



Memoria de Calidades



SALOBREÑA
CENTER BEACH



Cimentación y estructura

Cimentación y estructura de hormigón armado mediante losa armada y forjados reticulares de casetón perdido, conforme a las especificaciones del proyecto, la normativa antisísmica de la zona, los parámetros contenidos en el estudio geotécnico y los documentos de seguridad estructural del Código Técnico de la Edificación.



Cerramientos y divisiones interiores

La Fachada estará formada por doble pared mediante sistema de cerramiento a la capuchina, con cámara de aire y aislamiento térmico, formado por hoja exterior de citara de ladrillo cerámico y hoja interior de tabiquería seca tipo PYL (Placa yeso laminado).

Los parámetros técnicos condicionantes a la hora de la elección del sistema de fachada cumplen la normativa acústica CTE-DB-HR y la limitación de la demanda energética CTE-DB-HE-1 y las condiciones de protección frente a la humedad CTE-DB-HS-1.

Las divisiones interiores, como separaciones entre viviendas y zonas comunes se ejecutarán mediante una división acústica formada por ladrillo fonorresistente, trasdosado con paneles de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento de lana mineral.

La tabiquería interior de la vivienda se realizará mediante tabiquería seca con placa de yeso laminado dotadas de aislamiento termoacústico. En zonas sensibles a la humedad como cocinas y cuartos de baño se colocarán placas antihumedad de yeso laminado para reducir la absorción superficial de agua (H1 según EN 520)



Revestimiento de suelos, paredes y techos

Los suelos de las viviendas se ejecutarán con pavimento de baldosa de gres porcelánico color roble claro.

Los rodapiés serán lacados o laminados en color blanco a juego con las carpinterías de madera.

Solados de terrazas y balcones de viviendas en gres antideslizante, con rodapié del mismo material.

Zonas comunes de portales, escaleras y pasillos de distribución a viviendas serán de gres porcelánico o bien de piedra natural tipo mármol

Las paredes y techos de las viviendas se pintarán con pintura plástica con acabado liso, a excepción de los cuartos de baño, aseos, cocinas y lavaderos, cuyas paredes irán revestidas de gres.

Toda la vivienda irá revestida con techo continuo de placa de yeso laminado con diferentes alturas en función de las necesidades de las instalaciones, a excepción de los cuarto húmedos o baños que serán de techo desmontable de placas suspendidas aquellos donde se prevea la instalación de la máquina de climatización.

La Fachada se revestirá mediante revestimiento de mortero monocapa continuo hidrofugo, para el acabado decorativo y protección frente a la intemperie en exteriores.



Carpintería interior

Puerta de entrada a vivienda de tipo blindada, con mirilla gran angular, pernios y cerradura de seguridad.

Las puertas de paso serán de hojas normalizadas de 35mm, abatibles, macizas en MDF con herrajes de colgar y manivelas en acero inoxidable, con condena en puertas de baños y aseos, lacadas en color blanco, con condena y descondena en baños y/o aseos.



Carpintería exterior

Las ventanas estarán formadas mediante perfiles de PVC, con rotura puente térmico y doble acristalamiento, con hojas correderas o abatibles, según memoria de carpintería del proyecto de ejecución, disponiendo en dormitorios de sistema de oscurecimiento mediante persianas de lamas de aluminio en capialzado integrado a excepción de baños, de accionamiento manual mediante cinta.

Las barandillas de protección de las terrazas y balcones serán de perfiles de acero laminado acabado con pintura al esmalte.



Cubiertas

Las cubiertas transitables serán planas, impermeabilizadas mediante lámina de betún modificada protegida con armadura de poliéster, aislamiento térmico y protección con acabado de gres.

Las cubiertas no transitables serán del tipo invertidas con protección de grava, impermeabilizadas con lamina asfáltica y aislamiento térmico



Instalación de saneamiento

Red separativa de evacuación de aguas fecales y pluviales independientes.

Los colectores procedentes de cada vivienda desaguan por gravedad a la arqueta general que constituye el punto de conexión entre la instalación de evacuación y la red de alcantarillado público, a través de la correspondiente acometida. Esta se efectuará atendiendo a las Ordenanzas Municipales y Sanitarias vigentes en la zona.

Dispondrán de los cierres hidráulicos y sifones individuales necesarios previsto en Proyecto.

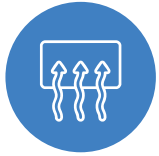


Fontanería y aparatos sanitarios

Instalación interior de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado PE-X, con llaves de paso y corte en cada cuarto húmedo e individualmente para cada aparato sanitario y de corte general a la entrada de cada vivienda.

Producción de agua caliente sanitaria de cada vivienda se realizará mediante sistema de energía renovable por **AEROTERMIA** individual instalada en cada vivienda. Las tuberías de agua caliente irán calorifugada en todo su recorrido con aislamiento.

- Inodoros en porcelana vitrificada color blanco, con tanque bajo y sistema de doble descarga para ahorro de agua con asiento y tapa.
- Plato de ducha de resina antideslizante, con mampara de vidrio (opcional)
- Lavabo individual sobre mueble base con cajones en baño principal y/o secundario.
- Grifería monomando en baños y aseos



Instalación de ventilación

Las viviendas dispondrán de un sistema general de ventilación mecánica, que proporcionará la renovación adecuada del aire y reunirá los requisitos demandados por el CTE-DB- HS3 para garantizar la calidad del aire interior, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado.

La evacuación de los productos de combustión de las instalaciones térmicas se producirá, con carácter general, por la cubierta del edificio.



Instalación eléctrica

El Edificio contará con suministro de energía eléctrica en Baja Tensión, proporcionado por la red de la compañía suministradora desde el Centro de Transformación más cercano.

Se realizará con nivel de electrificación elevada de 9,2 kw para viviendas de 2 y 3 dormitorios y electrificación media 5,75 Kw para viviendas de 1 dormitorio. con circuitos eléctricos independientes de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.



Instalación telecomunicaciones

El Edificio dispondrá de acceso a los servicios de telecomunicación, audiovisuales y de información según el Reglamento de infraestructuras de telecomunicaciones. Antena colectiva para servicios de radiodifusión sonora y televisión terrestre y satélite.

Tomas de televisión, teléfono e internet en todos los dormitorios, salón y cocina. Tomas de USB en dormitorio principal.



Instalación de climatización

Preinstalación de aire acondicionado formada por sistema multiSplit que permite la climatización individual de diferentes estancias en salón y dormitorios por medio de una sola unidad exterior. La preinstalación estará formada en cada vivienda por caja de interconexión de Split, desagüe, interconexión frigorífica y eléctrica entre zonas de ubicación de unidad exterior situada en patios para viviendas de Planta baja y en la cubierta del Edificio para el resto de viviendas.

Instalación de máquinas de aire acondicionado tipo split, 2x1 en salón y dormitorio principal (1.500€+IVA) Split adicionales para otros dormitorios (700€+IVA unidad).



Equipamiento cocinas (opcional)

Cocina amueblada según diferentes tipos de vivienda, con diseño actual de muebles modulares altos y bajos de gran capacidad, equipada con los siguientes electrodomésticos: Placa vitrocerámica, Campana extractora. Horno eléctrico, frigorífico, lavadora, fregadero de un seno con grifo monomando.

Precio opción básica 4.000€+IVA



Equipamiento comunitario

- El edificio dispondrá de garaje en planta sótano destinada a plazas de aparcamiento y trasteros para cada una de las viviendas, con acceso mediante rampa y puerta automatizada para vehículos. Dispondrá de preinstalación para la posibilidad de recarga de vehículo eléctrico según la nueva instrucción Complementaria ITC BT 52.
- Acceso viviendas y zonas comunes, mediante sistema de comunicación de videoportero automático, con monitor color en cada una de las viviendas.
- Ascensores eléctricos (2 unidades) de bajo consumo desde planta sótano hasta todas las plantas de viviendas y acceso a planta cubierta.
- Salón Comunitarios de usos múltiples. Un espacio social versátil, orientado a encuentros, reuniones y celebraciones.
- Cuarto de basuras comunitario
- Piscina comunitaria en planta de cubierta y solárium con zona de juegos infantiles.
- Todas las viviendas dispondrán de terraza de uso privativo.
- Instalación de luminarias con lámparas LED en zonas comunes del edificio y garaje.
- Acceso rápido y cómodo al centro de la ciudad de Salobreña, playas y autovía
- Proximidad a todos los servicios: supermercados, centro de salud, colegios, farmacias, auditorio, restaurantes.

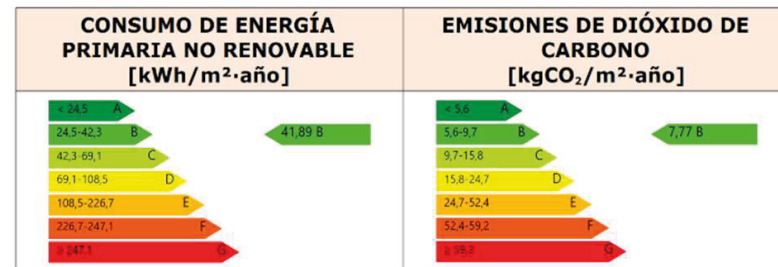


Eficiencia Energética



Certificación energética

La Calificación de eficiencia energética del Edificio en fase de proyecto es de Nivel B en Consumo de energía primaria no renovable y en Emisiones de dióxido de Carbono.



La Calificación energética obtenida es a partir de las características especificadas en el proyecto de ejecución. Pendiente de la certificación de eficiencia energética de la obra terminada, que se obtiene a partir de las características efectivas del edificio terminado (según artículo 9 RD 390/2021.)



SALOBREÑA
CENTER BEACH