



RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

**52 VIVIENDAS, LOCALES, GARAJES Y TRASTEROS
AMPLIAS TERRAZAS, PISCINA, GIMNASIO Y AMPLIAS ZONAS VERDES**

MEMORIA DE CALIDADES

El Residencial Francisco Gallardo, es un edificio residencial en una zona privilegiada de Almería, que cuenta con un total de 52 viviendas, locales, garajes, trasteros y unas zonas comunes inmejorables.

Se sitúa en la Avenida Montserrat, una de las principales arterias de comunicación de la ciudad, en una ubicación muy abierta y con mucho espacio libre.

El edificio consta de tres grandes fachadas a vía pública, la principal a la Avenida de Montserrat, y las otras a la Calle Largo Oriol y a una gran zona verde posterior, éstas dos últimas recién ejecutadas por el Excmo. Ayuntamiento de Almería.



RENDERIZACIÓN FACHADA AVENIDA MONTSERRAT. Imagen no contractual.

El usuario podrá disfrutar de una privilegiada zona comunitaria que incluye piscina, una generosa zona de solárium, gimnasio y una gran zona porticada de 87,25 m² de uso comunitario, un lugar ideal para la realización de actividades lúdicas, deportivas o como zona de juegos de los más pequeños.

También dispone de un local de uso comunitario de 31,40 m², que se ha ideado con el objeto de puedan disponer de un espacio agradable los residentes, para hacer reuniones, clases, o fiestas de cumpleaños, sin causar molestias a los vecinos.



RESIDENCIAL

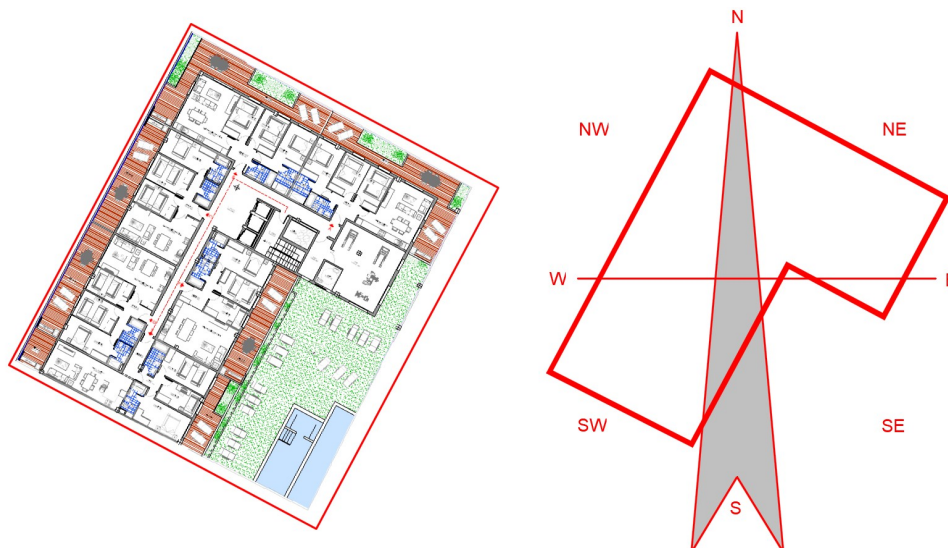
FRANCISCO GALLARDO

El diseño del edificio es elegante y moderno. Dispone de unas amplísimas terrazas corridas en todas las plantas que resaltan sobre el fondo oscuro de la fachada principal.



RENDERIZACIÓN FACHADAS A ZONAS VERDES. Imagen no contractual.

En el Residencial Francisco Gallardo, se ha cuidado el diseño y la distribución de las viviendas y podrá elegir su vivienda en cualquier orientación.

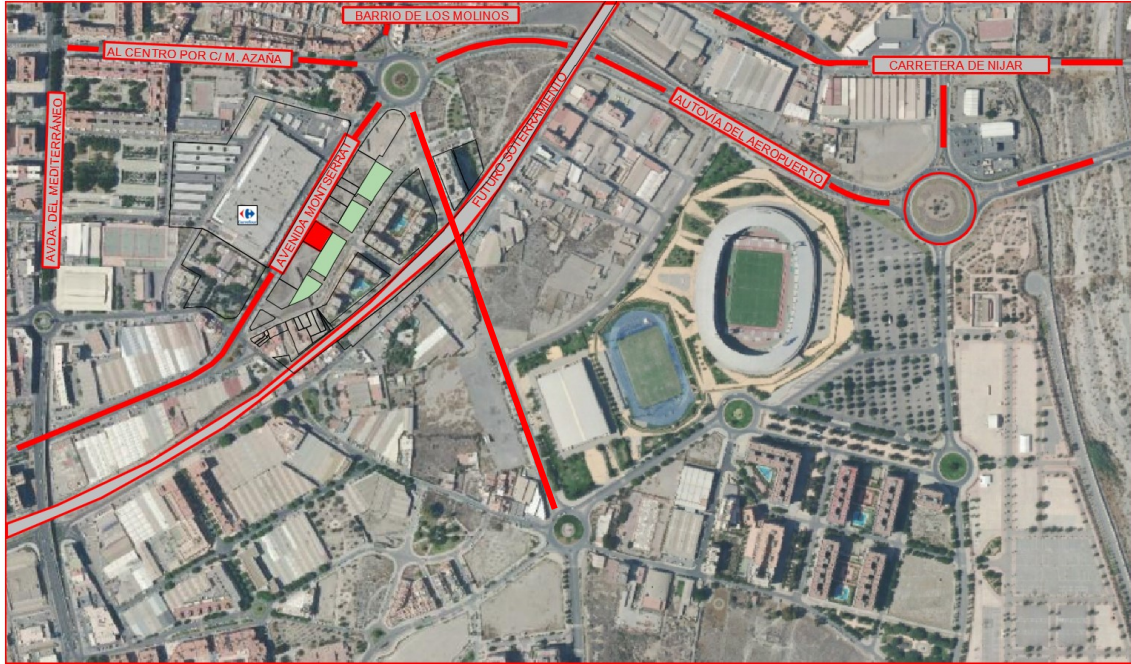




RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

Las comunicaciones son inmejorables, con acceso directo a la autovía del aeropuerto, y conexiones cercanas a la Avenida del Mediterráneo.



El edificio cuenta con 32 viviendas de tres dormitorios y 14 viviendas de dos dormitorios, locales de varios tamaños y divisibles, y plazas de garaje y trasteros adecuados al número de viviendas.

En cuanto a la accesibilidad en el interior del edificio, estará dotado de dos ascensores de gran capacidad que minimizarán los tiempos de espera de los vecinos, y una escalera protegida, que permitirá un eventual desalojo en condiciones de seguridad.





RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

Exponemos a continuación la **MEMORIA DE CALIDADES**, donde usted podrá comprobar todo lo que ofrece esta promoción.

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

FACHADAS Y DISTRIBUCIONES INTERIORES

CUBIERTAS

TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

ACABADOS INTERIORES

VESTÍBULO, SALONES, DORMITORIOS Y PASILLOS
BAÑOS Y ASEOS
COCINA
CARPINTERÍA INTERIOR
CARPINTERÍA EXTERIOR

ESPACIO PRIVADO EXTERIOR

TERRAZAS Y BALCONES

INSTALACIONES

CLIMATIZACIÓN
FONTANERÍA Y SANEAMIENTO
AGUA CALIENTE SANITARIA
INSTALACIÓN ELÉCTRICA
TELECOMUNICACIONES
SISTEMA DE VIDEOPORTERO

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

PORTAL, ESCALERA Y PASILLOS COMUNES
ZONA COMÚN EXTERIOR
GARAJES

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD



RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

La cimentación y la estructura serán de hormigón armado, se calcularán en función del estudio geotécnico y respetando la normativa vigente, el nuevo Código estructural R.D. 470/2021 y el Código Técnico de la Edificación.

FACHADAS

La fachada general del edificio está configurada por unas **franjas horizontales blancas** constituidas por los antepechos de las terrazas corridas a todo el perímetro del edificio.

Estas terrazas se realizarán con ladrillo cerámico estarán revestidas con mortero monocapa, un material muy perdurable y con poco mantenimiento.

En cuanto a las viviendas, a excepción de los áticos, quedan protegidas por el vuelo de las terrazas superiores, que cumplen una doble función. Evitar el sol perpendicular en los meses más cálidos y permitir la entrada de los rayos de sol al interior de las viviendas, cuando la trayectoria del sol es baja, en el invierno.

El acabado, será el mismo que en el caso de las terrazas, si bien, se utilizará un color oscuro para realzar la imagen del edificio en los techos de las terrazas y se realizará una cámara de aire con aislamiento térmico-acústico, dotando a la vivienda de un gran confort térmico y acústico, y minimizando el gasto en energía.

El acabado interior será en placa de yeso laminado y con doble capa de pintura.

CUBIERTAS

Las cubiertas serán planas. Dispondrán de planchas de poliestireno extrusionado para garantizar un buen aislamiento térmico y la impermeabilización se realizará con tela asfáltica.

El acabado en las zonas transitables descubiertas será antideslizante.

TABIQUERÍAS Y AISLAMIENTO

Las divisiones entre habitaciones de cada vivienda se realizarán con un sistema de tabiquería seca frente al sistema tradicional de fábrica de ladrillo. Para conseguir los valores térmicos y acústicos adecuados, colocamos una placa de yeso laminado de 15 mm. a cada lado de la estructura interna metálica de soporte que conforma una cámara intermedia en la cual alojamos el aislante acústico.



RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

Éste sistema de tabiquería seca es de gran utilidad, ya que evitamos las rozas y suprimimos puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio entre los tabiques. Las paredes tienen un mayor grado de perfección en su acabado que permite la terminación en pintura lisa.

La separación entre viviendas, la separación entre viviendas y zonas comunes, y la tabiquería interior que lo requiera se realizará con ladrillo cerámico.

ACABADOS INTERIORES

SALONES, DORMITORIOS, PASILLOS Y DISTRIBUIDORES INTERIORES

El pavimento será porcelánico de gran formato, de primera calidad, en color beige, rematado con rodapié del mismo material.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa, en color blanco.

Se colocará falso techo de placa de yeso laminado terminado también en pintura plástica lisa.

BAÑOS Y ASEOS

El pavimento será el mismo porcelánico de gran formato empleado en el resto de la vivienda, que combinará con los tonos empleados en ambos baños, con dos tipos de losa en cada baño, en distintos tonos de beige, unos más crema y otros más grisáceos, generando un elegante contraste.

Las paredes irán alicatadas hasta el techo y el formato de las piezas será apaisado horizontal de unos 90 x 30 cm.

Se colocará falso techo de placa de yeso laminado terminado también en pintura plástica lisa y desmontable donde sea procedente.

Los sanitarios (inodoro, lavabo pedestal y bidet) serán de porcelana nacional de primera calidad, en color blanco, con griferías monomando dotadas de sistema de ahorro de agua.

Todos los baños contarán con plato de ducha de resina, o bañera encastrada, en color blanco.

COCINA

El pavimento de las cocinas será también el común al resto de la vivienda, mientras que las paredes se acabarán con doble capa de pintura plástica, con el objeto de ser revestidas en el mismo material con el que el cliente realice la encimera.

El falso techo será igualmente de panel de yeso laminado con acabado en pintura plástica lisa.



RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

CARPINTERÍA INTERIOR

La puerta de acceso a la vivienda será blindada con terminación lacada en blanco en el interior y exterior. Dispondrá de mirilla óptica.

Las puertas de paso serán macizas con acabado lacado en blanco, dotando a la vivienda de un aspecto elegante. En general serán abatibles, salvo aquellos casos que aconsejen ponerlas correderas para mejorar las condiciones de utilización

CARPINTERÍA EXTERIOR

Para las ventanas se ha elegido una carpintería de PVC, en color antracita o similar, que impiden de manera efectiva la transmisión de la temperatura. Todas las ventanas serán oscilobatientes, excepto las que sean de acceso a terrazas desde salón y dormitorios principales que serán correderas.

Para garantizar el aislamiento acústico de los ruidos procedentes de la calle, el acristalamiento de todas las ventanas será de doble luna de vidrio con cámara de aire intermedia, mejorando también el aislamiento térmico.

ESPACIO PRIVADO EXTERIOR **TERRAZAS Y BALCONES**

Todas las viviendas disponen de un amplio espacio exterior privado. Las grandes terrazas, todas techadas y muy vivibles, son la seña de identidad de nuestro residencial.

El pavimento será un gres imitación madera, en color claro, y formato aproximado de 20 x 75 cm, mientras que los paramentos verticales serán los ya descritos en el capítulo referente a las fachadas.

INSTALACIONES

Respecto a las instalaciones, ofrecemos también soluciones que darán a su vivienda un alto nivel de calidad y mejorarán el confort de la misma.

Un punto a destacar es la utilización del sistema de aerotermia, un sistema que permite obtener energía del aire para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria de la vivienda.

Se trata de una ultra eficiente bomba de calor, que utilizando el calor del aire del entorno, consigue una energía muy limpia en su consumo. Una solución energética que respeta el medio ambiente y evita las emisiones de efecto invernadero.

Este sistema conlleva un importante ahorro de energía y una gran eficiencia de todo el conjunto. Además, es una instalación individualizada por vivienda que exonera de la instalación de placas solares e instalaciones comunitarias que se han demostrado muy costosas por el recurrente mantenimiento.



RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

Éstas instalaciones de placas, intercambiadores, acumuladores, además, suelen ser ineficientes y redundan en perjuicio de los vecinos.

CLIMATIZACIÓN

El sistema de climatización será también individual y dado el gran rendimiento de los sistemas de climatización actuales, muy eficaz. Se dejará preinstalada la canalización de los conductos de fibra, tuberías, alimentación eléctrica y todo lo necesario para que el cliente se limite a instalar las máquinas que más le gusten.

La instalación de climatización de cada una de las viviendas se prevé mediante sistemas split situados en los falsos techos de algún cuarto húmedo. Estando un espacio reservado en cubierta para la instalación de las unidades exteriores. La impulsión de aire en cada una de las estancias de la vivienda se realizará por conductos de fibra de vidrio, mientras que el retorno será por plenum con rejillas ubicadas donde proceda.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

La distribución individual de fontanería se realizará con tubería multicapa, e incluirá, tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y para fregadero, lavavajillas (caliente) y lavadora en cocinas, así como para lavadero.

La instalación de agua caliente, estará aislada bajo coquilla, para minimizar las pérdidas y maximizar el ahorro energético.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general y llaves de corte independiente en cada cuarto húmedo.

La instalación de evacuación será de PVC y las bajantes estarán insonorizadas para conseguir la mínima transmisión de ruidos.

AGUA CALIENTE SANITARIA

Las viviendas dispondrán de un circuito de agua caliente sanitaria (ACS) para alimentar lavabos, duchas y cocinas.

A través de la aerotermia, la producción de ACS se realiza mediante la unidad exterior, junto con el hidrokita, donde se almacena el ACS de manera que ofrece una máxima eficiencia energética a la vez que facilita las tareas de uso mantenimiento.

Las viviendas dispondrán de una llave de corte general de ACS y corte independiente de cuartos húmedos.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Todas las viviendas incluirán la instalación de luminarias led downlight empotrables en vestíbulo, pasillo, baños y cocina.

En cuanto al salón y dormitorios, se dejará la pre-instalación de un punto de luz en cada estancia para la futura colocación de la luminaria.



RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

Las terrazas estarán dotadas de varios puntos de luz.
Todos los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

TELECOMUNICACIONES

Todos los dormitorios, el salón y las terrazas, dispondrán de tomas de televisión, e internet.

SISTEMA DE VIDEOPORTERO

En la planta de acceso junto a la puerta principal de entrada al residencial, se instalará una placa exterior encastrada para el video-portero, dotada de pulsadores, videocámara a color y equipo micro-altavoz para las conversaciones e identificación. En la vivienda se instalará un portero estándar, con la posibilidad de ser mejorado por el cliente, con imagen a color e incluso apertura por aplicación móvil en remoto.

ZONAS COMUNES Y DE OCIO

Las zonas comunes son objeto de un especial cuidado tal y como describimos a continuación:

PORTAL, ESCALERA Y PASILLOS COMUNES

La puerta de entrada será de acero inoxidable reforzado y vidrio, de grandes dimensiones, para el eventual paso con mobiliario.

El vestíbulo principal dispondrá de buzones, también con acabado inoxidable agrupados por plantas.

Los felpudos de acceso al edificio estarán integrados en el pavimento.

Las paredes y el pavimento del portal en planta baja, estarán revestidas en piedra natural de color claro a definir por la dirección facultativa.

Los techos estarán pintados con pintura plástica color negro.

Las luminarias serán de tipo empotradas y serán accionada por detectores de presencia, discriminando por zonas y plantas, para obtener una economía de consumos.

Los ascensores, con acceso desde el aparcamiento a todas las plantas del residencial, tendrán puertas automáticas, y cumplirán todas las disposiciones en materia de industria y accesibilidad vigentes.



RESIDENCIAL

FRANCISCO GALLARDO

Se cuidará el acceso desde el distribuidor y la escalera a la zona común exterior en la primera planta con un pavimento de material cerámico que sea de fácil limpieza y se ejecutará en esa zona un zócalo con el mismo o similar material.

ZONA COMÚN EXTERIOR

Los propietarios del Residencial Francisco Gallardo, podrán disfrutar de un espacio común dotado de las mejores instalaciones para el ocio:

- Piscina para adultos accesible, con sus respectivos vestuarios y aseos.
- Piscina infantil
- Espacio de solárium
- Gimnasio
- Zona porticada polivalente.
- Local comunitario.
- Zona ajardinada.

GARAJES

El aparcamiento subterráneo cuenta con un total de 64 plazas de garaje y 52 trasteros. Desde el aparcamiento, el peatón podrá acceder directamente a su vivienda o salir al exterior.

La puerta de acceso será motorizada con mando a distancia y con dispositivo de seguridad anti aplastamiento.

SEGURO Y CONTROLES DE CALIDAD

Cumpliendo con la normativa vigente se contratará, con una empresa especializada, una póliza de garantía decenal que cubre la estabilidad y solidez del edificio, así como un Organismo de Control Técnico que supervisará la obra en todas sus fases.

Para asegurar la calidad de la construcción del edificio, se realizarán durante toda la obra, controles de calidad de materiales y pruebas de instalaciones.