

-GALIVIVIENDA FORTALEZAS DE VÉLEZ: ENSANCHE OESTE-

MEMORIA DE CALIDADES:

La presente memoria de calidades es provisional y podría sufrir modificaciones motivadas por exigencias técnicas o jurídicas, en tanto no supongan una alteración significativa del proyecto y/o una merma en la calidad de los materiales/equipamiento del inmueble.

URBANIZACIÓN INTERIOR:

Urbanización cerrada y vallada con zonas verdes y dotaciones lúdico-deportivas.

Solarium.

Piscina de cloración salina.

Zona de juego para niños.

Sala comunitaria de coworking.

Espacio para bicicletas.

Iluminación de bajo consumo en accesos, viales interiores y jardines.

CIMENTACIÓN:

De Hormigón Armado, superficial o profunda en función de los datos obtenidos del Estudio Geotécnico, el cálculo de estructuras y las directrices de la Dirección Facultativa.

Muros de contención en sótano de H.A. y de espesor variable.

ESTRUCTURA:

Pilares de Hormigón Armado y Forjados armados en una o dos direcciones según cálculo de estructura realizado según normativa vigente EHE, CTE y norma sismo resistente.

Una OCT (Organismo de Control Técnico) supervisará y auditará la perfecta ejecución de la estructura de forma objetiva e imparcial, para dar cobertura al Seguro Decenal.

FACHADAS:

De diseño atractivo y actual.

Ejecutada con doble hoja compuesta por ladrillo macizo perforado de 14 cm de espesor con acabado exterior de mortero monocapa y embarrado interior, cámara de aire, aislamiento térmico/acústico y acabado interior con placas de yeso laminado (PYL) fijadas sobre perfiles metálicos.

Protección de las terrazas y cubiertas con petos de fábrica y barandillas según diseño de la fachada.

Vierteaguas y Albardillas, de piedra artificial o metálicos dotados de goterón.

CUBIERTAS:

Planas, transitables y no transitables según el uso al que se destinen, formación de pendientes con mortero aligerado, impermeabilización con lámina bituminosa con tratamiento específico en puntos singulares, aislamiento térmico y acústico y acabado en solería cerámica o grava, para conseguir los niveles de Estanqueidad al agua, Ahorro de Energía y Protección frente al ruido establecidos en el CTE.

CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIOS:

Carpintería con perfiles de aluminio lacado o PVC con distintos tipo de aperturas según ubicación y diseño.

Acristalamiento con doble vidrio y cámara de aire deshidratado.

Persianas de aluminio lacado con aislamiento térmico en color similar al de la carpintería excepto en baños y cocinas.

ASCENSOR:

Eléctrico para 7 paradas con puertas automáticas de acero inoxidable y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias. Interior revestido según diseño de la D.F.

PORTAL, ESCALERAS Y ZONAS COMUNES:

Portal con combinación de materiales según diseño específico de la D.F.

Escaleras, Portal y Zonas comunes con solería de material cerámico y rodapié. Paredes en escaleras y zonas comunes con pintura plástica.

GARAJES Y TRASTEROS:

La urbanización cuenta con aparcamientos situados en planta sótano con puerta automática con mando a distancia y dispositivo de seguridad.

Bajo Rasante, Pavimento continuo de hormigón pulido con cuarzo corindón.

Señalización de zonas de aparcamiento y rodadura con pintura plástica lisa acabado satinado.

Puertas de trasteros abatibles de acero galvanizado con/sin rejillas de 0.70 x 2.05 m.

TABIQUERÍA INTERIOR/AISLAMIENTO:

Con tabiquería seca/mixta y aislamiento según CTE. DB-HR.

- Separaciones interiores entre estancias de la vivienda ejecutada con tabiquería seca de PYL sobre perfiles metálicos y aislamiento térmico-acústico en su interior. En zonas húmedas las PYL serán antihumedad.
- Separaciones entre viviendas ejecutadas con tabiquería mixta compuesta por ½ pie de ladrillo de fono-acústico con doble trasdosado de PYL y aislamiento térmico-acústico en ambas caras según CTE.
- Separaciones de viviendas y zonas comunes ejecutada con tabiquería mixta compuesta por ½ pie de ladrillo de fono-acústico con trasdosado de PYL y aislamiento térmico-acústico en la cara interior y yeso al exterior según CTE.

En forjados intermedios de viviendas y entre el suelo y los paramentos, se colocará material aislante a ruido de impactos.

PAVIMENTOS:

Gres Porcelánico en interiores y Gres Cerámico en terrazas y zonas comunes.

PARAMENTOS VERTICALES Y HORIZONTALES:

Paredes interiores acabadas en liso con pintura plástica de color claro.

Paredes de baños revestidas de gres cerámico.

Falso techo de PYL antihumedad con pintura plástica en baños y zona de cocina.

Falso techo de PYL según necesidades de instalaciones

CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta de entrada a la vivienda blindada con cerradura de seguridad de 3 puntos. Dotada de mirilla óptica. Terminación lacada blanca y pomo liso satinado color cromo.

Puertas interiores lacadas en color blanco con manivelas lisas satinadas color cromo.

Armarios con puertas lacadas en color blanco a juego con el resto de la carpintería y tiradores lisos satinados color cromo. Interior con barra y balda.

SANITARIOS Y GRIFERIAS:

Sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco de diseño actual.

Griferías monomando con acabado cromado y economizadores de chorro.

Plato de ducha de color blanco con grifería monomando.

COCINA:

Amueblada con muebles de diseño actual.

Equipada con:

- Placa Vitrocerámica.
- Campana extractora.
- Horno Eléctrico.
- Fregadero con Grifería monomando.
- Encimera.

TERRAZAS Y/O JARDINES PRIVADOS:

Sistema de evacuación de aguas.

Iluminación y toma de corriente.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO:

Instalación interior de fontanería ejecutada con material plástico (PVC-C, PB, PE-X) con tomas de agua para baños y cocina, dotada con llave de corte general de la vivienda y llaves de corte independientes en cada cuarto húmedo.

Bajantes generales del edificio de aguas residuales y pluviales de PVC insonorizadas.

Redes individuales de evacuación de cuartos húmedos de PVC insonorizadas.

Sistema de producción de ACS mediante aerotermia.

CLIMATIZACIÓN, ACS Y VENTILACIÓN:

Producción de ACS por bomba de calor aerotérmica compuesta por una unidad exterior y otra interior y clase de eficiencia energética A+.

Ventilación mecánica de las viviendas con extracción conducida en baños y cocinas y admisión por dormitorios y salones (microventilación).

Sistema de climatización frío/calor por conductos en salón y dormitorios.

ELECTRICIDAD:

Red de toma de tierra de estructura con picas según normativa y cálculos.

Red eléctrica de distribución interior de vivienda para grado de electrificación elevada, empotrada bajo tubo protector de PVC flexible. Según REBT.

Mecanismos de diseño plano de color blanco.

Alumbrado de emergencia en zonas comunes.

TELECOMUNICACIONES:

Según proyecto de ICT¹ redactado por técnico competente que planificará y diseñará, según la normativa en vigor, la instalación de antenas, cableado, equipos electrónicos y otros componentes para la distribución de señales de radio, televisión (terrestre y satélite), internet y telefonía a cada usuario.

Video portero de comunicación entre viviendas y portal y puerta de acceso a la urbanización.