Con independencia de que pudieran surgir modificaciones en la fase de oferta por parte de las constructoras o bien durante el proceso de ejecución de las obras (por imperativos económicos, decisiones técnicas e incluso por la posibilidad de imperativos legales-normativos) la Memoria de Calidades con la que se configura el Proyecto es la siguiente:

ESTRUCTURA

/ Se proyectan los bloques con estructura de hormigón armado en pilares y vigas, con forjado unidireccional. Las plantas de vivienda se calculan para sobrecargas de uso acorde a normativa vigente.

/ En plantas sótano, los muros de contención exterior se construirán en función de las características del terreno y para las contenciones interiores mediante muros de hormigón sobre zapata corrida.

/ Toda la cimentación se ejecutará con presiones admisibles recomendadas según planos y detalles de Proyecto redactado por la Dirección facultativa.

/ Las losas-forjados de sótano y suelo de planta baja se calcularán para carga de 400 kg/m2. De manera especial los ámbitos de "acceso de bomberos" se calcularán para sobre cargas de 2.000 Kg/m2.

/ Cumpliendo lo establecido en el DB-SE del Código Técnico de la Edificación.

CUBIERTAS

/ Se proyecta cubierta planas invertidas, aisladas térmicamente.

/ Se ejecutará extendiendo sobre el forjado de la última planta una capa de hormigón ligero para formación de pendientes, una imprimación bituminosa a modo de barrera antihumedad, sobre la que se extiende una doble lámina impermeabilizante, aislamiento térmico protegido con una capa separadora geotextil, una capa de hormigón de protección. Si la cubierta se ejecuta sobre recintos no calefactados se eliminará el aislamiento térmico y la lámina geotextil.

/ En las cubiertas de terrazas de ático se ejecutará una cubierta extendiendo sobre el forjado una imprimación bituminosa a modo de barrera antihumedad, una capa de hormigón ligero para formación de pendientes, sobre la que se extiende una doble lámina impermeabilizante autoprotegida.

/ Las zonas practicables se solarán con baldosa de gres antideslizante en viviendas y hormigón impreso en zonas comunes. Acabadas con protección de grava en zonas no transitables.

FACHADAS

/ Se ejecutarán con fábrica de ½ pie de ladrillo cara vista, en color a determinar por la DF combinado con otro de color oscuro y otros materiales acordes al diseño del proyecto, sentado con mortero de cemento hidrófugo. Interiormente, se realizará un jarreado sobre el muro o bien un proyectado antiadherente con bases cementosas para garantizar la impermeabilidad de la pared y un aislamiento espuma proyectada de poliuretano cumpliendo normativa vigente; completándose con un tabique de ladrillo cerámico gran formato machihembrado, en cámaras, colocado con pasta de agarre homologada y certificada, apoyado sobre banda elástica guarnecido o alicatado.

AISLAMIENTO

/ Aislamiento térmico en forjado de cubiertas, fachadas, techo de porches y de locales comerciales y separación de viviendas.

/ En cubierta bajo terrazas de viviendas con espuma de poliuretano proyectado por la cara inferior del forjado y en cubiertas de áticos poliestireno extruido bajo la capa de formación de pendientes todo según normativa vigente a determinar por DF.

/ En fachadas, espuma proyectada de poliuretano según normativa vigente. En techos de locales y porches, con poliuretano proyectado sobre un guarnecido para cumplir las exigencias de resistencia al fuego del DB-SI en caso de ser necesario, y en porches además un falso techo de yeso prensado hidrófugo. En paramentos medianeros de viviendas o de viviendas con locales no calefactados, como son portales y zonas comunes del edificio, con lana de roca, según normativa vigente a determinar por DF

/ Los pilares de fachada quedan separados de la fábrica de cerramiento con poliuretano proyectado, evitando así la formación de "puentes térmicos". Se colocará bajo el forjado, en su encuentro con las fachadas, bandas de 60 cm de longitud, de lámina de vidrio celular tipo Polydros o similar, para eliminar los puentes térmicos.

/ En huecos se realizarán los estudios adecuados de transmitancia y factor solar, y en zonas opacas de transmitancia y condensaciones para obtener Certificación Energética correspondiente.

/ Se cumple así, lo establecido en el DB-HE1 del Código Técnico de la Edificación.

DIVISIONES INTERIORES

/ Se realizarán en tabicón ladrillo cerámico gran formato, colocado con pasta de agarre homologada y certificada, apoyado sobre banda elástica, acabado alicatado en cocina y baños y con guarnecido de yeso negro y enlucido de yeso blanco en el resto de la vivienda.

/ La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes del edificio (locales no calefactados), se ejecutará con un doble tabique de ladrillo cerámico gran formato a determinar por la DF, en distribuciones, colocado con pasta de agarre homologada y certificada, apoyado sobre bandas elásticas y con cámara intermedia de separación, alicatado o guarnecido por ambas caras, garantizándose así, un correcto aislamiento térmico y acústico, según el DB-HE1 y DB-HE del Código Técnico de la Edificación.

CHAPADOS Y REVESTIMIENTOS

/ Tanto las cocinas como los cuartos de baño, irán alicatados con azulejos de gres pasta blanca de gran formato rectangular

/ Los portales del bloque estarán chapados en mármol crema marfil o similar según las directrices que señale la Dirección Facultativa.

/ Los aseos y vestuarios de la piscina, se alicatarán hasta el techo con azulejo de 15x15 cm en color blanco y el cuarto de basuras con azulejo blanco de 20x20 cm rematado con una escocia en el encuentro con el solado.

/ Los cuartos de control y los vestíbulos de independencia se guarnecerán y enlucirán con yeso. El resto de cuarto de instalaciones se enfoscarán con mortero de cemento y arena de río tanto en paredes como en techos.

PAVIMENTOS

/ En general, todo el piso de la vivienda se solará con tarima flotante laminada de alta resistencia (AC4) con rodapié a juego con las puertas, excepto cocinas y baños, que será con plaqueta de gres pasta blanca de gran formato de primera calidad.

/ Las zonas de acceso (portales) se solarán con mármol crema marfil o similiar según las directrices que señale la Dirección Facultativa.

/ La zona de exterior se pavimentará con hormigón impreso y coloreado, según DB-SUA –sección 1 del CTE.

/ Los suelos de garaje se terminarán en hormigón de cuarzo pulido en color gris, pintándose con banda blanca o amarilla el marcado de plazas de garaje y su numeración, según DB-SUA –sección 1 del CTE.

/ Los trasteros, situados en planta sótano -1, se solarán con terrazo microchina o gres similar al utilizado en escaleras y distribuidores de plantas.

TECHOS

/ En las viviendas bajo terrazas de áticos se colocará un falso techo formado por una placa de yeso prensado colocada sobre una estructura oculta de acero galvanizado.

/ En el resto de viviendas, se colocará falso techo de yeso prensado, previo guarnecido de yeso para dar cumplimiento a la resistencia al fuego del DB-SI en caso de ser necesario, en distribuidor, cocina, baños, aseos y todas aquellas zonas donde técnicamente sea necesario para la colocación de instalaciones, dejando estas zonas a una altura libre aproximada de 2,40 m. El resto de techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior pintura y acabado, con una altura media aproximada de 2,60 m. Todos los techos de las zonas de portal y rellanos de planta, se harán también, con falso techo de escayola.

PINTURAS

/ Todas las viviendas se pintarán con pintura plástica lisa, en color suave o blanco. Los techos de cocina y baños se pintarán en pintura temple lisa, de color blanco.

/ En garaje se realizará un zócalo de pintura plástica de color gris de unos 80 cm de alto, rematado en una franja amarilla o roja, de 20 cm, que recorre perimetralmente todas las paredes y pilares, terminando el resto de altura hasta el forjado con pintura plástica blanca. En la pared se pintarán los números correspondientes a cada una de las plazas. El techo se pintará con pintura al temple blanco.

/ La zona de trasteros y cuartos de instalaciones se pintará con temple liso en color blanco, tanto en paredes como en techos.

/ Las zonas comunes (distribuidores, escaleras, etc.) se pintarán con pintura lisa en color suave.

MOBILIARIO DE COCINA Y ELECTRODOMÉSTICOS

/ Cocina completamente amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con material aglomerado de alta densidad, con encimera de cuarzo compacto con garantía de calidad certificada por sello AENOR.

/ Cocina equipada con electrodomésticos de primeras marcas incluyendo:

- Placa vitrocerámica
- Campana extractora
- Horno
- Frigorífico
- Lavavajillas

/ Se dispondrá de una toma de corriente independiente para el futuro frigorífico, para que pueda funcionar aunque desconectemos la electricidad del resto de la vivienda.

/ Fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de primera marca nacional.

CARPINTERÍA EXTERIOR

/ Las ventanas serán de carpintería de aluminio lacado del tipo "monoblock" con rotura de puente térmico con al menos una hoja oscilobatient
El capialzado incorporará aislamiento para mejorar la eficiencia donde se ubicará la persiana con accionamiento motorizado, cumpliendo lo establecido en el DB-HE y además incorporan aberturas para la entrada de aire de ventilación según el DB-HS-3.

/ Se dispondrá de un pulsador para el accionamiento del motor de las persianas con mecanismo de primera calidad del mismo modelo que los mecanismos eléctricos.

/ Las superficies acristaladas situadas en las áreas de riesgo de impacto, cumplirán lo señalado en el apartado 1.3 de la Sección SUA-2 del DB-SUA del CTE. Serán del tipo Climalit, con vidrio de 4 mm al exterior bajo emisivo según su necesidad, cámara de aire de 16 mm y vidrio de 3+3 mm al interior con una o dos láminas de butiral según se requiera más o menos protección frente al riesgo de caída según el DB-SUA del CTE.

/ Las puertas de garaje serán de chapa pre-lacada, basculante y automática. Incorpora puertas automáticas independientes para entrada y salida del garaje.

CARPINTERÍA INTERIOR

/ La puerta de entrada, es puerta blindada de roble laminado lisa/ o acabado lacado en blanco, con cerradura de seguridad.

/ Al interior de las viviendas, serán puertas de paso de DM rechapadas en roble lisas/ o lacado en color blanco con tapajuntas del mismo material. Tendrán herrajes latonados, y manilla de latón pulido. Las puertas de acceso a salón-comedor y cocinas serán vidrieras. Las puertas dispondrán de holgura en su parte inferior para garantizar la circulación interior del aire de locales secos a húmedos según el DB-HS3.

/ Se dispondrá de puerta corredera tanto en el baño principal como en el secundario.

/ Los frentes de armarios (con puerta lisa, rechapada en roble/ o lacado en blanco) serán de hoja "enteriza", disponiendo al interior espacio suficiente para maletero. Serán del tipo block-compacto incorporando el panelado acabado textil en sus paramentos interiores e incluyendo balda maletero, cajonera en dormitorios y barra de colgar.

/ El rodapié de las viviendas será de DM rechapado en roble o blanco a juego con las puertas interiores.

ASCENSORES

/ Los ascensores serán de calidad estándar, para un máximo de 6 personas y puerta automática. Tendrá iluminación interior de cabina. Tendrá una cabina de fondos mínimos de 1,40 m x 1,10 m, con paso libre para minusválidos.

/ Las puertas en recinto de cabina serán automáticas con un ancho libre mínimo de 0,80 m.

/ Los ascensores comunicarán directamente con el sótano de garaje, y el portal-escalera de las viviendas correspondientes.

/ Irán decorados de manera sencilla, con melamina y espejo, según diseño de la Dirección Facultativa, incluirán puertas de cabina y de piso automáticas.

/ Los ascensores comunicarán directamente con el sótano de garaje, y el portal-escalera de las viviendas correspondientes.

GARAJE

/ Se desarrolla en dos plantas y dispondrá de un sistema centralizado de extracción y admisión.

TRASTEROS

El suelo de los trasteros será de terrazo microchina, y las paredes tendrán un guarnecido y enlucido de yeso, e irán pintadas en color blanco.

/ Las puertas de los trasteros serán de doble chapa galvanizada. Incorporan una rejilla a 20 cm del suelo, y otra a 180 cm para ventilación y aireación de cada trastero.

/ Las áreas de trasteros constituyen sectores independientes, con rejillas de lamas para ventilación natural en los paramentos que dan a exterior.

URBANIZACIÓN

/ La urbanización está cerrada en todo su perímetro por una valla de cerramiento con partes ciegas de fábrica de ladrillo y una barandilla metálica colocada en la parte superior a determinar por la DF.

/ El perímetro de la piscina contará también con un vallado para proteger el acceso fuera su horario de funcionamiento.

/ Los petos de las jardineras serán de 1 medio pie de fábrica de ladrillo Klinker visto en color claro, rematados superiormente con una albardilla a determinar por DF.

/ Zona de juegos infantiles equipada y con pavimento elástico.

/ Cada vivienda dispondrá de un trastero asociado.

/ Cada vivienda así mismo tendrá asociada una plaza de garaje, en un garaje independiente, con puerta de acceso automática y dotado de todas las medidas necesarias en cuanto a ventilación, detección y evacuación.

/ Piscina para adultos e ejecutada en hormigón gunitado y acabado en gresite .

INSTALACIONES

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

/ Lavabo en baño principal de dos senos (según modelos de viviendas) con mueble incorporado y de un seno en baño secundario. Todos los sanitarios serán de porcelana vitrificada en color blanco de primera marca nacional, salvo bañeras en chapa esmaltada y platos de ducha de resina.

/ La grifería será monomando con hidromezclador de primera marca nacional y con hidromezclador termostático en bañera y ducha

/ La instalación llevará llaves de corte en cada local húmedo (cuartos de baño o cocina), con independencia de las llaves individuales en cada aparato.

/ (La distribución de los sanitarios en baños y aseos estará sujeta a posibles variaciones que se produzcan en la obra respondiendo, en todo caso, a razones constructivas o de mayor aprovechamiento del espacio).

/ Se dispondrán de mampara fija en ducha y abatible en bañera de 80 cms.

ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO

/ Toda la instalación irá empotrada y entubada según las Normas Tecnológicas vigentes, y de acuerdo al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, así como a las normas específicas de la Compañía Suministradora.

/ La vivienda en terrazas, baños, cocina y distribuidor irá equipada con luminarias tipo Led de distintos modelos a determinar por la Dirección Facultativa según la estancia en la que se ubique.

/ Se incorporará luminaria y toma de corriente en trastero

/ Se utilizarán mecanismos del tipo Simón o similar, tecla gigante, en color blanco. En escaleras y portales, para el encendido de las luces comunes, se colocarán interruptores-temporizadores equipados con piloto señalizador.

/ Se dispondrá de toma eléctrica en terraza o jardín exterior

CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y CLIMATIZACIÓN

/ La calefacción de todas las estancias de la vivienda se consigue mediante suelo radiante, con el tipo de pavimento indicado.

/ Se realizará la alimentación del sistema, mediante calderas individuales en el interior de las viviendas. La producción de agua caliente, se apoyará en un sistema de captación de paneles solares.

/ Se dispondrá en la vivienda de una instalación de aire acondicionado por conductos localizados en el falso techo de la vivienda con rejillas orientables manualmente para una mejor difusión del aire.

/ La maquinaria de climatización será Mitsubishi, Daikin o similar de primera calidad.

VARIOS

/ Todas las viviendas dispondrán de acometida y red de teléfono, de TV y FM, en cada uno de los dormitorios, cocina y salón.

/ Las viviendas disponen de video-portero de intercomunicación con el portal y activará la apertura automática de la puerta de calle. Se colocará en la cocina o hall de entrada.

/ Las viviendas dispondrán de una pre-instalación de domótica (Hogar digital).