



MEMORIA DE CALIDADES

44 Apartamentos con Garaje y Zonas Comunes
Calle Cordoba/ Calle Sevilla S/N
04639 Turre -ALMERÍA-España



ESPADEVIDA
APARTAMENT GALLERY

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA



- La cimentación, ya ejecutada, mediante una losa de Hormigón Armado HA25 y con un espesor de 50 cm y muros de sótano perimetrales del mismo material y con un espesor de 30cm.
- Estructura de Hormigón Armado, ya ejecutada, con forjado bidireccional y un espesor de 30cm. Forjado Reticular de 25+5cm y nervio 72x72 de HA25.

FACHADA



- El revestimiento exterior estará compuesto por piezas cerámicas de ladrillo macizo de 11,50 cm revestido intradosos con poliuretano proyectado de espesor 50mm, cámara de aire y trasdosado al interior fabrica de ladrillo de hueco doble de 7,50 cm.

El **aislamiento térmico** será de poliuretano proyectado con espesor de 50mm sobre a la hoja pesada exterior de cerramiento.
- Este tipo de fachada nos permite disponer un **aislamiento continuo** eliminando cualquier tipo de puente térmico.
- **Amplias terrazas** dotadas de barandillas de acero muy ligeras para dar seguridad sobre los antepechos de las terrazas otorgando amplitud y luminosidad.



- El **acabado de la fachada**, se ejecutará con un aplacado de **baldosas cerámicas de gran formato** en las zona baja del edificio a forma de zócalo y **acabado liso blanco** dado por un mortero especial en las zonas superiores correspondientes a las zonas de viviendas.
- **Los voladizos de balcones y terrazas** también tendrán un acabado con el **mismo material del zócalo** acentuando todos los salientes y dando homogeneidad al edificio.

CUBIERTAS



- **Cubierta plana invertida** transitable con dos diferentes acabados según el uso.
- Cubierta en **áreas de instalaciones**, estará constituida por mortero de cemento aligerado en formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, **aislamiento térmico-acústico** y acabado final con gravilla.
- Cubierta en **áreas recreativas**, estará constituida por mortero de cemento aligerado en formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, **aislamiento térmico-acústico**, capa de protección de mortero y acabado con solería sobre plots o/ rastreles.

CARPINTERIA EXTERIOR



- La **carpintería exterior** estará compuesta por ventanas y puertaventanas de Aluminio lacado tipo monoblock con **rotura de puente térmico, abatibles y oscilo-paralelas** en salones con doble **acristalamiento tipo CLIMALIT** con persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico.
- Para conseguir **mayor ahorro** en consumos en la vivienda el acristalamiento se realiza con **vidrio doble**, CLIMALIT o similar, formado por un **vidrio bajo emisivo** hacia el interior de la vivienda y **cámara de aire con gas argón**, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio hasta un 40%, **evitando condensaciones**, efectos de pared fría y con un importante ahorro energético para el usuario.

TABIQUERÍA



- Las **separaciones entre viviendas y zonas comunes** estarán compuestas de doble hoja de fábrica de ladrillo hueco doble de 7,50 cm separadas por **aislamiento térmico-acústico** de lana mineral en su interior y enlucido de yeso de 15 mm a cara vista a cada lado.
- Las **divisiones interiores** de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de cartón yeso marca Pladur o similar laminado de doble placa a cada lado y **aislamiento térmico y acústico** de lana mineral en su interior.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS



- Los **suelos interiores** de las viviendas se realizarán con **gres porcelánico de 60x60 cm** de **primera calidad** color antracita y antideslizante. Los rodapiés serán del mismo material que la solería.
- **Aislamiento acústico anti impacto**, en la totalidad del suelo de cada vivienda.
- **Pintura plástica** lisa en paramentos horizontales y verticales con la posibilidad de **personalizar** entre 3 colores diferentes.
- Los **suelos de baños y cocinas** se ejecutarán con **gres porcelánico de 60x60 cm de primera calidad y antideslizantes**.
- **Alicatados en cocina de azulejo de 30x60 cm** (únicamente en la zona amueblada) y el resto de la estancia con pintura plástica lisa.



- **Alicatado en baños de azulejo de 30x60cm** y se alicatará **hasta el techo**.
- **Falso techo de yeso laminado** en las zonas de hall, cocina y baño. **Falsos techos registrables en baños** siempre que sea necesario para registro de la máquina interior de climatización.

CARPINTERIA INTERIOR



- Todas las **puertas de la vivienda** tendrán **hojas de 203x82,5 cm**.
- **Puerta de entrada** a la vivienda **blindada** de 45 mm de espesor, con chapa de acero en el interior, lacado en blanco, **con 3 puntos de anclaje y mirilla**.
- **Puertas interiores** de vivienda decoradas mediante **fresado en vertical o/y horizontal y barnizas**.
- **Armarios empotrados** en dormitorios, no incluye módulos ni puertas.

ACS, CALEFACCIÓN Y CLIMATIZACIÓN



- La **producción de ACS** (Agua Caliente Sanitaria) se proyecta **individual a cada vivienda** y se producirá mediante un **acumulador aerotérmico de última generación apoyado con placas solares** para llevar su **consumo eléctrico al mínimo**, con sistema automático **Anti-Legionella** y utilizando un **sistema DC Inverter**. Este consta de **tres modos, modo económico, modo híbrido y modo resistencia eléctrica** para que **nunca se acabe el agua caliente**.

- La **calefacción y climatización individual a cada vivienda**, mediante un sistema de **compresor de alta eficiencia Dc Inverter**, **ahorrando energía con un menor consumo de eléctrico**.

- **Instalación** de elementos de estos elementos será **apoyada por captación de energía solar** mediante **placas termo-solares**. (No incl. el equipo aerotérmico)



- **Sistema de calefacción** realizado **mediante radiadores de alta eficiencia controlados por termostato programable digital** ubicado en el salón, proporcionando un confort total a la vivienda. Este tipo de radiadores de **alta eficiencia supone una mejora en el consumo energético**.

- **Sistema de climatización** se realizará mediante la instalación de un **Fan-Coil centralizado** que repartirá el aire climatizado en las diferentes zonas de la vivienda mediante unas rejillas en las partes superiores de las estancias **controlado con el mismo termostato programable digital** de la calefacción. Este mecanismo utiliza una **alta tecnología y a bajo nivel sonoro gracias al motor Dc Inverter, con filtro multiposicional**.

- Todas las **instalaciones** se realizarán **en la cubierta** sin utilizar el espacio interior de su vivienda. (No incluidos los elementos emisores-radiadores)

SANITARIOS



- **Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco** marca Roca y modelo Dama o similar, con **grifería monomando cromada** marca Roca modelo Victoria o similar.
- En el baño tendrá un **plato de ducha antideslizante de gran formato, extraplano y embutido en el suelo** con grifería monomando marca Roca modelo Victoria o similar.
- La **instalación** interior de vivienda de **fontanería** se realizará en **conductos de PPR**(polipropileno reticulado).

INSTALACIÓN DE VENTILACIÓN



- Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando **que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas**.
- La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema de **microventilación**, en las carpinterías de salones y dormitorios.
- Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV



- **Vídeo-portero** electrónico.
- Mecanismos eléctricos de 1ª calidad de la **marca Niessen modelo Zenit color blanco** o similar.
- Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.
- Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios y salón-cocina.
- **Instalación** de internet centralizado y **Wifi en las zonas comunes del edificio**.
- Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

GARAJE



- **Puerta de entrada a garaje**, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con **apertura automática con mando a distancia**.
- **Garaje diáfano** acabado en hormigón pulido.
- Instalación de ventilación, extracción de CO2, detección y protección contra incendios de garaje.
- **Instalación de vídeo vigilancia en garajes**.

ELEMENTOS COMUNES



- Este complejo contará con unas **instalaciones comunes muy variadas** y todas con un diseño vanguardista con **acabados de primera calidad**.
- Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, piedra natural o madera espejo y pintura. Iluminación de elementos comunes con **detectores de presencia y luminarias de bajo consumo**, lo que **permite un gran ahorro en el consumo de energía eléctrica** y escaleras con conexión independiente por plantas.
- **Completamente adaptado para minusválidos y sin barreras arquitectónicas**.
- **Ascensores eléctricos con acceso desde el lobby a todas las plantas** de vivienda sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable y dotados de alarma y servicio de telefonía.



- El **acceso principal se realizará a través del lobby** en planta baja donde habrá un **control de acceso y puesto de recepción y conexión directa con el garaje**.
- Este tendrá **accesos desde las cuatro calles** que lo bordean con puertas de acceso cerradas y todas accesibles con **llaves maestras de zonas comunes**.
- **Mirador panorámico debido a la topografía del terreno**.
- Individualmente, el **sistema de portería automática** garantiza el control de accesos individual de cada portal a las viviendas.
- Las **zonas comunes de planta primera** se organizan en diferentes niveles, todos conectados y **combinando terrazas y zonas ajardinadas conectando todas las zonas de acceso y espacios de ocio como el spa, el gimnasio, zonas comunes en cubierta, restaurante y salón social**.

Z. COMUNES EN CUBIERTA



- **Dos piscinas en cubierta** de 32m2 de superficie cada una de formas rectangulares y **cloración salina con iluminación nocturna sumergida y amplias zonas solarium comunitario con quiosko-bar**.
- La **cloración salina** supone reducción de gastos de mantenimiento de la piscina y a su vez **mejora la calidad del agua evitando efectos dañinos en la piel, cuero cabelludo y ojos**.
- La piscinas y los solariums contarán con escaleras y graderios.
- Trastero amplio para mobiliario de piscina y solarium.
- Diferentes zonas organizadas en niveles y todas conectadas.

Z. COMUNES PLANTA BAJA



- **Gimnasio** acabado con carpintería de aluminio con vistas al exterior.
- **Spa con piscina climatizada**, de 46 metros cuadrados de superficie con instalación de calefacción, **zona relax, sauna y jacuzzi**. Spa completo y terminado con instalaciones para controlar climatización, temperatura y humedad.
- **Dos vestuarios conectados con baños femenino, masculino y adaptado a minusválido, todos con aseos, lavabos y duchas.**
- **Oficina Club-Manager** completamente acristalada a la zona de lobby con zona de espera.
- **Tres salas multifunción**, para usos de peluquería, masajes o conferencias.
- **Lavandería** y armario de limpieza.

EFICIENCIA ENERGÉTICA



- **Edificio de máxima eficiencia y ahorro energético y baja contaminación.**
- Se trata de un edificio de viviendas **diseñado buscando una mayor eficiencia para un bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el medio ambiente, la calidad y el confort climático dentro de la vivienda.
- Para la reducción del consumo de energía en las viviendas se ha realizado un diseño ecoeficiente de la edificación, se han realizado las **instalaciones de última generación para aprovechamiento de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos y materiales innovadores.**
- **El sistema de Calefacción, Climatización y ACS se realiza con sistemas individuales, para mejorar al máximo el consumo y eficiencia** de cada una de las viviendas.
- **El vidrio al ser bajo emisivo** consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente **ahorro económico.**
- Esto se produce porque los vidrios están tratados materiales bajo emisiva. De esta forma en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.
- **El gas argón en la cámara de aire de las carpinterías**, consigue una mayor eficiencia térmica que el aire entre los vidrios, de esta forma actúa como un aislante agregado, manteniendo el interior aislado de las temperaturas en invierno y en verano.
- La **microventilación** de las ventanas garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higiénicas y nivel de humedad óptimas sin afectar a la confortabilidad ni a mayores consumos en calefacción.

EFICIENCIA ENERGÉTICA



- El sistema de aireación interior “invisible” de la vivienda a través de la carpintería interior en combinación con la microventilación y conductos de aireación en los cuartos húmedos de la vivienda, garantizan la estanqueidad, minimizando de esta forma las pérdidas de energía.
- El sistema de tabiquería en yeso laminado garantiza una menor conductividad térmica, que en unión con un buen aislamiento térmico en el interior de las cámaras y tabiquerías contribuyen considerablemente al aumento de aislamiento térmico y acústico de la vivienda además de un mejor y más controlado acabado final.
- **Se ha cuidado la envolvente térmica del edificio, evitando puentes térmicos y prestando una gran importancia al aislamiento térmico que garantiza la resistencia al paso del frío desde el exterior al interior de la vivienda.**

- **La fachada proyectada supone reducción de consumos energéticos de la climatización y aumento de confort en el interior de las viviendas.** Entre el paramento exterior y el interior existe una cámara de aire aislada con poliuretano proyectado que evita la formación de condensaciones sobre la cara interna de la pared manteniendo las condiciones en el interior.
- Se han proyectado mayores y más efectivos aislamientos térmicos en la envolvente del edificio como fachadas y cubiertas, siendo el aislamiento la medida más sostenible en los edificios, es permanente y no requiere mantenimiento.
- **Los detectores de presencia en zonas comunes, lámparas de bajo consumo y la conexión independiente por plantas son un efectivo sistema que evita consumos en iluminación innecesarios.**



- Todo ello supone también un gran **ahorro en su facturación de calefacción y luz** debido a los aislantes de sus viviendas que amplían el confort de sus hogares.

NOTA:

Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales. Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido.