

MEMORIA DE CALIDADES

3 VIVIENDAS UNIFAMILIARES ADOSADAS ESQUINERAS CALLE MONT 54-56 CERDANYOLA DEL VALLES

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) o del material que finalmente se decida.

*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

- CUBIERTA NO TRANSITABLE:

Cubierta inclinada no transitable, formada por impermeabilización, lámina separadora, aislamiento, capa de protección y acabado de teja plana cerámica 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 12,5mm y placa de cartón yeso laminado de 12,5mm, 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 ejecutivo**). 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 elaborada con estructura de perfiles metálicos y placas de lámina de cartón-yeso con aislamiento de lana mineral.
- Tabiquería interior 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 y separación de zonas comunes elaborada con estructura de perfiles metálicos y placas de lámina de cartón yeso con aislamiento de lana mineral y placa metálica anti vandálica en la divisoria. El espesor del tabique será el calculado según el catálogo de soluciones constructivas apto por el CTE.
- En las todas las zonas húmedas se utilizará 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 revestimiento de mortero acrílico con posibilidad de colocar zócalo de acabado cerámico. El diseño definitivo de la fachada se decidirá en la fase de proyecto.
- 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 ELIGNA 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 o similar.
 - Opción 2: Pavimento de la vivienda mediante gres porcelánico rectificado, modelo CLUNIA o similar de 60x60, marca DURSTONE o similar y zócalo del mismo material. A elegir en 4 colores (Antracita, Arena, Gris o Natural) o similar.
 - Opción 3: Pavimento de la vivienda mediante gres porcelánico rectificado, modelo IRATI o similar de 30x120, marca DURSTONE o similar y zócalo del mismo material. A elegir en 4 colores (Arce, Honey, Taupe o Teak) o similar.
- Pavimento del garaje privado mediante solera de hormigón en masa fratasada y acabado con dos capas de resina epoxi aplicada con rodillo.
- Revestimiento de escaleras:
 - Opción 1: Realizado con peldaño (huella y contrahuella) de gres porcelánico similar al pavimento utilizado en interiores o similar.
 - Opción 2: Realizado con el propio laminado de madera elegido como pavimento general mecanizando cada peldaño con zanquin de zócalo en DM hidrófugo de 10cm o similar.
- Pavimentos exteriores sobre solera de hormigón de 15cm o terraza mediante gres porcelánico modelos CLUNIA o IRATI antideslizante C2-C3 de la marca DURSTONE o similar.

- Alicatados en baños y aseos mediante gres porcelánico modelo Dakota o similar de 31x98, marca DURSTONE o similar. A elegir en 2 colores (White o Sand).
- Pintura plástica satinada blanca acabado liso en todos los paramentos, horizontales y verticales o similar.

8. CARPINTERIAS INTERIORES.

- Puertas interiores de madera lacada color blanco en alta calidad, 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 A70 o similar en color a elegir.
 - Puertas de entrada en viviendas 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 o similar
 - 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 o similar
- PERSIANAS:
 - Persianas de lamas, motorizadas. Se estudiarán las diferentes posibilidades de protecciones solares en función del certificado energético.

10. CERRAJERIA.

- Puertas de garaje privadas metálicas, motorizadas y pintadas en el mismo color que la carpintería exterior.
- Barandilla interior de acero inoxidable AIS-304 compuesta por pasamanos de 43mm de diámetro, postes verticales 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 2 de la marca Look Espais, de madera laminada 22mm 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: Aglomerado de cuarzo de la marca SILESTONE de grupo I o similar de 2 cm de grosor, con aplacado de 60 cm. 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.
 - LAVAVAJILLAS BALAY 3VT301NP 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 ONA compacto 370x600x785mm o similar.
*Opción en baño suite: Kit Bidé PAFFONI, KIT BIDEZ ZDUP 110 CR o similar.
- Bañera acrílica rectangular de 170x70 marca ROCA modelo GENOVA-N o similar. Incluye conjunto termostático exterior con regulador de caudal para bañera-ducha, modelo CALA con SET de ducha Serie T-100 de la casa ROCA o similar.
- Plato de ducha de resina extraplano, medida en función del proyecto, modelo TERRAN de la marca ROCA o similar. Incluye columna de ducha con mono mando termostático, de la casa ROCA, modelo TERRAN o similar con KIT DE DUCHA STELLA 100 1F, BARRA 700 o similar.
- Muebles de baño:
 - Baño planta Baja: Mueble con lavabo integrado modelo NOJA 80 de la casa ROCA o similar.
 - Baño habitaciones: Mueble con lavabo integrado modelo NOJA 100 de la casa ROCA o similar.
 - Baño suite: Mueble con lavabo integrado modelo NOJA 120 de la casa ROCA o similar.
 - Grifería mono mando con apertura en frío de la casa ROCA modelo CALA o similar.
 - Espejo frontal con aplique en cada lavabo (incluido en el mueble).

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 y en la terraza superior.

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

- Bomba de calor compacta ACS *aroSTOR VWL B 200l* 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 externa. 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 magnetos 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 270 o similar.
- Suministro y colocación de luminarias tipo LED interiores (*no incluidas en los costos*).
- 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. INSTALACION DE DOMOTICA.

- KIT WIFI 2.0 SAMSUNG para equipos con protocolo NASA o similar
- Sistema de domótica para persianas SIMON o similar compuesto por:
 - Interruptor de persianas iO Ancho
 - Bastidor de 1 elemento
 - Marco 1 elemento
 - Desktop HUB PRO
- Control y pasarela del aire acondicionado
- Control y pasarela de la ventilación con recuperador de calor.
- Asistente inteligente Google Nest Hub, Asistente digital, Pantalla 7", Wi-Fi, Tiza o similar.

19. URBANIZACIÓN EXTERIOR

- Vallado de parcela mediante muro de hormigón visto hasta 1m de altura y valla calada según normativa municipal del Ayuntamiento de Cerdanyola:
 - Valla de lamas de PVC en jardines interiores
 - Valla metálica calada exterior en muro calle.
- 2 Puertas de entrada de vehículos a garaje mediante puertas metálicas motorizadas de una hoja abatible cada una.
- Luminarias tipo Led zonas comunes exteriores (*no incluidas en los costos*).

20. OPCIONALES.

- Mejora en los acabados de pavimentos y alicatados. *Siempre se valorará el incremento de coste sobre el PVP previsto.*
- Mejora en los sanitarios y griferías. *Siempre se valorará el incremento de coste sobre el PVP previsto.*
- Mejoras en instalación de domótica.
- Suministro y colocación de luminarias tipo LED o similar en todas las estancias internas y externas.
- 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 valorará el incremento de coste sobre el PVP previsto*
- Piscina individual.
- Armarios empotrados
- Mamparas baños
- Lavadora y/o secadora
- Acabados de Jardinería (césped natural, artificial, grava, ect).

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 30 mayo 2024

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.- A CAUSAS SUJETAS AJENAS A AID PALMES, SL**
- 5.- Y A LAS MODIFICACIONES QUE DICTE LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA.**