

MEMORIA DE CALIDADES

-OPEN HOMES-

Proyecto de 80 viviendas en altura en parcela MB-02
en el Sector SP-05 de Guadalajara

CIMENTACION Y ESTRUCTURA

- 🔧 Cimentación mediante zapatas de hormigón armado de acuerdo a las exigencias del Estudio Geotécnico redactado previamente.
- 🔧 Estructura de hormigón armado, pórticos y forjados unidireccionales con viguetas armadas, según normativa EHE-08 y CTE DB SE.

ENVOLVENTE EXTERIOR

- 🔧 Cerramiento de fachadas formado por medio pie de fábrica de ladrillo cara vista en tonos claros con zonas en contraste con colores oscuros. Aislamiento mediante poliuretano proyectado o solución equivalente de espesor conforme exigencia de normativa en vigor.
- 🔧 Cubierta plana invertida del edificio con doble lámina asfáltica y con aislamiento térmico de poliestireno extruido o solución equivalente.
- 🔧 La carpintería exterior será de PVC en color oscuro con hojas correderas y/o abatibles, (con una hoja oscilo batiente en ventanas). Persianas en aluminio inyectado, lacadas en el mismo color con capialzado compacto. Con sistema de micro ventilación conforme a normativa vigente.
- 🔧 La vidriería estará formada por vidrios de doble acristalamiento, bajo emisivos en las zonas requeridas con su correspondiente cámara de aire, formando un conjunto de altas prestaciones térmicas y acústicas; y en zonas de paso, con vidrio de seguridad a las dos caras.

PARAMENTOS VERTICALES

- 🔧 La separación entre viviendas y zonas comunes estará compuesta por doble tabiquería tradicional cerámica con aislamiento térmico y acústico intermedio; la distribución interior de las viviendas se realizará también con tabiquería tradicional cerámica.
- 🔧 Viviendas y zonas comunes: guarnecido y enlucido de yeso maestreado en paramentos verticales, acabado con pintura plástica lisa.
- 🔧 Aseos de piscina y cuarto de basura: gres cerámico en formato estándar.
- 🔧 En cocinas, baños y aseos alicatados de primera calidad con plaqueta cerámica

PARAMENTOS HORIZONTALES

- 🔧 Tarima flotante laminada con lámina aislante anti-impacto con su correspondiente rodapié de madera en DM rechapado a juego con la carpintería.
- 🔧 Baldosa de gres antideslizante de primera calidad en cocinas, tendederos, baños y aseos
- 🔧 Aseos de piscina y cuarto de basuras: solado de baldosa de gres antideslizante.
- 🔧 Solado de gres antideslizante en terrazas.

- 🔑 Zonas comunes. El acceso al portal contará con un felpudo integrado y en el interior se proyectará una selección de detalles para configurar un espacio agradable. El acceso a las viviendas contará con un solado de piedra al igual que la escalera de acceso a viviendas.
- 🔑 Garaje: solera de hormigón pulido y escaleras acabadas en piedra artificial.
- 🔑 Viviendas: con revestimiento de yeso guarnecido y enlucido, falso techo en baños y cocina, pasillos y zonas de paso de instalaciones con acabados en pintura lisa.
- 🔑 Zonas comunes y portales: falsos techos acabados con pintura lisa.

CARPINTERIA INTERIOR Y CERRAJERIA

- 🔑 Puerta de acceso a vivienda de seguridad con cerradura de 3 puntos, con herrajes de seguridad cromados, tirador exterior y mirilla óptica. Acabado lacado a juego con la carpintería de madera interior de las viviendas.
- 🔑 Puertas de paso lacadas en color blanco con entrecalles horizontales en forma de pico de gorrión; herrajes y manivelas de acero cromadas, condena con posibilidad de apertura desde el exterior en baños.
- 🔑 Los armarios con puertas correderas o abatibles en madera lacada color blanco. Interiores, forrado completo del interior con tablero laminado, balda maletero y barra de colgar.

INSTALACIONES

- 🔑 Sanitarios en porcelana vitrificada color blanco de la marca Roca, modelo Debba o similar.
- 🔑 Bañera de chapa esmaltada blanca y/o plato de ducha de porcelana vitrificada en baño principal y secundario.
- 🔑 Grifería mono-mando cromada marca Roca o similar.
- 🔑 Se instalará un grifo, enchufe, toma de TV-FM y un punto de luz en terrazas y patios.
- 🔑 Mecanismos serán de la marca Niessen o similar
- 🔑 Calefacción con instalación de gas natural con radiadores de aluminio en color blanco y válvulas termostáticas en dormitorios. Caldera de condensación marca Vaillant o similar, con servicio de calefacción y agua caliente. Contará con termostato ambiente programable en salón.
- 🔑 Red de telecomunicaciones, con tomas de TV-FM, teléfono RJ 45 y TLCA en salón, dormitorios y cocina según normativa vigente. Las viviendas contarán además con instalación de una antena colectiva para recepción de canales o instalación comunitaria de televisión por cable.
- 🔑 Sistema de renovación de aire de la vivienda: se produce a través de micro-ventilación en la carpintería de fachada y extracción con rejillas higrorregulables en locales húmedos; lo que garantiza la calidad de aire interior.
- 🔑 Preinstalación de aire acondicionado en salón y dormitorio principal
- 🔑 Energía Solar: con Kit solar con el novedoso sistema basado en la tecnología de drenaje automático que desocupa temporalmente los captadores cuando la bomba de circulación del sistema está parada. Se evitan así problemas de heladas o excesos de temperatura en verano.
- 🔑 Video-portero en puerta de acceso a la urbanización y portero automático en el acceso al portal.

GARAJE y TRASTEROS

- El edificio cuenta con garaje y trasteros en la planta sótano, con acceso peatonal desde cada portal y por las zonas comunes; acceso de vehículos con puerta automática accionada con mando a distancia y llave magnética.
- Instalación de ventilación forzada para la renovación de aire del garaje, detección y control de monóxido de carbono, protección contra incendios e iluminación de emergencia conforme a la normativa vigente.
- Hormigón impreso en rampa de garaje.

ZONAS COMUNES

- Urbanización cerrada con acceso peatonal y rodado independientes.
- Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas, con cabina equipada, previsto para seis personas con puertas automáticas.
- Piscina: rectangular con playa perimetral, acabado del vaso de la piscina con baldosín vitrificado y solado de la playa con hormigón continuo poroso. Cuenta con baños y vestuarios comunes.
- Área de juegos infantiles
- Iluminación decorativa con balizas, apliques y luminarias tipo LED de bajo consumo en portales, escaleras, urbanización y garaje.
- Zonas de jardinería en la urbanización interior, con plantas autóctonas de fácil y bajo mantenimiento, arboles de bajo porte y arbustos, con sistema de riego automatizado centralizado por goteo.
- Preinstalación de tomas de carga para vehículos eléctricos en garaje conforme al Reglamento electrotécnico
- En la urbanización interior se incluye mobiliario como: bancos, papeleras, y parking para bicicletas.
- Calificación energética B**

Todas las viviendas tienen Seguro de Garantía Decenal de daños para la obra fundamental en cumplimiento de la Ley 38/99 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (LOE). Los materiales definidos serán susceptibles de modificación por necesidades técnicas, estéticas o funcionales, fijadas por la Dirección Facultativa durante la ejecución de las obras, manteniendo siempre la calidad que esta memoria recoge.