MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación del edificio se ejecutará de acuerdo con las características geotécnicas del terreno y las especificaciones del proyecto, empleando soluciones de hormigón armado adecuadas a las cargas y condiciones del edificio.

La estructura se proyectará mediante sistema estructural de hormigón armado, con forjados y elementos verticales dimensionados conforme a la normativa vigente y a las exigencias de seguridad estructural.

Los materiales y sistemas empleados garantizarán la estabilidad, resistencia y durabilidad del conjunto del edificio, cumpliendo las exigencias establecidas por la normativa de aplicación.

2. FACHADAS Y ENVOLVENTE DEL EDIFICIO

La fachada se resolverá mediante una solución constructiva que combine prestaciones térmicas, acústicas y de estanqueidad, contribuyendo a la eficiencia energética y al confort interior de las viviendas.

El cerramiento exterior contará con aislamiento térmico continuo o en cámara, según la solución definida en proyecto, con espesores y características adecuados para cumplir las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

El acabado exterior se realizará mediante materiales y revestimientos de alta durabilidad, combinando, según diseño arquitectónico, diferentes texturas y tonalidades para conseguir una imagen contemporánea y homogénea del conjunto residencial.

Los encuentros, juntas y puntos singulares de la envolvente se ejecutarán garantizando la correcta protección frente a la humedad y los agentes atmosféricos.

3. CARPINTERÍA EXTERIOR Y ACRISTALAMIENTO

Las ventanas y puertas balconeras serán de carpintería de altas prestaciones, con perfiles adecuados para garantizar un correcto aislamiento térmico y acústico. La Carpinteria de aluminio se ejecutará con rotura de Puente térmico.

Se instalarán vidrios dobles con cámara de aire, o solución equivalente de altas prestaciones, seleccionados en función de la orientación y de las exigencias térmicas y acústicas del edificio.

Los acristalamientos cumplirán las exigencias de seguridad y control solar establecidas en proyecto y normativa.

4. PERSIANAS Y PROTECCIÓN SOLAR

Las estancias que dispongan de huecos exteriores contarán con persianas enrollables, con cajones y elementos integrados en el sistema de fachada y carpintería.

Las persianas incorporaran accionamiento motorizado en todas las estancias.

La solución de protección solar se diseñará buscando un adecuado equilibrio entre iluminación natural, control solar y eficiencia energética.

5. TABIQUERÍA Y DISTRIBUCIÓN INTERIOR

La distribución interior de las viviendas se realizará mediante sistemas de tabiquería seca o fábrica cerámica, según las necesidades del proyecto y las prestaciones requeridas.

Los sistemas de separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes dispondrán de las soluciones necesarias de aislamiento acústico y térmico, de acuerdo con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

Las divisiones interiores se ejecutarán con materiales que permitan una correcta calidad de acabado y durabilidad.

Los techos de las diferentes estancias podrán resolverse mediante falsos techos de placas de yeso laminado en aquellas zonas donde sea necesario alojar instalaciones.

6. PAVIMENTOS

En el interior de las viviendas se instalarán pavimentos de primera calidad, tamaño 90 x 90 cm , seleccionados de acuerdo con el diseño arquitectónico de la promoción, con posibilidad de elegir entre tres tonalidades dentro del modelo elegido.

En cocinas, baños y zonas húmedas se emplearán pavimentos cerámicos o porcelánicos adecuados para este tipo de espacios, tamaño 90 x 90 cm.

Las terrazas y espacios exteriores privativos dispondrán de pavimentos específicos para exterior, resistentes a las condiciones climatológicas y al uso previsto en tamaños de 90 x 90 cm.

Las zonas comunes interiores contarán con pavimentos de alta resistencia y fácil mantenimiento.

7. ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS

Los baños y aseos dispondrán de revestimientos cerámicos o porcelánicos de calidad, combinando diferentes formatos, texturas o tonalidades según el diseño interior de la promoción.

En las cocinas se colocará revestimiento en las zonas que determine el Proyecto, con materiales resistentes a la humedad y de fácil limpieza.

La selección de piezas y combinaciones se realizará buscando una estética actual y atemporal.

8. PINTURAS

Las paredes y techos interiores de las viviendas se terminarán con pintura plástica lisa de buena calidad, en tonalidades neutras.

Los elementos comunes se pintarán con productos adecuados al uso y tránsito previsto, empleando soluciones lavables y resistentes en aquellas zonas que lo requieran.

9. COCINAS

Las cocinas se entregarán amuebladas, con muebles altos y bajos de diseño contemporáneo y acabados de calidad.

La encimera será de material resistente y de fácil mantenimiento.

Las viviendas contarán con electrodomésticos integrados o independientes, de la marca BOSCH o similar, según la definición final del proyecto, incluyendo los equipos previstos de acuerdo con la configuración de cada cocina.

Se dispondrán las correspondientes tomas de agua, desagües y conexiones eléctricas para los distintos electrodomésticos.

10. APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los baños y aseos dispondrán de aparatos sanitarios de diseño actual y calidad contrastada.

Se instalarán griferías monomando de calidad, con soluciones específicas para lavabo, ducha y/o bañera según la distribución de cada baño.

Las duchas dispondrán de platos de ducha y mamparas, según configuración de cada vivienda.

Se cuidará especialmente la estanqueidad de las zonas húmedas mediante los sistemas de impermeabilización y sellado correspondientes.

11. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

La instalación de fontanería se ejecutará mediante materiales y sistemas homologados, adecuados para el suministro de agua fría y caliente sanitaria.

La red contará con las correspondientes llaves de corte y elementos necesarios para facilitar su mantenimiento.

La instalación de evacuación de aguas residuales y pluviales se realizará mediante redes independientes, con materiales adecuados y conforme a la normativa vigente.

Se dispondrán tomas de agua en cocinas, baños, aseos y aquellas otras zonas previstas en proyecto.

12. PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA Y AEROTERMIA

Las viviendas dispondrán de un sistema de producción de agua caliente sanitaria mediante aerotermia, utilizando una fuente de energía renovable y de alta eficiencia.

El sistema estará compuesto por equipos de aerotermia dimensionados de acuerdo con las necesidades de cada vivienda y las características del edificio.

La solución permitirá reducir el consumo energético asociado a la producción de agua caliente sanitaria y contribuirá al cumplimiento de las exigencias de eficiencia energética del edificio.

13. CLIMATIZACIÓN

Las viviendas dispondrán de sistema de climatización mediante tecnología de alta eficiencia energética.

La instalación podrá resolverse mediante sistema de expansión directa, conductos u otra solución definida en el proyecto, dimensionada para proporcionar condiciones adecuadas de confort durante todo el año.

La distribución de aire se realizará mediante conductos y elementos de difusión integrados en falsos techos cuando corresponda.

El sistema contará con regulación y control de temperatura para facilitar el uso independiente y eficiente de la instalación.

14. VENTILACIÓN

Las viviendas dispondrán de un sistema de ventilación que garantice la renovación del aire interior y la calidad del aire, de acuerdo con las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

La extracción se realizará desde las zonas húmedas y la admisión de aire se dispondrá conforme al sistema definido en proyecto.

La instalación se diseñará para favorecer un ambiente interior saludable y confortable.

15. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica de las viviendas se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y demás normativa aplicable.

Las viviendas dispondrán de cuadro eléctrico individual con los elementos de protección correspondientes.

Se instalarán mecanismos eléctricos de diseño contemporáneo y materiales de alta gama serie SIMON 82 o similar.

Se dispondrán puntos de iluminación, tomas de corriente y mecanismos en las diferentes estancias conforme a las necesidades de cada espacio y a la normativa vigente.

Las zonas de cocina y lavadero contarán con los puntos eléctricos necesarios para los electrodomésticos y equipos previstos.

16. ILUMINACIÓN

La iluminación interior se resolverá mediante los puntos de luz previstos en proyecto.

En zonas comunes se instalarán luminarias de bajo consumo y alta eficiencia, con sistemas de control y temporización o detección de presencia en aquellas zonas donde resulte conveniente.

Los espacios exteriores y zonas comunes contarán con iluminación adecuada para garantizar el confort y la seguridad de los usuarios.

17. TELECOMUNICACIONES

Las viviendas dispondrán de instalación de telecomunicaciones conforme a la normativa vigente, incluyendo las tomas necesarias para los servicios de telefonía, datos y televisión.

Se preverá infraestructura para la recepción y distribución de señales de televisión y telecomunicaciones.

La instalación permitirá la contratación de los servicios disponibles por parte de los diferentes operadores.

18. VIDEOPORTERO

El acceso a las viviendas estará dotado de sistema de videoportero, permitiendo la comunicación y control del acceso desde el interior de cada vivienda.

El sistema contará con monitor interior y placa exterior en los accesos correspondientes.

19. SISTEMA DE ALARMA Y SEGURIDAD

Las viviendas dispondrán de preinstalación de seguridad, según definición final de la promoción.

Se contemplarán los elementos necesarios para la protección de los principales puntos de acceso de la vivienda y la posibilidad de integración con sistemas de seguridad y domótica.

Los accesos al edificio dispondrán de sistemas de control y seguridad adecuados.

20. DOMÓTICA Y AUTOMATIZACIÓN

Las viviendas podrán disponer de diferentes elementos de automatización y control, permitiendo gestionar de forma sencilla determinadas funciones de la vivienda.

Entre las funciones previstas podrán incluirse el control de climatización, persianas motorizadas, iluminación y otros elementos, según el equipamiento finalmente definido para la promoción.

La solución buscará mejorar el confort, la eficiencia energética y la seguridad de los usuarios.

21. ASCENSORES

El edificio dispondrá de ascensores de capacidad y características adecuadas al número de viviendas y a la configuración del edificio.

Los ascensores comunicarán las diferentes plantas con los accesos y zonas comunes del inmueble.

Las cabinas contarán con acabados de calidad, iluminación y sistemas de seguridad reglamentarios.

22. PORTALES Y ZONAS COMUNES

Los portales y vestíbulos se diseñarán con materiales resistentes y de fácil mantenimiento, combinando pavimentos, revestimientos y elementos decorativos acordes con la imagen general de la promoción.

Las escaleras y distribuidores dispondrán de acabados adecuados al tránsito previsto.

La iluminación de las zonas comunes incorporará sistemas de alta eficiencia energética y, cuando proceda, detectores de presencia.

23. GARAJE Y TRASTEROS

El edificio contará con garaje comunitario destinado al estacionamiento de vehículos.

El pavimento del garaje será de hormigón, resina o solución equivalente, con acabado adecuado para tráfico rodado.

Se dispondrá de señalización horizontal y vertical, iluminación suficiente y los sistemas de ventilación y protección contra incendios exigidos por la normativa.

Los trasteros dispondrán de cerramiento, puerta y acabados adecuados al uso previsto.

24. PREINSTALACIÓN PARA RECARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

El garaje contará con la infraestructura necesaria para permitir la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos conforme a la normativa vigente.

La solución se dimensionará de acuerdo con las exigencias del proyecto y permitirá la futura incorporación o ampliación de puntos de recarga.

25. EFICIENCIA ENERGÉTICA Y SOSTENIBILIDAD

El conjunto residencial se proyectará incorporando soluciones destinadas a mejorar la eficiencia energética y reducir el consumo de energía.

La combinación de aislamiento térmico, carpinterías de altas prestaciones, sistemas eficientes de climatización y producción de agua caliente mediante aerotermia permitirá optimizar el comportamiento energético del edificio.

El diseño de las instalaciones y de la envolvente tendrá como objetivo alcanzar una elevada calificación energética, de acuerdo con las características definitivas del proyecto.

26. ZONAS EXTERIORES Y ESPACIOS COMUNES

Las zonas exteriores comunes se diseñarán con criterios de funcionalidad, durabilidad y bajo mantenimiento.

Las zonas ajardinadas contarán con especies vegetales seleccionadas en función de las condiciones climáticas y de las necesidades de mantenimiento.

En caso de disponer de zonas de ocio, piscina, solárium u otros espacios comunes, estos se ejecutarán con materiales y equipamientos adecuados al uso previsto.

27. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

El edificio contará con las instalaciones y elementos de protección contra incendios exigidos por la normativa vigente.

Se dispondrán los sistemas de detección, señalización, extinción y evacuación necesarios en las zonas comunes y garaje, según las características del edificio.

28. CALIDAD Y CONTROL DE EJECUCIÓN

Todos los materiales y equipos empleados serán de calidad adecuada y cumplirán las especificaciones establecidas en el proyecto y la normativa vigente.

La ejecución de las obras se realizará siguiendo las prescripciones técnicas del proyecto y bajo los correspondientes controles de calidad.