solares y apoyo mediante termo eléctrico para los días de baja radiación solar.

La red de agua sanitaria será conforme con el reglamento y normativa vigente, con llave de corte general y de corte independiente para cada zona húmeda.

# ELECTRICIDAD

La instalación eléctrica de la vivienda y zonas comunes cumplirá con el Reglamento Electrónico de Baja Tensión.

Se instalarán mecanismos de primera calidad incluyendo un enchufe en terraza exterior.

Grado de electrificación elevada con dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones.

Las viviendas sin torreón contarán con paneles fotovoltaicos para la producción de energía eléctrica instalados en la cubierta, y que tendrán una capacidad máxima para generar 2,25 KWp.

Preinstalación de punto de carga para vehículos eléctricos en plaza de aparcamiento para futura instalación de recarga de vehículos, cuya carga de potencia será de 7,4KW como máximo en función de la potencia contratada por la vivienda, de acuerdo a la normativa vigente.



## COCINAS

El espacio destinado a la cocina se convertirá en el lugar preferido para compartir experiencias en familia y con amigos gracias a su diseño open plan, que permite una conexión fluida y armoniosa con el salón-comedor.

Como opcional \* podrás elegir entre los acabados que se especifican en la memoria técnica o bien, tu cocina será creación y gestión tuya, completamente a tu gusto para conservar la funcionalidad de este espacio.

\* Los opcionales tienen coste.



\*Simulación de zona de ocio con acabados opcionales.

## INSTALACIONES ESPECIALES

Instalación de Telecomunicaciones según Reglamento de Infraestructuras Común de Telecomunicaciones, adaptado a Fibra Óptica y Cable Coaxial, para dotar de todas las opciones digitales a las viviendas.

Se dispondrá de antena colectiva de TV con tomas en salón y dormitorios con preinstalación para nuevas comunicaciones, tanto de TV por cable como para las distintas plataformas digitales según normativa.

Cada vivienda cuenta con una instalación independiente de portero automático para acceso al residencial.

Instalación de ventilación en cada vivienda según CTE, microventilación integrados en la carpintería y bocas de extracción en techos de baños y cocina.

Todas las viviendas contarán con una preinstalación de aire acondicionado para sistema de aire-aire, con conductos de fibra tipo Climaver y rejillas de impulsión y retorno lacadas en blanco.

## ZONA **MULTIUSO** BAJO RASANTE

Todas las viviendas disponen de una zona multiuso bajo rasante que se entrega sin acabados. Este espacio te ofrecerá la posibilidad de adaptarlo y convertirlo en un lugar que cumpla con tus necesidades; sala de juegos, zona infantil, home cinema etc...Mediante los opcionales\* ofreceremos la posibilidad de entregar este espacio según memoria de técnica.

\*Los opcionales tienen coste.



\*Imagen simulada con opcionales de muebles de cocina y electrodomésticos.



## JARDÍN PRIVADO

El jardín privado de las viviendas se entregará ajardinado con tierra vegetal, grama en esquejes y trepadoras decorativas.



## ZONAS COMUNES

El conjunto residencial ha sido diseñado aprovechando al máximo los espacios y tratando de preservar la intimidad de las viviendas, por ello instalaremos jardineras decorativas en zona central de la urbanización e iluminación en los caminos exteriores mediante balizas para evitar la contaminación lumínica.

La piscina comunitaria se entregará con zona ajardinada en su entorno, con riego automático y aseo.

El pavimento de las zonas comunes será de hormigón y algunas zonas con césped artificial.

El acceso de los vehículos al garaje subterráneo contará con una puerta automática con mandos a distancia para su apertura.

En la zona de aparcamiento subterránea se instalará ventilación con detectores de incendio y CO2, conectados a central de alarma.

Complementará la seguridad de la zona de aparcamiento un sistema de protección de incendios formado por sensores, sirenas, boca de incendio equipada y pulsador de detección de incendio.





LOS NOGALES  
*Living*

T. +34 639 765 050  
nogales@exxacon.es

El presente documento, las imágenes y/o infografías que aparecen son de carácter informativo, no tienen valor contractual y podrán sufrir variaciones por exigencias técnicas, legales o a iniciativa de la Dirección Facultativa del proyecto. Las infografías del presente catálogo podrían no reflejar exactamente los espacios o el entorno del edificio. El mobiliario, los modelos y acabados de los materiales, la decoración y las soluciones constructivas representadas no son vinculantes sino una mera representación gráfica de una posible decoración, incluyendo o no las opciones, reformas y/o extras que el cliente puede ejecutar o elegir a la hora de reservar el producto, y por lo tanto el coste de serie de las viviendas podrían variar en función a las opciones posibles y las diferentes combinaciones a elegir, las cuales pueden variar en el tiempo.

DEVELOPED BY  
**exxacon**  
*smart* LIVING

C. C. Guadalmina  
Edificio 3 Planta 1ª Oficina 4.  
29670 Marbella - Málaga (España)



✉ [exxacon@exxacon.es](mailto:exxacon@exxacon.es)  
🌐 [exxacon.es](http://exxacon.es)  
☎ +34 952 906 110



MARKETING & SALES BY



C. C. Guadalmina | Edificio II, 1ª Planta, Oficina nº 8. 29670 | MARBELLA  
T. +34 951 635 631 [info@tuscanygroup.es](mailto:info@tuscanygroup.es) | [tuscanygroup.es](http://tuscanygroup.es)

