

MEMORIA DE CALIDADES

PROYECTO PARA DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES ENTRE MEDIANERAS CALLE EUGENI D'ORS, 2 i CALLE MILÀ I FONTANALS SENTMENAT DEL VALLÉS

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS*, CIMENTACIÓN 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).

**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.*

2. RED DE SANEAMIENTO HORIZONTAL Y VERTICAL.

- Red de saneamiento mediante tubos de PVC de distintos diámetros incluyendo sus accesorios y piezas especiales.

3. CUBIERTAS Y TERRAZA

- CUBIERTAS NO TRANSITABLES:
 - Cubiertas inclinadas formadas por impermeabilización, lámina separadora, aislamiento, capa de protección y acabado de teja plana cerámica en color grafito o similar.
- TERRAZAS:
 - Terrazas formadas con pendientes de hormigón, lámina impermeabilizante y pavimento de gres antideslizante para exteriores.

■

4. CERRAMIENTOS.

- Cerramiento de fachada mediante panel THERMOCHIP SATE TFbcY 12-*XPS*-12.
THERMOCHIP SATE, es un sistema para realizar cerramientos de fachada, aportando una solución continua de aislamiento térmico exterior (SATE) a la envolvente exterior de fachadas del edificio, una clasificación en reacción al fuego B-s1, d0 y un aislamiento acústico superior a los 35dB sólo con el panel.
- Trasdoso interior mediante placa de fibroyeso de 12mm y placa de cartón yeso laminado FOC de 15mm, con aislamiento térmico de lana de roca. Todos los perfiles, tanto los inferiores como los superiores, llevarán cinta estanca acústica.
- 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 ejecu-*

tivo*). La lana de roca mineral es un material incombustible y no produce gases tóxicos en caso de incendio.

5. TABIQUERIA INTERIOR Y FALSOS TECHOS.

- 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 100 mm, elaborada con estructura de perfiles metálicos y placas de lámina de cartón yeso con aislamiento de lana mineral en paredes con puertas correderas.
- Tabiques medianeros elaborada con estructura de perfiles metálicos y placas de lámina de cartón yeso con aislamiento de lana mineral. El espesor del tabique será el calculado según el catálogo de soluciones constructivas apto por el CTE.
- 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.

6. REVESTIMIENTOS EXTERIORES.

- Acabado de fachada mediante mortero acrílico blanco.
- Vierteaguas y coronaciones mediante pieza de hormigón polimérico, PVC o chapa de aluminio, con formación de pendientes, impermeabilización y goterón.

7. PAVIMENTOS, ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES.

- Pavimentos interiores:
 - Opción 1: Pavimento de la vivienda mediante Parquet laminado QUICKSTEP modelo CLASSIC o similar, tipo AC4, formado por una lama de hasta 19 cm de anchura. A elegir entre diferentes colores. Zócalos en DM hidrófugo de 10cm de altura en todo el perímetro de las estancias con Parquet.
 - Opción 2: Pavimento de la vivienda mediante gres porcelánico de 45x45, marca MARAZZI o similar y zócalo del mismo material. PVP del material = 20€/m².
- Pavimento del garaje privado mediante solera de hormigón en masa fratasada.
- Revestimiento de escaleras realizado con peldaño (huella y contrahuella) de gres porcelánico de gran formato similar al pavimento utilizado en interiores
- Pavimentos exteriores sobre solera de hormigón de 15cm o cubierta plana transitable mediante gres porcelánico antideslizante C2-C3 de la marca MARAZZI o similar. PVP del material = 20€/m².
- Alicatados en baños y aseos mediante gres porcelánico de 30x60, marca MARAZZI o similar. PVP del material = 15€/m².
- Pintura satinada blanca acabado liso en todos los paramentos, horizontales y verticales.

8. CARPINTERIAS INTERIORES.

- Puertas interiores tipo “Block” de madera lacada color blanco, 5 capas sobre polipropileno con gomas de neopreno (Virutex o similar). Manetas y herrajes de acero inoxidable.
- Puertas metálicas RF-60 en zonas de sectorización de incendios.

9. CARPINTERIAS EXTERIORES.

- CARPINTERIA EXTERIOR:
 - Carpintería exterior compuesta por balconeras, ventanas y puertas abatibles de PVC Cortizo o similar en color a elegir. U global PVC = 1,3 W/m²K

- Puertas de entrada en mediante puertas de seguridad de PVC Cortizo o similar con certificación CLASE 4 según norma UNE-EN 1627:2011 con resistencia a la efracción certificada por AENOR.
- VIDRIOS:
 - Vidrio balconeras y puertas [4+4/8/4+4]: vidrio exterior de 4+4 mm de espesor compuesto por dos lunas de 4 mm, una cámara de aire con gas argón con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral de 8 mm y un vidrio interior de 4+4 mm de espesor compuesto por dos lunas de 4mm.
 - Vidrio ventanas [4/12/4]: vidrio exterior de 4 mm de espesor, una cámara de aire con gas argón con perfil separador de aluminio y doble sellado perimetral de 12 mm y un vidrio interior de 4 mm de espesor.
- PERSIANAS:
 - Persianas motorizadas de lamas de aluminio.

10. CERRAJERIA.

- Puertas de garaje privadas metálicas enrollables, motorizadas y pintadas en el mismo color que la carpintería exterior.
- Barandilla interior de acero compuesta por pasamanos de 43mm de diámetro, postes de 30 mm de diámetro y varillas de 10 mm de diámetro.

11. COCINA.

- MOBILIARIO:
 - Cocinas equipadas con muebles altos y bajos con puertas GRUPO 1 de madera laminada 16mm con 4 cantos PVC igual. Cajas en melamina gris 19 mm con traseras de 10mm. Tiradores perfil GOLA de aluminio.
 - Guías de cajón Blum extracción total con freno y bisagras Blum amortiguadas
- ENCIMERA, FRONTAL E ISLA:
 - Aglomerado de cuarzo de la marca SILESTONE de grupo I o similar de 2 cm de grosor, con aplacado de 60 cm. en zona de aguas, resto con copete de 5cm. Color a escoger dentro de la gama. Con agujero pulido para fregadero bajo encimera, para encastre de la placa y para el grifo.
- ELECTRODOMESTICOS:
 - CAMPANA PANDO TIB-90 V.730 REF.9909 o similar.
 - HORNO BALAY 3HB4330X0 o similar.
 - ENCIMERA BALAY 3EB861LR o similar.
 - MICROONDAS BALAY 3CP4002X0 o similar.
 - FREGADERA ICOBEN 1 SENO CHEF 4540 o similar.
 - GRIFO FREGADERA ICOBEN LINE o similar.

12. SANITARIOS Y GRIFERIAS

- Inodoro marca ROCA, modelo MERIDIAN compacto 370x600x790mm o similar.
*Opción alternativa sin coste en baño suite: Kit Bidé mural con duchita STOP PD-676 o similar.
- Bañera acrílica rectangular 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.
- Muebles de baño:

- Planta baja: Mueble con lavabo integrado modelo IBERIA de la casa SALGAR y mueble colgado de dos cajones con puertas lacadas en color a escoger, modelo FUSSION o similar.
- Planta primera: Mueble 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.
- Espejo frontal en cada lavabo.

13. INSTALACION DE FONTANERIA

- 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.

14. INSTALACION DE AGUA CALIENTE SANIATARIA. (ACS).

- Bomba de calor compacta ACS *aroSTOR VWL B 150l* de la marca VAILLANT o similar
 - Sistema renovable y ecológico. Basado en la eficiente tecnología de aerotermia que reduce las emisiones de CO2. Los aroSTOR utilizan refrigerante ecológico R290, uno de los gases refrigerantes más respetuosos con el medio ambiente.
 - Muy silencioso. Con su sistema de reducción de vibraciones, el aislamiento acústico que consigue es muy grande.
 - Máximo ahorro. Sus excelentes coeficientes de rendimiento estacional aseguran el funcionamiento óptimo y el ahorro económico.
 - Máximo confort. Dispone del modo turbo para una rápida recuperación del ACS. Con su programación semanal podrás ajustar el funcionamiento a tus hábitos teniendo, además, un ahorro económico extra.

15. INSTALACION DE VENTILACIÓN.

Se ha previsto un sistema de Ventilación Mecánica Controlada (VMC) ya que consideramos prioritario la calidad de aire en el interior de las viviendas sin que se vea mermado la confortabilidad y la eficiencia energética. Para ello el proyecto incluye:

- Sistema general de ventilación mecánica de doble flujo con recuperación de calor (VMC), bocas de admisión en estancias secas y de extracción en estancias húmedas. Este sistema tiene como objetivo garantizar la calidad de aire de las viviendas, evitar la acumulación de humedades, mejorando notablemente el confort de las mismas.
 - *VMC de doble circuito que recupera un alto porcentaje de calor de la vivienda, mediante el uso de un recuperador de calor, consiguiendo un mayor confort y un gran ahorro en climatización.*

16. INSTALACION DE CLIMATIZACIÓN.

Debido al estudio de cargas térmicas y demanda energética previsto en base al sistema constructivo, la cantidad de aislamiento térmico que tiene la envolvente y la no existencia de puentes térmicos (es decir, el edificio previsto no tiene prácticamente pérdidas energéticas) se ha previsto climatizarlo únicamente mediante sistema de aire por conductos en ambas plantas.

- Sistema de climatización por conductos mediante bomba de calor inverter para frío y calor, compuesta por unidad interior y unidad exterior. Incluye control de humedad.

**Capacidades caloríficas pendientes del estudio de cargas térmicas de las viviendas.*

17. INSTALACION ELECTRICA Y TELECOMUNICACIONES.

- 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 27 gama blanca o similar.
- Preinstalación para cargadores de vehículos eléctricos. *Equipo de carga y cableado no incluido.*
- 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).
- Instalación de video portero electrónico en color. *Kit de vídeo color de 2 líneas N5220/Vesta 2 o similar.*

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.

18. URBANIZACIÓN EXTERIOR

- Vallado separación de jardines y calle mediante muro de bloque de 1m de altura y Valla de lamas de PVC

19. OPCIONALES.

- Mejora en los acabados de pavimentos y alicatados. *Siempre se valorara el incremento de coste sobre el PVP previsto.*
- Mejora en los sanitarios y griferías. *Siempre se valorara el incremento de coste sobre el PVP previsto.*
- Instalación de domótica:
 - Kit básico KNX plug & play.
 1. Mini pantalla táctil de 4,3".
 2. 10 contactos magnéticos de superficie o empotrables en ventanas y puertas
 3. Control y pasarela de la ventilación
 4. Control y pasarela del aire acondicionado
 5. Control persianas con lamas (con 2/3 finales de carrera).
 6. Actuador multifunción para 20 salidas + Interfaces instalación distribuida de pulsadores
- Mejoras en instalación de domótica.
 1. Mini pantalla táctil 4,3" IP para control remoto.
 2. Alarma Profesional
- Suministro y colocación de luminarias tipo LED empotradas en todas las estancias.
- Instalación solar Fotovoltaica de 4kw de flujo directo compuesta de generador fotovoltaico, equipo de acondicionamiento de potencia y sistema de evacuación de energía con un PAYBACK de 7 años.
- Suministro y colocación de chimenea de bioetanol.
- Mejora en cocina y electrodomésticos. *Siempre se valorara el incremento de coste sobre el PVP previsto*
- Piscina individual.
- Armarios empotrados
- Mamparas baños

CONTROL DE CALIDAD Y ENTREGA DE LAS VIVIENDAS

- Se efectuará el preceptivo control de calidad en la ejecución del proyecto mediante el Arquitecto Técnico responsable del mismo, con la colaboración de un laboratorio homologado para dicho fin.
- Nuestra empresa exige certificados de calidad a todos los proveedores de materiales para que cumplan la normativa vigente.
- En la entrega de llaves se dará a cada propietario los boletines que se necesiten para contratar con las compañías suministradoras, la cédula de habitabilidad y los certificados de garantía de los electrodomésticos instalados. También se le entregará el LIBRO DEL EDIFICIO que incluye el Documento de Especificaciones técnicas y Manual de uso y mantenimiento.

Cerdanyola del Vallés a 28 de Febrero de 2023

AID PALMES S.L

TODAS LAS DESCRIPCIONES Y DOCUMENTACION PRESENTADAS ESTAN SUPEDITADAS A POSIBLES CAMBIOS:

- 1.- EN BENEFICIO DE LA CALIDAD DE LA PROMOCION.
- 2.- A CAUSA DE MODIFICACIONES LEGALES DEL PROYECTO.
- 3.- A CAUSA DE RAZONES TÉCNICAS O DE PRODUCCIÓN.
- 4.- Y A LAS MODIFICACIONES QUE DICTE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA.