MEMORIA DE CALIDADES

CALLE TRAVESSERA, nº 4B

SANT QUIRZE DEL VALLÉS

VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS CON PATIOS PRIVADOS Y GARAJES INDIVIDUALES

AIDPALMES
GESTIÓN - PROMOCIÓN Y CONSTRUCCIÓN

C/González, nº 6-8 de Cerdanyola del Vallés
Teléfono: 93 594 62 39 y 696 76 22 58
www.aidpalmes.com

PRESENTACIÓN DE LA EMPRESA

Arquitecto: Cristian Deltell Abellón - RKT Estudios
Arquitecto técnico.: Fernando Palacios García.

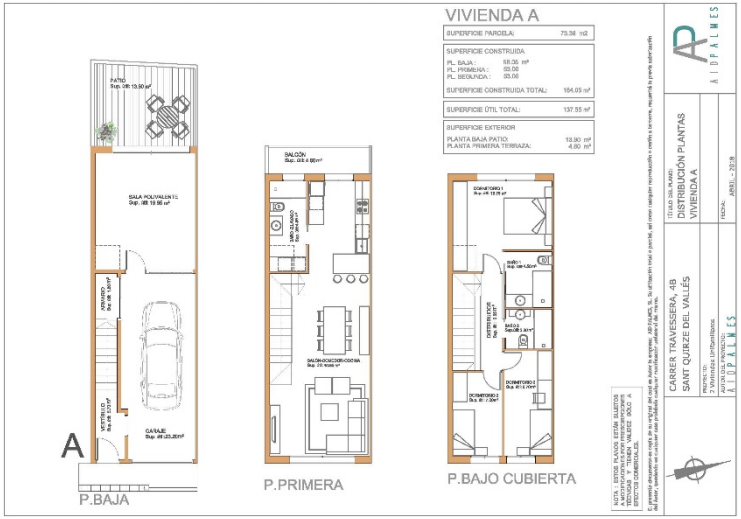
AidPalmes inicia su actividad en 1999 ofreciendo servicios de promoción y construcción de viviendas, siendo su principal actividad actual la de gestión integral de proyectos. Está formada por un equipo de profesionales con una acreditada formación y experiencia en el sector.

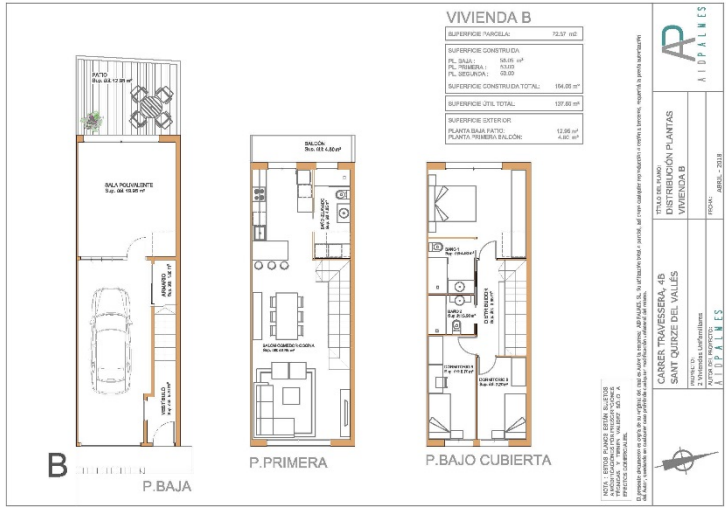
Ofrecemos a nuestros clientes un servicio basado en los principios que nos definen: el rigor, la profesionalidad y la honestidad. Siendo éstas nuestras premisas, aportamos al cliente la confianza necesaria para realizar juntos todo el camino.

Acompañamos a los clientes en todo el proceso de construcción de su nuevo hogar, desde la compra del solar hasta la entrega de llaves, gestionando desde la formalización de la adquisición, tramitación de los permisos y licencias y construcción, hasta la primera ocupación.

El cliente es partícipe desde el primer momento, por ello, te ofrecemos la posibilidad de personalizar tu nuevo hogar, tomando parte en la distribución interior, elección de materiales y acabados, hasta el último detalle de decoración. Tu casa va a ser única y absolutamente adaptada a tus gustos y necesidades.

Actuando los clientes como promotores de su nueva vivienda se benefician de un ahorro de, como mínimo, un 10% respecto a la obra nueva convencional.





Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

DESCRIPCIÓN DE LA ZONA Y FINCA:

- La promoción está emplazada en la calle Travessera, 4B situada en la zona centro del municipio de Sant Quirze del Vallés. Es una zona residencial que goza de tranquilidad. Tiene una ubicación ideal, colindante con colegios, a un paso de la zona deportiva municipal y de parques municipales.
- El proyecto es el de 2 viviendas entre medianeras con planta baja, planta primera y planta bajo cubierta.
- La distribución en cada una de las plantas es la siguiente: en planta baja encontramos el acceso a las viviendas, un garaje amplio con acceso a una sala polivalente desde la que se accede al patio de planta baja. En la planta primera encontramos un espacio abierto para salón-comedor-cocina con salida a terraza ó balcón y acceso mediante escalera al patio de planta baja, además disfruta de un baño completo. En la planta bajo cubierta encontramos tres dormitorios, dos baños completos, uno de ellos en la habitación principal tipo suite.
- El acceso de vehículos se hace a través de la planta baja con puerta de apertura motorizada. El acceso peatonal se realiza a través de la puerta principal de cada vivienda.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS:

MOVIMIENTOS DE TIERRAS*, CIMENTACIONES y ESTRUCTURA

- El movimiento de tierras incluye los trabajos necesarios para realizar la cimentación, incluyendo la limpieza y desbroce del solar.
- La cimentación será la adecuada a las características geotécnicas del terreno según los resultados aportados por el estudio geotécnico realizado e incluido en el proyecto ejecutivo de la vivienda.
- La estructura se resolverá en cada caso y se diseñará en el Proyecto Ejecutivo realizado por el Equipo Técnico y Facultativo y darán cumplimiento al Código Técnico de la Edificación (CTE) y según especificaciones de EHE (Estructuras de Hormigón Estructural).

CUBIERTAS Y TERRAZAS:

- Cubierta inclinada sobre losa de hormigón formada por aislamiento rígido de poli estireno extrusionado y colocación de tejas cerámicas sobre rastreles.

Terrazas:

- Terrazas formadas con pendientes de hormigón, lámina impermeabilizante y pavimento de gres antideslizante para exteriores.

PATIOS

- Vallas divisorias de jardines mediante muros compuestos por una parte maciza realizada por bloque macizo de hormigón y una parte calada ejecutada mediante vallado de PVC por lamas.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

*NOTA: Si se necesitase movimiento de tierras para realizar terraplenados en el terreno o surgieran elementos que variasen las condiciones normales como roca, agua, etc., se valorarán por administración, siendo un cargo extra no incluido en las previsiones de coste.

CERRAMIENTOS EXTERIORES Y FACHADA

El Cerramiento de la vivienda compuesto por:

- Cerramiento de fachada mediante pared de ladrillo cara vista Clinker color blanco.
- Aislamiento térmico y acústico con lana de roca mineral (*el espesor y las transmitancias del aislamiento irán en función de lo que dictamine el certificado energético de la vivienda en fase de proyecto ejecutivo*) adherido con mortero de resinas hidrófugo a la cara interior de la hoja exterior para mejorar el confort y el ahorro energético. La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.
- Balconeras con un vidrio opaco en la parte inferior y ventana corredera en parte superior, favoreciendo la luminosidad interior de las viviendas y la privacidad.

CERRAMIENTOS EXTERIORES

- Perfilería de aluminio lacado de color gris oscuro de la marca CORTIZO serie COR-4200 para las ventanas correderas y serie COR-70 para las ventanas abatibles, con rotura de puente térmico.

- Balconeras y ventanas con hojas batientes con posición de micro ventilación de la maneta (girándola 45º) para permitir la renovación del aire interior desde los espacios exteriores a los interiores.
- Para conseguir un mayor ahorro en el consumo energético, el acristalamiento se realiza con doble vidrio tipo Climalit, formado por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y cámara de aire con gas argón, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio hasta un 40%, evitando condensaciones, efectos de pared fría y con un importante ahorro energético para el usuario.
- Persianas enrollables motorizadas con lamas de aluminio térmico lacado en todas las aberturas. Sistema de accionamiento mediante mecanismos situados en la pared. Centralización de las persianas a través del Módulo Smoove IO e instalación de mando de pared táctil mono canal IO. Este sistema permite subir o bajar todas las persianas de toda la casa accionando un solo botón.

- Puerta de garaje metálica basculante, motorizada y pintada en el mismo color que la carpintería exterior.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

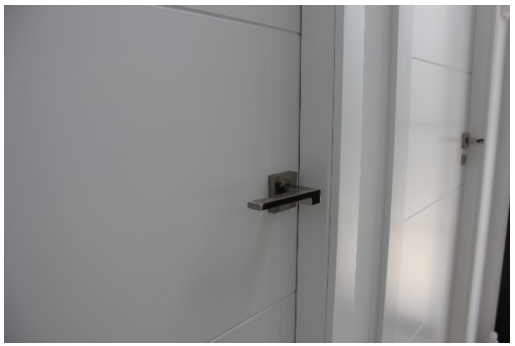
ACABADOS INTERIORES:

PAREDES Y TECHOS INTERIORES:

- Medianerías compuestas por tabique cerámico y trasdosado de pladur con aislamiento de lana de roca.
- Tabiquería interior de 76 mm elaborada con estructura de perfiles metálicos y placas de lámina de cartón yeso con aislamiento de lana mineral.
- Tabiquería interior de 10-12 cm, elaborada con estructura de perfiles metálicos y placas de lámina de cartón yeso en paredes con puertas correderas.
- En las todas las zonas húmedas se utilizara placa de yeso hidrófuga.
- En las divisiones que sectoricen zona de incendios se utilizará el sistema FOC
- Falsos techos de placas laminadas de yeso, en zonas húmedas serán placas de yeso hidrófugas.

CARPINTERIA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda blindada, lacada en blanco en el interior y acabada en madera por el exterior, con 3 puntos de anclaje y mirilla.
- Puertas interiores tipo “BLOCK”, acabado lacado en blanco liso, con manetas y herrajes de acero inoxidable.
- Barandilla interior de la escalera de 90 cm de altura a nivel pavimento en acero inoxidable con fijación lateral canto forjado.



Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Pavimentos interiores: Hay la posibilidad de elegir entre varios colores y acabados.

- Opción 1: Pavimento de la vivienda mediante parquet laminado QUICKSTEP modelo ELIGNA, tipo AC4, formado por una lama de hasta 19 cm de anchura. A elegir entre diferentes colores. Zócalos en DM de 10cm de altura en todo el perímetro de las estancias con parquet.

- Opción 2: Pavimento de la vivienda mediante gres porcelánico efecto cemento, modelo Midtown de 60x60, marca MARAZZI y zócalo del mismo material. A escoger entre blanco, beige, gris y negro. Cuenta con las certificaciones LEED Credits y Certificación Greenguard.

- Revestimientos de baños y cocinas de gres porcelánico modelo Midtown de 30x60, marca MARAZZI y zócalo del mismo material.
- Pavimento de garaje mediante gres porcelánico efecto cemento, modelo Midtown de 60x60, marca MARAZZI y zócalo del mismo material.
- Bajo el pavimento de acabado hay una solera de mortero de 5-6cm de espesor que queda aislada por debajo y por todo su contorno por una lámina acústica de 5mm colocada entre la estructura y esta capa de mortero. De esta manera, se consigue reducir la transmisión de ruido por impacto.
- Peldaño de las escaleras interiores en mármol CREMA MARFIL.
- Terrazas con pavimento de gres para exteriores.

Revestimiento:

- Pintura plástica satinada blanca acabado liso en todos los paramentos, horizontales y verticales. Posibilidad de personalizarla entre varios colores.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

COCINA:

MOBILIARIO:

- Cocinas equipadas con armarios modulares altos y bajos con puertas laminadas en blanco modelo PLANET BLANCO LISO con tiradores cromados modelo S400 aluminio mate.
- Sistema apertura de puertas por bisagras automáticas con sistema de amortiguamiento.

ENCIMERA:

- Aglomerado de cuarzo de la marca SILESTONE de grupo I de 2 cm de grosor, con aplacado de 60 cm. Color a escoger dentro de la gama. Con agujero pulido para fregadero bajo encimera de 2 senos, para encastre de la placa vitro cerámica y para el grifo.

ELECTRODOMÉSTICOS

- Placa inducción de 60 cm de la marca BALAY, con 3 zonas de cocción. Modelo 3EB864ER o similar.
- Horno multifunción de la marca BALAY acabado en acero inoxidable, con 6 funciones, grill y reloj electrónico con programación de inicio y paro de cocción. Modelo 3HB505XM o similar.
- Horno microondas con grill marca BALAY integrable de 20 litros de capacidad acabado en cristal negro y acero inox. Programas automáticos de cocción y función grill simultánea. Modelo 3WG365NIM o similar.
- Campana integrada de 60cm de la casa FRECAN FINE GRUPO FILTRANTE GA ref: 25359 o similar.
- Fregadero de acero inoxidable bajo encimera de la casa FRECAN modelo 5040 inox o similar.
- Grifo mono mando cromado MÍNIMAL extraíble.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

BAÑOS Y ASEOS:

SANITARIOS:

- Inodoro de la marca ROCA, modelo MERIDIAN compacto 370*600*790mm, o similar.
- Bidé de la marca ROCA modelo MERIDIAN compacto 360*520*400mm, o similar, con grifo mezclador mono mando, modelo TARGA o similar.
- Si el cliente no quiere bidé, hay la opción de instalar un Kit Bidé mural con duchita STOP PD-676

BAÑERAS Y PLATOS DE DUCHA:

- Bañera acrílica rectangular de la marca ROCA modelo EASY, o similar. Incluye conjunto termostático exterior con regulador de caudal para bañera-ducha, modelo STELLA Serie T-500 de la casa Roca o similar.
- Plato de ducha de resina extraplano, medida en función del proyecto. Incluye columna de ducha con mono mando termostático, de la casa ROCA, modelo VICTORIA o similar.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

MUEBLES DE LAVABO:

- Baño planta baja: Mueble de 50 cm con lavabo integrado modelo IBERIA de la casa SALGAR y mueble colgado de dos cajones de 50 cm con puertas lacadas en color a escoger, modelo FUSSION o similar

- Baños planta primera: Mueble de 80 cm con lavabo integrado modelo IBERIA de la casa SALGAR y mueble colgado de dos cajones, color a escoger modelo FUSSION de la casa SALGAR o similar.

- Grifería: mono mando de la casa ROCA modelo TARGA o similar.

- Se colocará un espejo cubriendo el frontal de cada lavabo.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

INSTALACIONES

SUMINISTRO DE AGUA:

- Instalación interior de suministro de agua potable con tubos de polipropileno empotrado para agua fría y caliente, de diámetro ajustado según el consumo de los aparatos sanitarios.
- La instalación se realizará con llaves de paso en los lavaderos, cocinas y baños. Habrá una llave de corte general en colector que será vista o bien se puede situar en el falso techo y accesible a través de registros de techo
- Tomas de agua fría y caliente para lavavajillas y lavadora.
- Punto de riego en las terrazas privadas de la planta baja y en el solárium de la terraza superior.

PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA (ACS):

- La producción del agua caliente sanitaria se realiza mediante el **sistema de confort aroTherm (aerotermia).** Las bombas de calor aire-agua recogen la energía del aire ambiente. A través de un ciclo de compresión de un gas refrigerante, potencian esa energía hasta más de 4 veces para climatizar la vivienda. Este sistema es altamente eficiente con niveles de consumo extremadamente bajos. Respecto a una caldera de gasóleo se pueden conseguir ahorros superiores al 50% y si comparamos con una caldera eléctrica, supone un ahorro de casi el 70% en la facturación de la electricidad. .

- La alta eficiencia de estos generadores lo sitúan entre los mejores, con la más alta clasificación energética posible A++. Siempre utiliza la mayor cantidad de energía renovable posible y apenas emite CO2 a la atmosfera.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD:

- Acometida eléctrica: Contador individual instalado en la valla del solar. Se conducirá una línea suficientemente dimensionada según los cálculos técnicos hasta la caja de protección individual situada en la vivienda. Instalación del circuito de toma de tierra.
- Cuadro de protección de la vivienda: Empotrado y según indique los planos del proyecto ejecutivo, compuesto por la caja de alojamiento de mecanismo, ICP verificados, diferenciales y magneto térmicos.
- Instalación interior de la vivienda: Desde el cuadro de protección individual, efectuando circuitos independientes para iluminación y enchufes diversos.
- Mecanismos de la marca Simón 82 gama blanca o similar.

- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos. Equipo de carga y cableado no incluido.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

TELECOMUNICACIONES:

- Tomas de TV-SAT en el salón comedor, cocina y en todos los dormitorios.
- Tomas de datos con conector RJ45 y cableado UTP en la sala de estar, cocina y todos los dormitorios para la distribución de los servicios de telefonía y de banda ancha (internet). en salón comedor, cocina y resto de dormitorios.
- Instalación de **video portero electrónico en color** por planta. Kit de vídeo color de 2 líneas N5220/Vesta 2.

NOTA: La instalación de la caja general de protección quedará supeditada al pertinente informe de compañía, no estando incluido el coste alguno de cualquier instalación extra solicitada. Los costes de compañía correrán a cargo de la propiedad.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.

INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

- Para la producción de ACS, calefacción y refrigeración de la vivienda utilizamos el sistema de **AroTherm de Vaillant.** La aerotermia es energía renovable que se obtiene del medio ambiente y produce frío y calor. La bomba de calor aire-agua coge el calor del ambiente exterior y lo bombea al interior de la vivienda proporcionando calefacción y agua caliente en invierno y refrigeración en verano, con un consumo eléctrico muy reducido. El rendimiento es hasta 5 veces superior a otros sistemas. Con él disfrutarás de un nivel de confort superior. Supone un ahorro de hasta un 70% en la factura de los suministros eléctricos. Incluye el acumulador ACS Vaillant.

- Incluyen la herramienta integrada triVAI, que es un controlador con sonda exterior que gestiona el funcionamiento del generador que en cada momento sea más eficiente, para conseguir el mayor ahorro. De este modo se puede diseñar el sistema con un nivel de potencia instalada limitado, sin penalizar el gasto energético ni el confort.
- La aerotermia es el modo más sencillo de disfrutar de un sistema de climatización sostenible. Clase energética A+.
- La calefacción por suelo radiante con el sistema de **climatización radiante ALB**, que garantiza la máxima eficiencia energética.
    - Suelo de gres porcelánico: panel aislante ABL LISO de 25 mm de espesor y 20Kg/m3 con láminas superficial de polietileno (PET) de 0.25mm + tubo CABEL multicapa PE-AL-PE por suelo radiante 16x2, paso 15 + junta perimetral con faldón de polietileno.
    - Suelo parquet laminado: panel aislante ALB DIFUTEC de 20 mm de espesor y 30kg/m3 con láminas superficial de polietileno (PET) de 0.25mm + tubo CABEL multicapa PE-AL-PE por suelo radiante 16x2, paso 15 + junta perimetral con faldón de polietileno. (* se valorará incremento adicional en función de la superficie total proyectada).
- Refrigeración mediante fancoil de conducto en salón comedor y habitaciones de la planta primera.

Nota: Todos los elementos descritos en esta memoria podrán ser sustituidos por equivalentes por razones técnicas o de producción.