

MEMORIA DE CALIDADES



ALMA
ESTEPONA



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- **Cimentación y muros de contención perimetrales de hormigón** armado según recomendaciones del estudio geotécnico realizado al efecto en la parcela por empresa especializada.
- **Estructura mayoritariamente de hormigón armado**, ajustada a normativa vigente, con pórticos formados por pilares y forjado bidireccional.



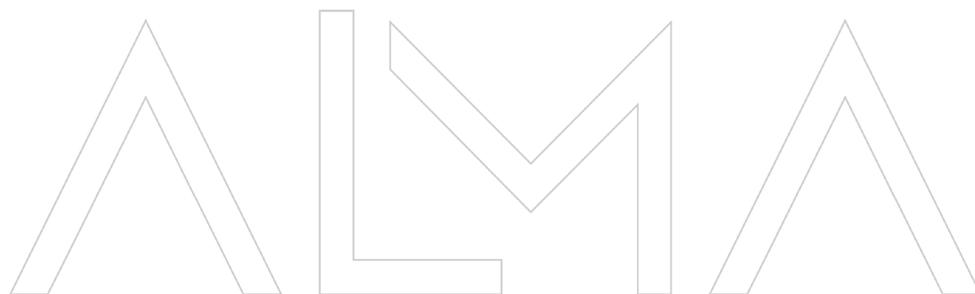
FACHADA

- Una sensación térmica óptima exige una excepcional eficiencia del aislamiento y para ello se ha diseñado **una fachada perfectamente aislada que minimiza tanto los costes energéticos como la pérdida o ganancia de temperatura en el interior**, con materiales resistentes, duraderos, inertes a las inclemencias meteorológicas, e ignífugos.
- Fachada mayoritariamente **de 1/2 pie de ladrillo cerámico, con revestimiento continuo exterior de enfoscado de cemento**, coloreado en masa y pintado según zonas, aditivos hidrofugantes en trasdós con una primera capa de aislamiento térmico adherido, cámara de aire y trasdosado con tabique prefabricado de placas de yeso laminado hacia el interior fijadas con perfiles metálicos y una segunda capa de aislamiento térmico-acústico en su interior.
- Esta doble capa de aislamiento **reduce de forma muy considerable la demanda energética de la vivienda** y, por tanto, su consumo de energía a la vez que garantiza un óptimo confort con unas prestaciones térmicas y acústicas que superan las exigencias establecidas por el Código Técnico de la Edificación.
- **Petos en terrazas de plantas tipo con inferior opaco prefabricado y vidrio de seguridad** encastrado en perfil específico de sujeción, según diseño de proyecto.



CUBIERTA

- **Cubierta dotada de aislamiento térmico** mejorando las prestaciones exigidas por el Código Técnico de la Edificación, sobre zonas habitables según normativa y zona climática para mejora del ahorro energético.





DIVISIONES E INTERIORES

- Para garantizar la máxima privacidad y un óptimo nivel de insonorización, así como mejora de la seguridad anti-intrusión, la separación entre viviendas está formada por **tabique cerámico intermedio sobre el que se dispone a cada lado de un tabique** prefabricado de placas de yeso laminado fijadas con perfiles metálicos de acero galvanizado y aislamiento térmico - acústico interior, superando las prestaciones térmicas y acústicas establecidas por el Código Técnico de la Edificación.
- Separación entre **vivienda y zona común** formada por fábrica de 1/2 pie de ladrillo cerámico revestido de yeso, trasdosado con tabique prefabricado de placas de yeso laminado con aislamiento térmico - acústico interior, fijadas con perfiles metálicos de acero galvanizado.
- **Divisiones Interiores de vivienda** formadas por tabique prefabricado de placas de yeso laminado, con aislamiento térmico - acústico interior, fijadas con perfiles metálicos de acero galvanizado.



FALSOS TECHOS

- **Falsos techos de placas de yeso laminado** en interior de toda la vivienda, siendo antihumedad en cuartos húmedos, que serán registrable en zonas necesarias según instalaciones.
- En terrazas cubiertas **falso techo con acabado imitación madera**.
- En los techos de las dependencias de las viviendas con saneamiento colgado se colocará además **aislamiento acústico**. Es importante destacar que la red de saneamiento en plantas de viviendas se realizará mediante conducciones insonorizadas que atenúan el ruido.
- Al estar dotada toda la vivienda de falso techo se facilitan las operaciones de mantenimiento o ampliación de las instalaciones que por allí discurren, como por ejemplo **la ubicación de nuevos puntos de luz**.



SOLADOS

- Para transmitir una sensación de calidez se puede elegir pavimento laminado flotante resistente a la humedad con **tecnología AquaSafe muy apto para las zonas húmedas de la firma PERGO** (posibilidad de personalización entre varias alternativas de color) en interior de la vivienda (salón-cocina, dormitorios, vestíbulo, distribuidor y opcional en baños) colocado sobre lámina anti-impacto para atenuar ruidos, con rodapié a juego con la carpintería interior.
- También se puede elegir pavimento cerámico porcelánico de primera calidad y gran formato de la firma **SALONI** (posibilidad de personalización entre varias alternativas de color) en baños y aseo, según tipologías, con rodapié a juego en paramentos no alicatados, colocado sobre lámina anti-impacto para atenuar ruidos.
- Personalización entre varias alternativas de color y formato) en interior de la vivienda (salón-cocina, dormitorios, vestíbulo, distribuidor y opcional en baños) con rodapié cerámico a juego en paramentos no alicatados, colocado sobre lámina anti-impacto para atenuar ruidos.
- Pavimento cerámico de primera calidad de la firma **SALONI** (posibilidad de personalización entre varias alternativas de color) en baños y aseo, según tipologías, con rodapié a juego en paramentos no alicatados, colocado sobre lámina anti-impacto para atenuar ruidos.



APLACADO DE COCINAS

- **Revestimiento vertical de Silestone**, a juego con encimera, en frente de cocina entre muebles altos y bajos según diseño de proyecto a determinar por la D.F., resto de paramentos verticales con pintura plástica mate.

- Posibilidad de personalización entre **varias alternativas de color** tanto en Silestone como en pintura.



ALICATADO DE BAÑOS

- **Alicatado de plaquetas cerámicas de primera calidad de la firma SALONI** en zona de ducha/bañera y de lavabo a determinar por la D.F., resto de paramentos verticales con pintura plástica mate y rodapié a juego con

pavimento, con posibilidad de personalización entre varias alternativas de color tanto en plaquetas como en pintura.



CARPINTERÍA EXTERIOR

- **Carpintería de aluminio lacado en color oscuro por el exterior y blanco por el interior**, sobre precerco metálico en huecos de fachada, con rotura de puente térmico y sistema de apertura abatible, oscilobatiente o corredera según estancia.
- **Doble acristalamiento tipo climalit, con vidrios de baja emisividad** cámara interior deshidratada anti-condensación y con perfil separador, formando el conjunto de cerco y vidrio una carpintería con prestaciones térmicas y acústicas que mejora notablemente la envolvente del edificio.

- En salones – cocinas se dispondrán ventanales para conseguir una **gran luminosidad natural** de la estancia.
- En salones – cocinas y dormitorios, módulo compacto de **persiana de aluminio con aislamiento térmico** interior.
- **Persianas de seguridad** en viviendas de planta baja.
- **Alfeizar de ventanas** realizado en chapa de aluminio lacado a juego con la carpintería.



CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta blindada en acceso a vivienda, **hoja plana lisa por las dos caras**, con acabado en madera lacada color blanco, herrajes de seguridad cromados, tirador exterior y mirilla óptica.
- **Puertas de paso con hoja plana lisa por las dos caras**, con acabado en madera lacada color blanco, herrajes de colgar y manillas cromadas, con mecanismo de bloqueo por el interior en baños y dormitorio principal.

- **Armarios modulares de hojas lisas en ambas caras**, acabado en madera lacada en blanco, con balda maletero, barra de colgar y revestimiento interior en **melamina imitación lino o similar**.
- Puertas y armarios **con tarja superior lacada en blanco**.



PINTURAS

- **Pintura plástica lisa mate**, color suave en paredes no alicatadas de la vivienda y en color blanco en falsos techos de cocina y baños.
- **Pintura en color blanco en resto de techos de vivienda.**
- En vestíbulos de zonas comunes, **pintura plástica lisa en color suave** o blanco en paramentos verticales, y pintura en color blanco en techos.



CLIMATIZACIÓN (CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN) Y AGUA CALIENTA SANITARIA (ACS).

- Instalación para producción de calor, refrigeración y agua caliente sanitaria (A. C. S.) mediante **equipo de Aerotermia de alta eficiencia energética.**
- Unidad exterior que extrae la energía del aire ambiental y lo transfiere mediante circuito aislado térmicamente a la unidad interior; que dispone de **depósito acumulador integrado para A.C.S.**
- Instalación para la climatización del salón y dormitorios **desde el equipo de Aerotermia a fancoils instalados en falso techo**, con salida de aire mediante conductos y rejillas regulables manualmente, permitiendo climatización independiente en zona de día y zona de noche.
- **Radiador toallero eléctrico** en baño de dormitorio principal.



FONTANERÍA, SANEAMIENTO, APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

- Red de tuberías de distribución de agua en **polietileno reticulado con llave de corte general y en cada cuarto húmedo.**
- Bajantes de saneamiento de PVC **insonorizado** para atenuación del ruido.
- Aparatos Sanitarios de porcelana color blanco de la firma **NOKEN** del grupo PORCELANOSA.
- Inodoros de doble descarga y **bajo consumo de agua.**
- Plato de ducha extraplana de **KRION del grupo PORCELANOSA** en baño de dormitorio principal.
- Bañera de chapa esmaltada color blanco en baño secundario.
- Encimera de **Krion en color blanco**, con lavabo integrado en baño de dormitorio principal.
- Lavabo color blanco, con mueble integrado de la firma **NOKEN del grupo PORCELANOSA**, en baño secundario.
- Grifería monomando de primera calidad con vaciador tipo clicker de la firma **NOKEN del grupo PORCELANOSA.**
- Tomas de **agua fría y caliente** para lavadora y lavavajillas.
- Toma adicional **de agua fría en terrazas.**
- **Mampara de ducha** en baño de dormitorio principal.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES



EN LA VIVIENDA:

- **Centralización oculta de instalaciones** con frente de armario en la entrada de la vivienda.
- Instalación eléctrica de acuerdo con **Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión**, con elementos de protección independizados para diversos usos, diferencial superinmunizado y grado de electrificación elevado.
- Instalación de puntos de luz y tomas de corriente, en número y distribución **SUPERIOR a los estándares mínimos exigidos en el REBT**, para mayor comodidad de uso y aprovechamiento.
- **Mecanismos eléctricos de primera calidad** con acabado de diseño.
- En terrazas luminarias LED de bajo consumo **empotradas en techos y en borde superior del mismo**.
- Previsión de toma eléctrica para **lavadora, secadora y lavavajillas**.

- Instalación completa de **Telecomunicaciones**:
 - Toma de TV/FM terrestre/digital en salón - cocina y dormitorios.
 - Tomas de voz y datos en salón-cocina y dormitorios. (Triple toma en zona de salón y doble toma en dormitorio principal).
 - Tomas de TBA (banda ancha) en salón-cocina y dormitorio principal.
 - Toma de fibra óptica en zona de salón junto a tomas de voz y datos.
- En dormitorio principal **instalación de mecanismos a media altura** para facilitar la colocación de la TV.
- **Video portero electrónico con cámara de acceso en portales**, con intercomunicador y monitor en color.
- **Toma eléctrica estanca y de TV en terrazas privativas**.



EN LAS ZONAS COMUNES:

- **Antena colectiva comunitaria** para recepción de señal terrestre y satélite.
- **Iluminación LED de bajo consumo** en accesos y urbanización, accionados por temporizadores o sensores de presencia.
- En portales y vestíbulos de ascensores, **iluminación con lámparas LED de bajo consumo** y sensores de presencia.

- **Alumbrado de garaje temporizado**, accionado por sensores de presencia.
- **Luminarias LED de bajo consumo** en trasteros.
- **Iluminación de emergencia** con luminarias LED de bajo consumo.
- Iluminación de apoyo ambiental de jardines con **luminarias solares para un bajo consumo**.



INSTALACIONES ESPECIALES

- **Ascensores de última tecnología** eficientes clase A con luminarias LED de bajo consumo y reducción de consumo en espera.
- En garaje, ventilación forzada, detección y control de monóxido de carbono, **protección contra incendios e iluminación de emergencia** según normativa vigente y **zonas con ventilación e iluminación natural**.
- Preinstalación para **recarga de vehículos eléctricos**, según normativa vigente, y previsión para futura instalación individual en cada vivienda.

- **Ventilación mecánica individual en viviendas para renovación del aire**. La renovación del aire sin necesidad de abrir las ventanas, además de proporcionar las perfectas condiciones de **higiene y salubridad** en la calidad del aire interior, contribuye a un **mayor ahorro energético y confort acústico**.
- **Garaje con accionamiento de puertas automáticas**, situadas en el vallado exterior, mediante mando a distancia y **app desde Smartphone**.



ZONAS COMUNES

- Conjunto residencial **totalmente cerrado y vallado**.
- **Zonas verdes comunes con sistema de riego automatizado y ajardinamiento** con especies de bajo consumo hídrico.
- **Piscina exterior comunitaria de adultos tipo playa e infantil**, con sistema de cloración salina e iluminación nocturna.
- La piscina de adultos dispondrá de **zona de entrenamiento**.
- Zona de **Gimnasio** en soportal cubierto.
- **Zonas comunes dotadas de aseos** según proyecto.
- **Grifos temporizados** en zonas comunes para mayor ahorro de consumo de agua.
- Zona de **yoga**.
- **Pista de pádel acristalada** y con sistema de iluminación nocturna.
- **Zona de juegos infantiles** equipada y protegida con suelo de goma/caucho anti impacto.
- Zona de **coworking exterior**.
- Dotación de **wifi en zonas comunes**.
- Zona de **lavado para coches en garaje**.
- Parking para la eco movilidad urbana, dotado de enchufes para **recarga de vehículos de movilidad personal VMP**, según clasificación de la DGT.
- Zona común **cardioprotegida con instalación de desfibrilador móvil** con geolocalización y asistencia telefónica 24h y dispositivo anti-atragantamiento.
- **Cabina de vigilancia** en entrada principal.



SOLADOS:

- **Portales solados en piedra natural / porcelánico** pulido con felpudo encastrado y decorados con materiales nobles, espejos y pintura.
- Vestíbulos de ascensores y distribuidores de acceso a viviendas solados en **baldosa gres compacto**.
- Pavimento de **escalera y peldaños en gres compacto / piedra artificial**.
- Pavimento de **microaglomerado asfáltico en garajes**.



VARIOS:

- **Maestreado de llaves** que permite el acceso con una única llave a las zonas comunes no restringidas.
- **Jardines privados** de planta baja con preinstalación de riego automático.



MOBILIARIO DE COCINA

- **Cocina amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad de primeras marcas** con diseño de máximo aprovechamiento, encimera con aplacado vertical de Silestone entre muebles altos y bajos. Posibilidad de elección entre varias alternativas de color presentadas por el promotor tanto en el mobiliario como en la encimera con aplacado.
- **Sistema de apertura de puertas sin tirador** que permite continuidad en la superficie consiguiendo una línea más limpia y moderna, con retenedor de cierre silencioso.
- **Electrodomésticos:** placa de inducción, horno multifunción y microondas integrado en mueble de columna, campana extractora integrada en mueble y fregadero de acero inoxidable con grifería monomando.



PERSONALIZACIÓN DE LA VIVIENDA

PERSONALIZACIÓN SIN COSTE HASTA EL INICIO DE OBRA

- Posibilidad de elección entre **varias alternativas de color del pavimento** laminado y cerámico.
- Posibilidad de elección entre varias alternativas de color de la **carpintería interior**.
- Posibilidad de elección entre varias alternativas de color **en pavimento y alicatado cerámico en baños**.
- Posibilidad de elección entre varias alternativas de color y acabado tanto en el **mobiliario de cocina como en la encimera con aplacado de Silestone**.
- Posibilidad de elección de pintura de paredes entre **tres alternativas**.
- Posibilidad de elección entre **grifería y mampara cromada o negro mate en baño de dormitorio principal**.

PERSONALIZACIÓN CON COSTE HASTA EL INICIO DE OBRA



PLUS COCINA

- Posibilidad de **elección de cerrar la cocina**.
- Instalación de **isla en cocina abierta**.
- Lavavajillas **panelado**.
- Tratamiento de **ósmosis** para el agua.



PLUS BAÑO

- Instalación de **bidet en baño secundario**, según tipologías.
- Instalación de **mampara en baño secundario**, según tipologías.
- Sustitución de **bañera por plato de ducha de idéntica longitud**.
- Elección en baño secundario de **opciones de solados / alicatados de baño principal**.
- Espejo anti-vaho con iluminación **indirecta en baño de dormitorio principal**.
- **Radiador toallero** en baño secundario.



PLUS DECORACIÓN

- **Pack iluminación de toda la vivienda con LED** de bajo consumo en tono frío o cálido.
- Posibilidad de poner toda la vivienda con el **mismo suelo cerámico o laminado**.
- **Instalación de césped artificial en jardines / terrazas privadas**.

BIENVENIDO A ALMA DE ESTEPONA

Bienvenido a tu nuevo hogar



ALMA
E S T E P O N A



Oficina ventas

Calle Coto de Doñana número 9 local 1

29680 · Estepona (Málaga)

Tel. 608 615 393

www.almadeestepona.com