

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 desarrolla una estructura de hormigón armado tanto en pilares y vigas, como en forjados. Las plantas de vivienda se calculan para sobrecargas de uso acorde a normativa vigente.

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

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

CUBIERTAS

/ Se proyecta una cubierta plana o inclinada según su disposición en el edificio.

/ La cubierta plana 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 autoprotégida.

/ Las zonas practicables se solarán con baldosa de cerámica antideslizante en viviendas y hormigón impreso o baldosa cerámica en zonas comunes.

/ La cubierta inclinada estará compuesta de lámina bituminosa como barrera de vapor e impermeabilización, aislante térmico y cobertura de pizarra.

FACHADAS

/ Se ejecutarán con fábrica de ½ pie de ladrillo cara vista, en color a determinar por la DF sentado con mortero de cemento hidrófugo. Se alternará con partes de aplacado de piedra o revestimiento cerámico. 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 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 fachadas, lana mineral según normativa vigente. 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 u otro material, evitando así la formación de "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 sin rectificar, con azulejo en color.

/ 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.

/ Los portales del bloque estarán chapados en mármol crema marfil o similar hasta media altura complementándolo con pintura plantica lisa. Se seguirán las directrices que señale en su momento el Arquitecto Director de la obra.

PAVIMENTOS

/ En general, todo el piso de la vivienda se solará con tarima flotante laminada, excepto cocinas y baños, que será con plaqueta de gres pasta blanca.

/ Las zonas de acceso (portales) se solarán con mármol crema marfil o similar.

/ 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, se solarán con terrazo microchina 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 hidrófuga de escayola.

/ En el resto de viviendas, se colocará falso techo de escayola, 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. El resto de techos se guarnecerán con yeso y se enlucirán para su posterior pintura y acabado. Todos los techos de las zonas de portal y rellanos de planta, se harán, 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.

CARPINTERÍA EXTERIOR

/ Las ventanas serán de carpintería de aluminio lacado del tipo "monoblock", es decir, incorpora el capialzado con aislamiento incorporado, y la persiana enrollable, cumpliendo lo establecido en el DB-HE y además incorporan aberturas para la entrada de aire de ventilación según el DB-HS-3.

/ 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, 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 metálicas, abatibles y automáticas.

CARPINTERÍA INTERIOR

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

/ Al interior de las viviendas, serán puertas de paso de DM acabado lacado en color blanco con tapajuntas del mismo material. Tendrán herrajes latonados, y manilla de latón pulido. 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.

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

/ El rodapié de las viviendas será de DM rechapado 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 tres 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

/ 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 dotada de todas las medidas necesarias en cuanto a ventilación, detección y evacuación.

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

/ Los aparatos sanitarios serán, en color blanco, de porcelana vitrificada en color blanco, modelo de TEKA a determinar por la DF, y bañera de chapa esmaltada modelo de ROCA o similar a determinar por la DF.

/ La grifería será cromada, de un modelo monomando de ROCA. La instalación llevará llaves de corte en cada local húmedo (cuartos de baño o cocina), con independencia de las llaves individuales en cada aparato.

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.

/ Se utilizarán mecanismos del tipo Niessen o similar, en color blanco. En escaleras y portales, para el encendido de las luces comunes, se colocarán interruptores-temporizadores.

CALEFACCIÓN, AGUA CALIENTE Y CLIMATIZACIÓN

/ La calefacción de todas las estancias de la vivienda se consigue mediante suelo radiante.

/ Se realizará la alimentación del sistema, mediante caldera centralizada. La producción de agua caliente, se apoyará en un sistema de captación de paneles solares.

/ Pre Instalación de aire acondicionado por conductos localizados en el falso techo de la vivienda.

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 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.