

MEMORIA DE CALIDADES

URBANIZACION PATIOS DE ARROYO, VALLADOLID



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

Cimentación y estructura de tabiques y losas en hormigón armado ajustado a normativa vigente.

FACHADA Y CUBIERTAS EXTERIORES:



FACHADA

Las Fachadas exteriores de Hormigón se revestirán con AISLAMIENTO TERMICO -ACUSTICO con acabado monocapa y/o revestimiento símil piedra, espesor según cálculo para cumplir reglamento técnico,



CUBIERTAS

Las cubiertas planas con aislamiento e impermeabilización según normativa vigente.

En las cubiertas transitables el acabado final será un suelo elevado con acabado porcelánico de 60x60, color a definir.

Las cubiertas no transitables con pendiente según proyecto y acabado de grava.



TABIQUERÍA Y ACABADO INTERIOR:

Tabiquería interior autoportante de hormigón armado, con acabados de enlucido y pintura lisa y/o revestimientos decorativos de WPC a definir por la DF.

Los tabiques que separen distintas viviendas tendrán un trasdosado de tabiquería de placa de yeso laminada con aislamiento intermedio según normativa acústica vigente



CARPINTERÍA EXTERIOR:

Carpintería de PVC en color blanco, con rotura de puente térmico.

Puertas y ventanas abatibles y oscilo batientes, según estancia.

Doble acristalamiento 4/16/4 o similar formado por vidrios y cámara de aire, según proyecto y calculo térmico. En el caso de vidrios de seguridad serán 3+3/12/3+3.

Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico y sistema de motorización.

Las barandillas de los balcones serán de vidrio laminado, 5+5 de seguridad sobre soportes de acero inoxidable. Y pasamanos del mismo material.

La separación entre viviendas y cerramiento de tendederos serán de columnas con acabado símil madera.



CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta de acceso a la vivienda de seguridad con pintura lacada, cerradura de seguridad y mirilla óptica.

Puertas interiores de SPC lacada color blanco y maneta metálica de diseño, con apertura practicables y pestillo magnético.

Armarios empotrados modulares tipo "block", con puertas lacadas color blanco, vestido interior, balda maletero y barra de colgar.



PAVIMENTOS:

En todo el interior de la vivienda se colocará pavimento laminado flotante de ESPC de alta resistencia al agua y al impacto, incluidos los cuartos de baño, con rodapié de aluminio sistema modular en toda la vivienda.

En terrazas exteriores se colocará solado elevado de acabado porcelánico de 60x60 a definir por la DF.

El pavimento de garaje será de hormigón pulido, color natural, con acabado de polvo de cuarzo.



ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS:

En baños se colocarán revestimientos símil porcelánico de SPC de gran formato con acabados símil mármol o piedra según diseños de la D.F.



SANITARIOS:

Sanitarios de porcelana vitrificada blanca,

Inodoros con bidet incorporado.

Se entregarán lavabos sobre encimera de mármol y grifería mono mando en todos los baños.

Platos de ducha de material antideslizante con grifería de ducha termostática.



CIELORRASOS:

Techos de placa de yeso laminado, en toda la vivienda con acabado de pintura plástica color blanco.



COCINA:

Las cocinas se entregarán sin muebles con las instalaciones de fontanería y electricidad según proyecto de la DF. Preinstalación de conducto de salida de campana extractoras de 125mm.

INSTALACIONES



INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES

Se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con elementos de protección en cuadro de mandos y distintos circuitos independientes, según el grado de electrificación.

Se instalarán antena colectiva de TV y FM, con derivación en cada vivienda. Todas las estancias dispondrán con el número suficiente de tomas de corriente y teléfono para la conexión de los ordenadores de la vivienda a Internet.

Video-portero automático que permitirá el control individualizado del acceso a cada vivienda y a la urbanización.

Mecanismos de la Serie Zenit de Niessen, color blanco.



SANEAMIENTO Y FONTANERIA:

El saneamiento se hará en PVC. Redes de distribución de agua fría y caliente en tubería de polietileno reticulado de máxima calidad (PEX) con llaves de corte en cada local húmedo para facilitar su corte.



AGUA CALIENTE SANITARIA

La provisión de ACS será individual con un ECOTERMO de aproximadamente 100lts. de acumulación.

CLIMATIZACIÓN

Sistema de Aerotermia para climatización con circuito de suelo radiante-caliente y refrescante, mediante bomba de calor centralizada por bloque de viviendas, de alta eficiencia, que representa un importante ahorro de energía. Contadores individualizados por vivienda.

GARAJES Y TRASTEROS

Cada vivienda está dotada con una plaza de garaje y un trastero.

Existen plazas de distintas superficies y algunas para discapacitados a adjudicar según necesidad. La urbanización cuenta con entrada de garaje independiente provista de puerta seccional automática controlada mediante mando a distancia que ordena su apertura.

TRASTEROS

Cada vivienda contará con un trastero ubicada en la planta de garajes en cada bloque, Tendrá paramentos de hormigón visto y/o divisorias de panel sándwich y suelo pulido de hormigón.
Los ascensores bajan directamente a la planta de garaje

ASCENSORES

Los acabados de cabina y puertas serán elegidos por D.F., y contarán con sistema de rescate automático en caso de corte de suministro eléctrico. Las dimensiones del mismo así como la botonera estarán adecuadas para personas con problemas de accesibilidad. Equipados con tecnología de última generación con el fin de proporcionar un funcionamiento excepcionalmente suave, silencioso y económico.

PORTALES Y ZONAS COMUNES

Los Portales y las zonas comunes tendrán solados y revestimientos con materiales de primera calidad. Los paramentos de portales irán decorados según diseño del Arquitecto, que permitirá dotar a estos espacios de un ambiente de elegancia y calidez acorde al diseño del proyecto.

El suelo de las escaleras será del mismo material que los palieres con pedadas antideslizantes y pasamanos según normativa.

Iluminación led, tanto en interiores como exteriores.

Buzones en portal de ingreso principal peatonal.

Iluminación de emergencia y extintores por planta según proyecto de instalación contra incendio.



ZONAS COMUNES Y URBANIZACIÓN:

La urbanización estará vallada en todo su perímetro con malla y cerramiento vegetal y riego.

Los caminos interiores de la urbanización serán de Hormigón impreso.

La separación entre las terrazas de las viviendas de planta baja tendrá un vallado decorativo con maceteros.

Todo el conjunto tendrá zonas verdes y arbolado siendo un lugar ideal para el descanso y el ocio. Los materiales empleados en estas zonas serán especiales para exteriores.

La urbanización cuenta con varias zonas de ocio:

Piscina exterior con zona de solárium y vallado perimetral de seguridad.

Soportal semi-cubierto para actividades varias de la comunidad.



CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA:

Calificación energética al realizar cálculo definitivo



CALIDAD Y GARANTÍA

Materiales seleccionados conforme a criterios técnicos y estéticos de máximas prestaciones.



OBSERVACIONES

- La Dirección Facultativa se reserva el derecho de realizar modificaciones por razones técnicas, comerciales o de suministro, sin menoscabo de la calidad final del edificio.

Los renders comerciales son referenciales NO contractuales.