

# EM

Effective Mediterraneo



## Memoria de Calidades

Carrer Borràs, 63-67

SABADELL

## TRABAJOS PREVIOS

- Levantamiento topográfico de la parcela.
- Estudio geotécnico del terreno.
- Proyecto arquitectónico (anteproyecto, proyecto básico y proyecto de ejecución)
- Tasas de viviendas y licencia de obra (Ayuntamiento de Sabadell)
- Derechos de intervención COAC Y COATC (Colegios de Arquitectos y Arquitectos Técnicos)
- Dirección de obra:
  - ✓ Arquitecto
  - ✓ Aparejador
  - ✓ Ingeniero

## OBRA

### MOVIMIENTO DE TIERRAS

Movimiento de tierras para la preparación de la parcela.

Desbroce de la parcela y excavación para la cimentación y muros de la planta sótano.

### MUROS Y VALLADOS

Muros de contención de tierras parcela y planta sótano (garaje).

Muros de cerramiento entre fincas con muro de obra revestido y vallado superior de perfiles metálicos de acero pintados, según proyecto.

Puerta peatonal de acceso al edificio de aluminio y vidrio laminado con mecanismo de seguridad.

Puerta de vehículos batiente motorizada en acceso a garaje realizada con estructura metálica de acero y revestida de listones verticales de madera tropical o similar, del mismo tipo que la planta baja de la fachada principal del edificio.

## ACCESOS

Accesos peatonales pavimentados con gres porcelánico

Accesos de vehículos y planta garaje, pavimentado con hormigón fratasado con acabado mecánico.

## CIMENTACIÓN OBRA IN SITU

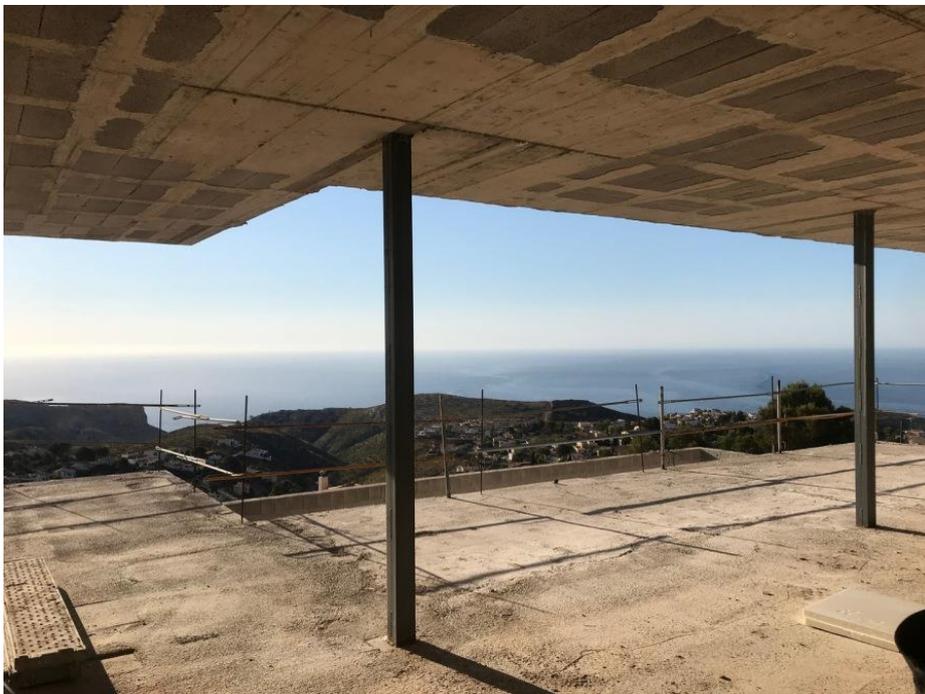
La cimentación a realizar ha sido determinada por el tipo de terreno existente en la parcela, con los resultados del estudio geotécnico realizado y que ha aportado la información sobre el terreno y las tensiones

que puede soportar. La cimentación será a base de zapatas de hormigón armado (aisladas y corridas) unidas mediante riostras de hormigón armado (según diseño de proyecto estructural), sobre la cual se levantará la edificación.

## ESTRUCTURA

Los muros de contención de la planta sótano serán de hormigón armado con impermeabilizaciones y drenajes.

El sistema estructural utilizado será de estructura mixta de hormigón y acero laminado, forjado reticular y losas de hormigón, según planos de proyecto de ejecución.



## SANEAMIENTO OBRA IN SITU

El saneamiento con red separativa de aguas negras y pluviales se realizará mediante colectores de P.V.C. tanto verticales como horizontales hasta llegar a la arqueta de conexión para su conducción y conexión a la red general de alcantarillado.

Todo el sistema de saneamiento y desagües interiores estará insonorizado cuando circulen por el interior de las viviendas.

La edificación contará con un sistema de aprovechamiento de aguas pluviales mediante deposito acumulador de aguas pluviales enterrado situado en la planta sótano.

La edificación también contará con un sistema de aprovechamiento de aguas grises mediante deposito acumulador de aguas grises enterrado situado en la planta sótano, y con reaprovechamiento de las aguas grises filtradas para uso en los wc de las viviendas.

## FACHADAS





Las fachadas estarán revestidas con aplacado de piezas de gran formato de gres porcelánico con ganchos internos sobre el cerramiento de fachada. En la cara interior de la fachada, se creará una cámara de aire con una capa de aislamiento térmico y tabique interior realizado con placa de yeso laminado sobre estructura auto-portante tipo PLADUR.

Las fachadas también dispondrán de balcones realizado mediante estructura metálica vista, con barandillas de vidrio laminado y revestimientos de tarima de madera tropical o sintética.

## CUBIERTAS



La cubierta del edificio será inclinada a dos aguas, con acabado de tejas planas cerámicas, y estará compuesta por: membrana impermeabilizante, aislamiento térmico, formación de pendientes, barrera de vapor, etc, y remate e impermeabilización perimetral.

En la propia cubierta inclinada se colocarán placas fotovoltaicas para la generación de electricidad.

## TERRAZAS





Terrazas planas transitables, acabadas con pavimento de gres porcelánico en pendientes (según diseño de proyecto), sobre membrana impermeabilizante, aislamiento térmico, formación de pendientes, barrera de vapor y remate e impermeabilización perimetral.



## CARPINTERÍA EXTERIOR Y VIDRIERÍA



Carpintería de aluminio marca CORTIZO o equivalente acabado lacado color RAL estándar, con rotura de puente térmico, correderas, oscilo batientes o fijas (según diseño de proyecto).

Aplacado de determinadas partes de fachada mediante chapa de aluminio tipo alucubon color RAL estándar (según diseño de proyecto).

Doble acristalamiento con cámara de aire intermedia, tipo Climalit con vidrios acordes al tamaño de los huecos. Todo el acristalamiento será bajo emisivo con control térmico selectivo "Guardian Sun".

Persianas enrollables de lamas de aluminio perfilado, lacadas del mismo color que la carpintería de aluminio, con cajón de persiana tipo "tunel" y automatizadas mediante motor eléctrico y pulsador.

Puerta principal de las viviendas de seguridad, blindada con dos chapas de acero en su interior lacada en color RAL estándar y cerradura de seguridad.



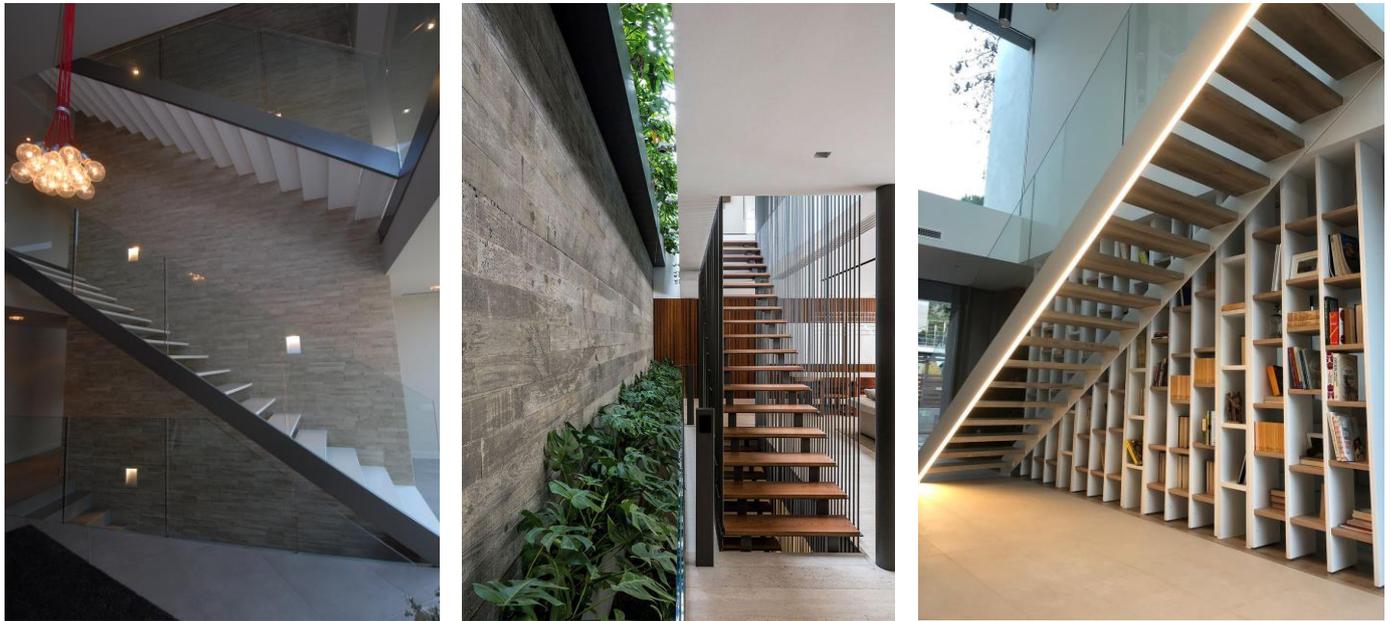
## DIVISIONES INTERIORES

La distribución interior de las viviendas se realizará con tabiques de yeso laminado tipo PLADUR sobre estructura autoportante: Trasdoso autoportante de placas de yeso laminado. Sistema "PLACO", con una capa de Aislamiento térmico entre los montantes de la estructura portante del trasdoso autoportante de placas, formado por panel semirrígido de lana mineral, espesor 90 (45+45) mm, según UNE-EN 13162, colocado entre los montantes de la estructura portante.

En las zonas húmedas dichos tabiques estarán formados por placas de yeso hidrófugo.

El falso techo será continuo de placas de yeso laminado sistema "PLACO" tipo PLADUR pintado con pintura plástica lisa color blanco mate en toda la vivienda, excepto en las zonas húmedas y el exterior, donde el falso techo será continuo de placas de yeso laminado sistema "PLACO" hidrófugo, pintado con pintura plástica anti-moho color blanco mate.

## ESCALERAS Y BARANDILLAS



Escalera comunitaria interior del edificio de estructura de hormigón armado con pavimento de gres porcelánico a juego con el resto de los pavimentos de las zonas comunes del edificio.

Barandilla de la escalera comunitaria, ligera metálica de acero laminado en frío de montantes verticales con acabado al esmalte en color, en cumplimiento de la normativa vigente de seguridad.

Escaleras interiores de las viviendas dúplex, de estructura de hormigón con escalones revestidos de parquet laminado o porcelánico, a juego con el resto de la vivienda. Los escalones con huella y contrahuella y la barandilla será ligera metálica de acero laminado en frío de montantes verticales con acabado al esmalte en color, en cumplimiento de la normativa vigente de seguridad.

Barandillas exteriores de la fachada principal, de vidrio laminado sin pasamanos ni montantes.

Barandillas exteriores de la fachada posterior, será ligera metálica de acero laminado en frío de montantes verticales con acabado al esmalte en color, en cumplimiento de la normativa vigente de seguridad.

Barandillas exteriores de las terrazas de los patios de planta baja, realizadas de obra.

Barandillas exteriores de las terrazas superiores de los dúplex, realizadas de obra con acabado revestido de aplacado de gres porcelánico.

## REVESTIMIENTOS INTERIORES



Paramentos verticales y horizontales acabados con pintura plástica lisa color blanco o carta NCS. Opcionalmente, texturizados o con efecto (óxido, arena, mármol, etc.). (se valorará a parte el incremento de presupuesto).

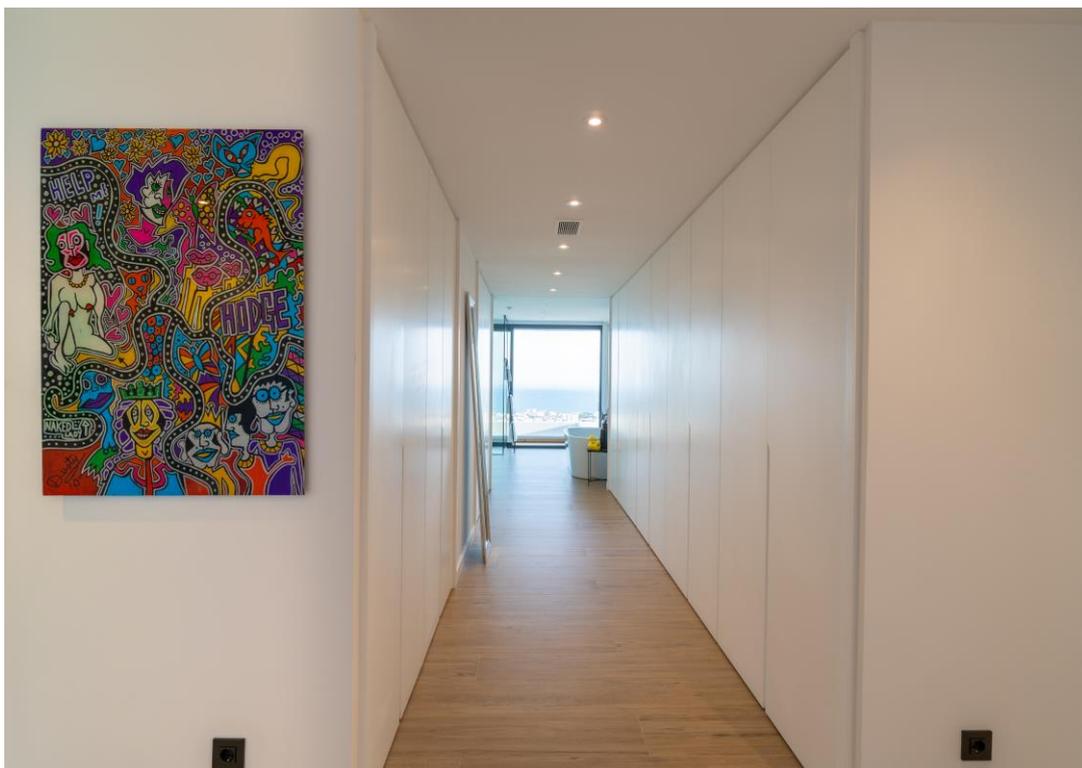


Zonas húmedas de baños alicatados con gres porcelánico P.V.P. material 30€/m2 de formato aproximado 45x90cm (según diseño de proyecto). Opcionalmente, piezas de gran formato (se valorará a parte el incremento de presupuesto).

Zonas húmedas de la cocina sobre encimera, revestidas con Silestone o equivalente (igual al de las encimeras).

Zonas húmedas del lavadero sobre encimera, revestidas con Silestone o equivalente (igual al de las encimeras).

## CARPINTERÍA INTERIOR



Puertas de paso batientes o correderas de DM lacado blanco mate, lisas con tapetas a juego o chapa de madera. Opcionalmente se podrán lacar de color NCS (se valorará a parte el importe).

Armarios empotrados con puertas batientes lisas de DM lacadas en color blanco mate o chapa de madera.

Opcionalmente se podrán lacar de color NCS (se valorará a parte el importe).

Interior de armarios forrados con melamina de 16-19 mm, con un estante y barra de colgar. Se pueden completar los interiores de los armarios con más estantes, barras, cajones, complementos, etc. (se valorará a parte el importe).

## PAVIMENTOS INTERIORES



Parquet laminado multicapa Noblesse Style o equivalente antiestático categoría AC4 o AC5, en la mayoría de las estancias de las viviendas.

(A escoger entre varios tonos y acabados, con o sin bisel).

Rodapié de MDF lacado color blanco en toda la vivienda.



Gres porcelánico PVP material 30€/m<sup>2</sup> de formato aproximado 45x90cm o 60 x 60cm.  
(A escoger entre varios tonos y colores), en las estancias que según proyecto precisen de este pavimento.

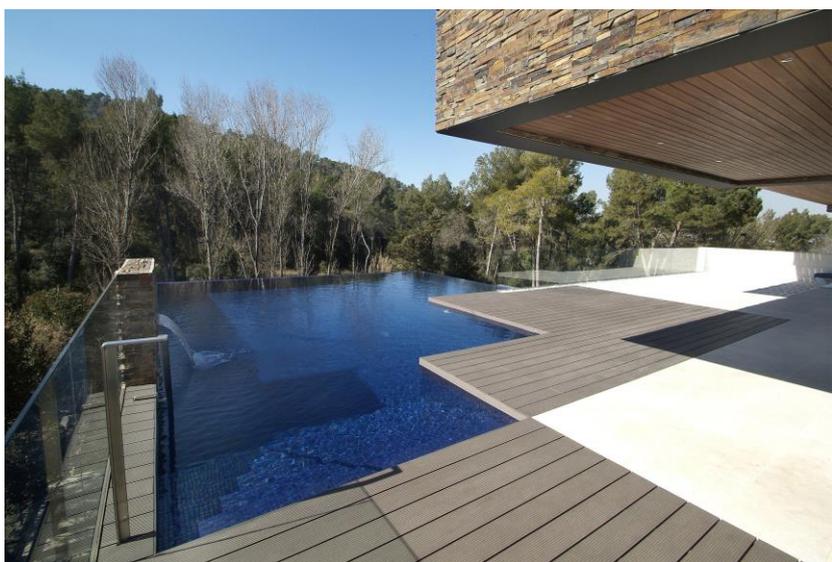
Opcionalmente, piezas de gran formato (se valorará a parte el importe).

Las zonas comunes del edificio (a excepción de la planta sótano) y la escalera comunitaria estarán pavimentadas con piezas de gres porcelánico a escoger por la dirección facultativa.

## PAVIMENTOS EXTERIORES



Gres porcelánico PVP material 30€/m<sup>2</sup> de formato aproximado 45x90cm o 60 x 60cm.  
(A escoger entre varios tonos y colores), en las terrazas y patios de las viviendas, según proyecto.



Tarima de madera para exteriores (natural o sintética) en las pasarelas junto a las piscinas privadas de las viviendas de planta baja.

# BAÑOS





- Lavabos de porcelana vitrificada en varios formatos, marca "The Bath collection", ROCA o similar, colocados sobre encimera de Silestone blanco o negro o similar.



- Inodoros de porcelana sanitaria de gama alta de marca ROCA modelo ONA ROCA RIMLESS + TAPA Y ASIENTO DE SUPRALIT PARA INODORO COMPACTO CON CAIDA AMORTIGUADA DE ROCA.



- Grifería monomando para lavabos de marca TRES, MEZCLADOR MONOMANDO DE CAÑO ALTO MODELO LOFT, o similar, en color cromado. Opcional en otros colores (se valorará a parte el importe). Se puede cambiar por marca ROCA o equivalente.



- Columna de ducha marca TRES modelo LOFT o similar, conjunto de grifo termostático mural LOFT de 2 vías para ducha. Opcional en otros colores (se valorará a parte el importe). Se puede cambiar por Marca ROCA o equivalente.



- Opcional. Ducha electrónica empotrada en techo y kit digital de control electrónico blanco marca TRES SHOWER TECHNOLOGY Kit de grifo termostático electrónico empotrado de 2 vías Shower Technology Blue Edition para ducha. (se valorará a parte el importe)



- Plato de ducha acrílico extraplano de resina color blanco o negro de STONEX Modelo TERRAN de ROCA de dimensiones variables, según proyecto.
- Mamparas de vidrio en duchas opcionales (se valorará a parte el importe)

## COCINA BULTHAUP B3







- Cocina de líneas modernas compuesta por columnas, muebles bajos y altos, encimera y mobiliario lateral y pared contigua de torres verticales (las medidas y distribuciones pueden variar según proyecto).
- Mobiliario de cocina de la marca BULTHAUP modelo B3, en laminado color piedra con cantos laser DFK4B8 touch. Cajas de cajones color grafito. Panelado del sistema B3 compuesto por panel en laminado color piedra DFK2B8. System B3 de BULTHAUP.
- Encimera en Silestone White Storm puliod de 1,2 cm.
- Frente vertical de encimera lateral de porcelánico de gran formato del mismo tipo que la encimera.
- Electrodomésticos marca BOSCH, que incluyen: placa de inducción TouchControl 3, campana extractora de humos decorativa de pared con motor interno de 90 cm de acero inoxidable, horno multifunción vidrio negro.
- Fregadero marca BLANCO de acero inoxidable y grifería de caño alto de la misma marca.
- Electrodomésticos opcionales de integración para la cocina, de la marca BOSCH, que incluyen: Frigorífico Congelador integrable No Frost, microondas de 20 L con vidrio negro y acero inoxidable a juego con el horno integrado en la torre vertical y lavaplatos integrable. (Se valorará a parte el importe).

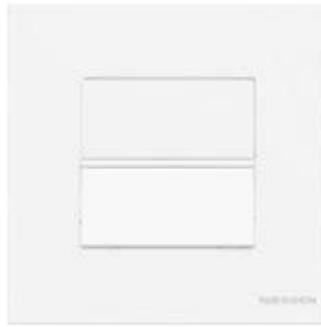
## LAVADERO



- Lavadero funcional de líneas modernas compuesto por encimera lateral y armario vertical de medidas aproximadas 180x60cm (las medidas y distribuciones pueden variar según proyecto).
- Mobiliario del lavadero de color blanco y zócalo de aluminio.
- Encimera del lavadero de Silestone grupo 4, porcelánico o equivalente color blanco.
- Frente vertical de encimera lateral de Silestone o porcelánico del mismo tipo que la encimera.
- Fregadero Roca o equivalente y grifería de caño alto.

## ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica de toda la vivienda compuesta por: módulo contador, derivación individual, cuadro de protecciones, circuitos, ICP, IGA, etc. Siempre de acuerdo con el vigente Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.



Mecanismos eléctricos marca NIESSEN modelo ZENIT o equivalente en color blanco alpino.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Distribución de agua fría y caliente realizadas en tubería de polietileno, con llaves de paso en cada cuarto húmedo y llaves de escuadra en cada aparato.
- Desagües de aparatos realizados en tubería de PVC y bajantes realizados con tubería de PVC con aislamiento acústico para su insonorización.
- Todo el sistema de saneamiento y desagües interiores estará insonorizado cuando circulen por el interior de las viviendas.
- La edificación también contará con un sistema de aprovechamiento de aguas grises mediante depósito acumulador de aguas grises enterrado situado en la planta sótano, y con reaprovechamiento de las aguas grises filtradas para uso en los wc de las viviendas.

## CALEFACCIÓN



- Sistema de calefacción mediante suelo radiante de agua con sistema de regulación y control por zonas mediante termostatos independientes. OPCIONAL.
- Sistema de AEROTERMIA compacta para calefacción y agua caliente, que incluye suministro e instalación conjunto reversible. Marca MITSUBISHI ECODAN o similar.
- Sistema de AEROTERMIA par instalación interior de climatización y aire acondicionado por aerotermia para cada uno de los pisos mediante equipos de la marca MITSUBISHI o similar y distribución de aire por conductos.

## TELEFONÍA, TV y RED INFORMÁTICA

- Canalización de teléfono con tomas en todas las estancias principales de las viviendas.
- Doble canalización de TV, con tomas en todas las estancias principales de la vivienda, una de ellas instalada con cable coaxial y otra con guía para previsión de instalación de otros sistemas.
- Instalación de antena TV-FM individual y parabólica en la cubierta de la vivienda.
- Canalización de sistema de red informática con tomas RJ45 de red en todas las estancias principales de las viviendas.

## AIRE ACONDICIONADO

- Instalación de aire acondicionado por conductos y rejillas mediante sistema de AEROTERMIA para instalación interior de climatización y aire acondicionado por aerotermia para cada uno de los pisos mediante equipos de la marca MITSUBIHI o similar y distribución de aire por conductos, separado por plantas y viviendas, con máquinas interiores ocultas en cada vivienda y máquinas exteriores situadas en el espacio destinado a ello en la planta azotea del edificio.

## VIDEO PORTERO

Instalación de sistema de video portero digital antivandálica, compuesto por placa en calle y un monitor interior en cada vivienda. Marca GOLMAR o similar.

## ILUMINACIÓN

Se realizará toda la instalación de la iluminación de las zonas comunes, escalera comunitaria, vestíbulo principal y vestíbulos de plantas, mediante focos con led y perfiles de aluminio + difusor opal + tira de led de 24V de 14wxm 3.000°K, con todos los accesorios y fuentes de alimentación. Siguiendo las indicaciones de la dirección facultativa y del proyecto.

Se realizará la iluminación en las viviendas, realizando toda la instalación de los puntos de luz, preparados colocar la iluminación de todas las viviendas, mediante focos empotrados con bombilla de led, con todos los accesorios y fuentes de alimentación. Siguiendo las indicaciones de la DF y del proyecto.

Opcionalmente se podrá instalar perfiles de aluminio + difusor opal + tira de led de 24V de 14wxm 3.000°K. (se valorará a parte el importe)

## PRE-INSTALACIÓN VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

Pre-instalación de sistema eléctrico para la carga de vehículos eléctricos en cada una de las plazas de aparcamiento.

## INSTALACIÓN DE ALARMA

Instalación de sistema de alarma interior básico para cada una de las viviendas de la empresa Securitas Direct. El sistema se compone de los siguientes elementos:

- 1 ud cartel disuasorio
- 2 unidades fotodetectores
- 4 unidades pack de llaves
- 7 unidades de detector magnético de acceso Shocksensor
- 1 unidad de panel de control
- 1 unidad central
- 1 unidad app My Verisure

- 1 unidad servicio acuda

Este sistema básico se puede ampliar (se valorará a parte el importe).

## ENERGÍAS RENOVABLES



Sistema opcional de generación de electricidad mediante la energía solar, con el sistema de energías renovables con placas fotovoltaicas para la generación de energía eléctrica para mejorar la eficiencia y consumos de las viviendas (se valorará a parte el importe).



La cubierta del edificio dispondrá de placas fotovoltaicas para generación de electricidad que podrá ser aumentado en función de la demanda y de la capacidad de la superficie de la cubierta del edificio.

## PISCINAS PRIVADAS VIVIENDAS DE PLANTA PRIMERA



OPCIONAL. Piscinas privadas opcionales de aproximadamente 10m2 de lámina de agua situadas en el fondo de las terrazas-patios de las tres viviendas de la planta primera. Realizadas de: Piscina prefabricada compacta realizada en taller con sucesivas capas de resinas de poliéster reforzadas con fibras de vidrio, de forma rectangular y posibilidad de revestimiento porcelánico con escalera e iluminación LED, equipo completo de depuración con clorador salino, regulador de PH y tarima de exterior de madera tropical o sintética y escalones de acceso a la misma. (Se valorará a parte el importe de las piscinas).

## JACUZZI EN TERRAZAS PRIVADAS



OPCIONAL. Mini-piscinas o jacuzzi privado opcional situadas en las terrazas superiores de las tres viviendas de la planta segunda (dúplex). Con revestimiento y pavimento de tarima de exterior de madera tropical o sintética y escalones de acceso a la misma. Completamente acabado y con todos los complementos. (Se valorará a parte el importe de los jacuzzis).