

MEMORIA DE CALIDADES



1. MOVIMIENTO DE TIERRAS

1.1. DESBROCE Y LIMPIEZA DE TERRENO

- Desbroce y limpieza del terreno, hasta una profundidad mínima de 25 cm, con medios mecánicos. Comprende los trabajos necesarios para retirar de las zonas previstas para la edificación o urbanización: árboles, plantas, tocones, maleza, broza, maderas caídas, escombros, basuras o cualquier otro material existente.

1.2. EXCAVACIÓN DE TIERRAS A CIELO ABIERTO

- Excavación de sótanos de más de 2 m. de profundidad en cualquier tipo de terreno, con medios mecánicos, con retirada de los materiales excavados y carga a camión.

2. CIMENTACIONES

2.1. CIMENTACIÓN SUPERFICIAL

- Todos los trabajos de estructura y cimentación se realizarán de acuerdo con las recomendaciones del Estudio Geotécnico del terreno. Se ejecutará una cimentación mediante losa armada o zapatas aisladas de hormigón armado arriostradas por vigas de atado de hormigón armado, en ambos casos conforme a las recomendaciones del estudio geotécnico.

2.2. SOLERA DE HORMIGON DE SÓTANO

- Solera de hormigón armado, realizada con hormigón HA-25/B/20/Ila fabricado en central y vertido con cubilote, y acero B 500 S, con acabado superficial liso mediante regla vibrante.

2.3. IMPERMEABILIZACIÓN Y DRENAJE

- Se instalará un sistema perimetral de drenaje en perímetro de formados sanitarios y sótanos.

- Azoteas invertidas, transitables y no transitables realizadas con capa para aislamiento térmico conforme a especificaciones de proyecto.

3. ESTRUCTURA

3.1. SOPORTES

- Pilares de hormigón armado, realizados con hormigón HA-25/B/20/ fabricado en central, con altura libre de hasta 3 m. y 30x30 cm. de sección media.

- Muro de sótano de hormigón armado, con hormigón HA-25/B/20/ fabricado en central y vertido con cubilote. Acero B 500 S.

3.2. FORJADOS Y LOSAS

- Forjado unidireccional, horizontal, de canto 30=25+5 cm, sobre sistema de encofrado continuo; nervios "in situ" de 10 cm, intereje 80 cm; bloque de hormigón, 70x70x25 cm, y malla electrosoldada en capa de compresión.

3.3. ESCALERAS

- Escalera de hormigón armado con losa inclinada, con peldaños de hormigón revestido con piezas de gres porcelánico modelo DEEP GREY, serie URBATEK de "PORCELANOSA Grupo", o similar, recibidas con mortero de cemento. Piezas de dimensiones especiales.

- Barandilla de vidrio de 100 cm. de altura formada por: cristal laminar de 10+10 montado sobre perfil empotrado de acero inoxidable de 5 mm. de espesor.

4. FACHADAS

4.1. CERRAMIENTOS DE FÁBRICA

- Cerramiento formado por: hoja exterior de 11,5 cm. de espesor de fábrica, de ladrillo cerámico hueco triple, para revestir, 24x11,5x11,5 cm, recibida con mortero de cemento industrial, con enfoscado de cemento aplicado sobre un paramento vertical interior, en el trasdós de la hoja exterior de fachada con cámara de aire.

Trasdoso autoportante libre, "KNAUF" o similar, realizado con placa de yeso laminado, anclada a los forjados mediante estructura formada por canales y montantes.

4.2. CARPINTERÍA EXTERIOR Y PERSIANAS

- Carpintería de aluminio anodizado color gris, para conformado de fijo "CORTIZO" o similar, formada por una hoja con perfilera provista de rotura de puente térmico, y con premarco. Se instalarán grandes ventanales fijos, y puertas oscilobatientes para la salida al exterior.

4.3. ACCESO VIVIENDA

- Block de puerta de entrada acorazada normalizada abatible de 120x210 cm., acabado con ALUCOBOND o madera tropical en ambas caras y cerradura de alta seguridad con cinco puntos frontales de cierre, incluso fijos lateral.

4.4. ACCESO PARCELA

- Puerta seccional para garaje, de la casa HÖRMANN o similar, formada por panel acanalado de aluminio relleno de poliuretano y apertura automática.

- Puerta cancela metálica corredera para acceso de vehículos.

- Puerta cancela metálica de una hoja o dos hojas batiente de apertura manual para acceso peatonal.

4.5. ANTEPECHOS Y BARANDILLAS

- Antepecho realizado una hoja de fábrica de ladrillo de 11,5 cm. de espesor, de ladrillo cerámico hueco triple, para revestir, recibida con mortero de cemento industrial, color gris.
- Barandillas de vidrio de seguridad Stadip o similar 10+10.

4.6. REMATES EXTERIORES

- Los vierteaguas se realizarán con hormigón polímero de superficie pulida, plano de 31x2,5 cm.

4.7. VIDRIOS

- Doble acristalamiento aislante, 8/12/6, con calzos y sellado continuo.
- Mamparas de duchas: acristalamiento con luna templada satinada de 8mm. de espesor, fijada sobre carpintería, con acuñado mediante calzos perimetrales y laterales, sellado en frío con silicona sintética incolora (no acrílica). Incluye puertas de diferentes tipos de apertura según proyecto.

5. PARTICIONES

5.1. TABIQUES Y TRASDOSADOS

Trasdosado autoportante libre, sistema W628.es "KNAUF" o similar, realizado con placa de yeso laminado, anclada a los forjados mediante estructura formada por canales y montantes; 85 mm de espesor total; separación entre montantes 600 mm con aislamiento termo-acústico formado por panel de lana de vidrio, P1281 Ursa Terra Mur en Rollo "URSA IBÉRICA AISLANTES" o similar, no hidrófila, revestido por una de sus caras con papel kraft impreso que actúa como barrera de vapor.

Tabique sencillo W111.es "KNAUF" (12,5+48+12,5)/400 (48) LM - (2 Standard (A)) o similar con placas de yeso laminado, sobre banda acústica "KNAUF" o similar, formado por una estructura simple, con disposición normal "N" de los montantes; aislamiento acústico mediante panel semirrígido de lana mineral, espesor 45 mm, en el alma; 60,5 mm de espesor total.

5.2. CARPINTERÍA INTERIOR Y ARMARIOS

- Puertas de paso de una hoja de 203x82,5x3,5 cm., de tablero de MDF, prelacada en blanco, con hendiduras horizontales cada 50 cm. Carpintería interior continúa de suelo a techo. Parte abatible con sistema de bisagras ocultas hasta una altura de 2,11 m., parte fija hasta techo.
- Armario prefabricado para empotrar de hojas correderas, de tablero MDF plafonado, prelacada en blanco.

6. FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

6.1. APARATOS SANITARIOS

6.1.1. INODORO

- Inodoro suspendido con fijaciones de la serie URBAN de "NOKEN", asiento con bisagra amortiguada, instalación en pared ligera. Incluye kits de fijación y tubos de conexión.

6.1.2. LAVABO

- Lavabo de "KRION" de "PORCELANOSA GRUPO", serie ras o similar, encastado, equipado con grifería monomando para lavado serie "URBAN" de "NOKEN" o similar.

6.1.3. DUCHA

- Plato de ducha de Krion, de la serie RAS de "PORCELANOSA GRUPO" o similar, color blanco.

- Grifería mural termostática para baño/ducha, serie URBAN, de PORCELANOSA o similar, acabado cromo, posibilidad de limitar la temperatura y el caudal.

6.1.4. FREGADERO

- Fregadero de Silacryl, modelo Bermeo "ROCA" o similar, de 1 cubeta, color Beige Teneré, de 490x500x190 mm, equipado con grifo mezclador monomando de repisa para fregadero, de caño alto giratorio superior, acabado cromo, con cartucho cerámico, modelo L20 "ROCA" o similar.

6.2. FONTANERÍA

- La instalación de fontanería se realizará de acuerdo con los planos, las Normas Básicas de instalaciones y el Código Técnico de la Edificación.

- Los tubos empleados en las instalaciones para agua fría y caliente serán de polietileno reticulado (PE-X), serie 5, "UPONOR IBERIA" o similar de calidad garantizada, perfectamente lisos y bien calibrados.

6.3. RED DE SANEAMIENTO

- Se realizará con tubo de PVC con carga mineral con las secciones suficientes para su buen funcionamiento de acuerdo con el CTE.

7. ILUMINACIÓN Y ELECTRICIDAD

7.1. ILUMINACIÓN

- Opcional conforme al proyecto de iluminación.

7.2. ELECTRICIDAD

- Suministro e instalación de red eléctrica completa de distribución interior de una vivienda unifamiliar con grado de electrificación elevado.

8.1. TELEVISIÓN VÍA SATÉLITE

- Preinstalación sistema individual de TV vía satélite “TELEVÉS” (nº de bases según vivienda).

8.2. TELÉFONO

- Sistema individual de telefonía. (nº de bases según vivienda).

8.3. DOMÓTICA

- Instalación de domótica para el control de la vivienda (electricidad, iluminación, electrónica, etc.), mediante el uso de las técnicas y tecnologías disponibles. Incluye sistema de alarma y preinstalación de video vigilancia.

8.4. VIDEOPORTERO

- Videoportero digital color Stadio Plus “GOLMAR” o similar para vivienda unifamiliar, con monitores adicionales.

9. CUBIERTAS

9.1. CUBIERTAS TRANSITABLES

- Cubierta plana transitable, no ventilada, con solado fijo, tipo invertida, pendiente del 1% al 5% para tráfico peatonal privado compuesta de:

FORMACIÓN DE PENDIENTES (2): Arcilla expandida de 350 kg/m³ de densidad, vertida en seco y consolidada en su superficie con lechada de cemento, con espesor medio de 10 cm.

IMPERMEABILIZACIÓN BICAPA ADHERIDA (3): Lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM (SBS)-30-FV, colocada con emulsión asfáltica aniónica sin cargas, tipo EA, y lámina de betún con elastómero SBS, LBM (SBS)-30-FP adherida a la anterior con soplete, sin coincidir sus juntas.

CAPA SEPARADORA BAJO AISLAMIENTO (4): Geotextil no compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado, con una resistencia a la tracción longitudinal de 1,2 kN/m, una resistencia a la tracción transversal de 1,2 kN/m, resistencia a CBR a punzonamiento 0,3 kN y una masa superficial de 150 g/m².

AISLAMIENTO TÉRMICO (5): Panel rígido de poliestireno extruido Ursa XPS NIII L “URSA IBÉRICA AISLANTES” o similar, de 60 mm de espesor, resistencia a compresión >300 kPa

CAPA SEPARADORA BAJO PROTECCIÓN (4): Geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado, con una resistencia a la tracción transversal de 2 kN/m, resistencia a CBR a punzonamiento 0,4 kN y una masa superficial de 200 g/m².

CAPA DE PROTECCIÓN (6): Mortero de cemento M-5 de 4 cm de espesor que servirá de base para el posterior solado fijo.

9.2. CUBIERTAS NO TRANSITABLES (GRAVAS)

- Cubierta plana no transitable, no ventilada, con grava, tipo invertida, pendiente del 1% al 5% compuesta de:

FORMACIÓN DE PENDIENTES (2): Arcilla expandida de 350 kg/m³ de densidad, vertida en seco y consolidada en su superficie con lechada de cemento, con espesor medio de 10 cm.

IMPERMEABILIZACIÓN BICAPA ADHERIDA (3): Lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM (SBS)-30-FV, colocada con emulsión asfáltica aniónica sin cargas, tipo EA, y lámina de betún modificado con elastómero SBS, LBM (SBS)-30-FP adherida a la anterior con soplete, sin coincidir sus juntas.

CAPA SEPARADORA BAJO AISLAMIENTO (4): Geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado, con una resistencia a la tracción longitudinal de 1,2 kN/m, una resistencia a la tracción transversal de 1,2 kN/m, resistencia a CBR a punzonamiento 0,3 kN y una masa superficial de 150 g/m².

AISLAMIENTO TÉRMICO (5): Panel rígido de poliestireno extruido Ursa XPS NIII L "URSA IBÉRI- CA AISLANTES" o similar, de 60 mm de espesor, resistencia a compresión >300 kPa.

CAPA SEPARADORA BAJO PROTECCIÓN (4): Geotextil no tejido compuesto por fibras de poliéster unidas por agujeteado, con una resistencia a la tracción longitudinal de 1,2 kN/m, una resistencia a la tracción transversal de 1,2 kN/m, resistencia a CBR a punzonamiento 0,4 kN y una masa superficial de 200 g/m².

CAPA DE PROTECCIÓN (7): 10 cm de canto rodado de 16 a 32 mm de diámetro.

10. REVESTIMIENTOS

10.1. REVESTIMIENTO EXTERIOR

- Revestimiento de paramentos exteriores con mortero monocapa Morcemdur RF "Grupo Puma" o similar, con acabado raspado fino, espesor 15 mm y de color blanco 100, aplicado mecánicamente, armado y reforzado con malla antiálcalis incluso en los cambios de material.

10.2. PINTURAS EXTERIORES

- Revestimiento decorativo de fachadas con pintura al silicato, VALENTINE o similar, color blanco, para la realización de la capa de acabado en revestimientos continuos bicapa; limpieza y lijado previo del soporte de mortero tradicional, mano de fondo con un preparado a base de silicato potásico y emulsiones acrílicas y dos manos de acabado.

10.3. PINTURAS INTERIORES

- Dos manos de pintura plástica blanca con textura lisa, color a elegir, acabado mate, sobre paramentos horizontales y verticales interiores de placas de yeso laminado, mano de fondo y dos manos de acabado.

10.4. ALICATADOS Y CHAPADOS

- En baños, alicatado con placas de gres porcelánico "VENIS", de "PORCELANOSA GRUPO", serie Newport Dark Grey o similar, de 33,3 x 100 cm, colocadas sobre una superficie soporte de placas de yeso laminado en paramento interior.

- En cocinas, alicatado con placas de gres porcelánico "VENIS", de "PORCELANOSA GRUPO", serie Arizona Caliza o similar, de 31,6 x 90 cm, colocadas sobre una superficie soporte de placas de yeso laminado en paramento interior.

10.5. FALSOS TECHOS

- Falso techo continuo, situado a diferentes alturas, liso D114 "KNAUF" o similar con estructura metálica (12,5+47), formado por una placa de yeso laminado.
Formación de cajoneros en falsos techos para los cortineros con placa prefabricada de yeso, espesor 15 mm, tipo "KNAUF" o similar.
Posibilidad de disponer una bandeja perimetral en el falso techo para la ubicación de tiras de leds en las mismas (opcional).

11 SUELOS Y PAVIMENTOS

11.1. PAVIMENTO INTERIOR Y EXTERIOR

- Solado de baldosas cerámicas de gres porcelánico, modelo DEEP GREY de la serie URBATEK de "PORCELANOSA GRUPO" o similar, de 59,6x59,6 cm.
* Tratamiento antideslizante en exteriores.

11.2. PAVIMENTO GARAJES Y CUARTOS DE INSTALACIONES

- Pavimento continuo liso en garaje interior.

11.3. PAVIMENTO ESCALERAS EXTERIORES

- Revestimiento de peldaño recto de escalera forrado formado por huella y tabica de gres porcelánico modelo DEEP GREY de la serie URBATEK de PORCELANOSA o similar, de 59,6x59,6 cm, mediante piezas de dimensiones especiales, con zanquín del mismo material recibido con mortero de cemento M-5.
* Tratamiento antideslizante.

11.4. PAVIMENTO ACCESO VEHÍCULOS

- Rampa de hormigón rallado o barrido, tras vibrado y talochado.

12. PISCINA

12.1. SISTEMA DE REBOSADERO

- Rejilla perimetral formada con el propio pavimento exterior, dejando una hendidura en el mismo de 2 cm, donde se ubicará una canal de recogida de agua.

12.2. FORMACIÓN DEL VASO

- Formación de vaso de piscina mediante proyección de capa de hormigón gunitado de 20 cm de espesor y fraguado rápido. Con cemento y áridos especiales, con armadura formada por doble malla electrosoldada, sin juntas de dilatación, para la formación de solera y muros del vaso monolítico en piscinas. Impermeabilización de vaso de piscina, con mortero flexible bi-componente (espesor mínimo de 2 mm).

12.3. REVESTIMIENTO DEL VASO

- Revestimiento vítreo (gresite) en suelos y paredes, de vasos de piscinas, en plaquetas de papel de 2,5x2,5 cm, serie lisa en color blanco, recibidas con adhesivo cementoso flexible, color blanco.

12.4. EQUIPAMIENTO

- Equipo completo de depuración para piscina de 7x3,5x1,5 m (volumen 48 m³).
- Instalación de cuadro eléctrico de mando y protección para piscina de 10x5x1,5 m (volumen 42 m³) con caja estanca, diferencial de alta sensibilidad, arrancador, relé térmico de protección de motor, selectores, reloj programador manual-automático, pilotos de señalización marcha-paro y fusibles de protección, todo ello cableado y montado interiormente y unido a motor bajo tubo de acero. Totalmente instalado y en funcionamiento.
- Instalación de equipo automático de cloración salina de agua con bomba dosificadora electrónica.
- Instalación de equipo completo de depuración.
- Colocación de limpiafondos manual de piscina, compuesto por carro suctor con cepillo y ruedas, mango telescópico en aluminio anodizado y manguera auto flotante.
- Colocación de ducha exterior para piscina.

13. ACONDICIONAMIENTO DE PARCELA

13.1. RELLENOS

- Relleno a cielo abierto con material de la propia excavación; y compactación al 95% del Proctor Modificado con compactador tándem autopropulsado, en tongadas de 30 cm de espesor, hasta alcanzar una densidad seca no inferior al 95% de la máxima obtenida en el ensayo Proctor Modificado, para la mejora de las propiedades resistentes del terreno de apoyo.
- Aporte de capa de tierra vegetal fertilizada, de 30 cm de espesor y preparación del terreno, entrecava desmenuzado, limpieza, nivelado y abonado para plantación, realizada por medios manuales.

13.2. ACERA PERIMETRAL

- Se realizará una acera perimetral que bordeará la vivienda, con el fin de evitar fisuraciones, con piedra de canto rodado de 10 a 12 mm de tamaño mínimo, con disposición irregular, de 150 mm de espesor.

13.3. CIERRE DE PARCELA (MUROS DE CONTENCIÓN)

- Contención de tierras mediante muro de piedra caliza, a una cara vista, recibida con mortero de cemento industrial.

14. INSTALACIÓN (CLIMATIZACIÓN Y CALEFACCIÓN)

14.1. CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y ACS

- Sistema de climatización y ventilación. Sistema de aerotermia de Thermor o similar:
- Bomba de calor: Aerotermia para calefacción, refrigeración y ACS.
- Fan Coils de alta eficiencia (DAITSU) o similar.
- Ventilación mecánica controlada de DOBLE FLUIDO.

* Las calidades y acabados arriba descritos serán considerados durante la ejecución de las obras, si bien, éstas pueden ser objeto de modificaciones con el fin de introducir mejoras de carácter técnico, económico y/o estético, ajustadas a unos mínimos de calidad, siempre bajo el criterio del Arquitecto-Autor del Proyecto.