



VIVIENDAS
MODULARES



MEMORIA DE CALIDADES

Modelo Excellent

- CIMENTACIÓN
- ESTRUCTURA
- CUBIERTAS
- AISLAMIENTOS
- FACHADA
- TABIQUERIA INTERIOR
- PAVIMENTOS
- ALICATADOS
- CARPINTERIA EXTERIOR
- CARPINTERIA INTERIOR
- SANITARIOS Y GRIFERÍA Porcelanosa
- BAÑO Porcelanosa
- COCINA Porcelanosa
- ELECTRODOMESTICOS
- INSTALACION ELECTRICA
- OTRAS INSTALACIONES:
 - FONTANERÍA
 - SANEAMIENTO
 - CLIMATIZACIÓN
 - TELECOMUNICACIONES
 - VENTILACIÓN
 - DOMÓTICA
- AEROTERMIA
- ALARMA
- NO INCLUIDO
- EXTRAS

A partir del estudio geotécnico del terreno, con posterior movimiento de tierras y cimentación del terreno a cargo del cliente, se realizan los siguientes pasos:

-Cimentación con zapata corrida de hormigón armado o losa de hormigón doble armado, cimentación superficial y profunda a base de muros y zapatas de hormigón armado según proyecto, conforme a la normativa vigente.

-Forjado sanitario, mediante muros de carga de hormigón o ladrillo macizo, para elevar la vivienda del terreno según proyecto, y capa separadora de aislante en terreno para evitar humedades, con posterior recepción forjado de hormigón según proyecto.

-Losa de cimentación o forjado dependerá según estudio geotécnico y proyecto. Si el estudio geotécnico realizado previamente exige una cimentación mayor de 30 cm, será presupuestada aparte al cliente.



- ESTRUCTURA PRINCIPAL: El esquema estructural del edificio se plantea con pilares metálicos sobre bases ancladas a cimentación existente y vigas atornilladas a pilares metálicos para sujeción edificio.

- MURO EXTERIOR: Realizado con perfiles de acero de 90mm. reforzados con estructura metálica tubular en los puntos de carga, con paso interior para instalaciones y espacio para aislantes.

- FORJADOS mixtos de placas colaborantes con mallazo y hormigón armado en planta, forjado vinculado a vigas y pilares.
INCLUYE ESCALERA

- TABIQUERIA INTERIOR: Metálica auto portante de 90 mm. con paso para instalaciones y aislantes.

- CUBIERTA: Estructura de cubierta en celosía o cerchas metálicas ligeras, con inclinación para recogida de aguas, atadas a peto perimetral.



CUBIERTAS

- Con cerchas de acero galvanizado, si la edificación es a dos, tres o varias aguas según proyecto arquitectónico.
- Cubierta plana compuesta por paneles de aislante de 60mm de espesor con chapa prelacada 2 caras de 0,6mm de espesor. Lámina impermeabilizante de tela asfáltica, geotextil antipunzonamiento y acabada con capa cantos rodados.



AISLAMIENTOS

- El suelo de toda la vivienda se aislara colocando placas de Poliestireno extrusinado de 4 cm. de espesor para evitar humedades en el forjado sanitario.
- En paredes exteriores mediante Lana mineral de 60Kg/densidad dependiendo del proyecto. Se utiliza principalmente como aislamiento térmico y acústico y como protección pasiva contra el fuego en la edificación. Debido a su estructura multidireccional y elástica, la lana de roca frena el movimiento de las partículas de aire y disipa la energía sonora, empleándose como acondicionador acústico para evitar reverberaciones y ecos excesivos.
- El panel es muy resistente frente a la humedad, mostrándose prácticamente inalterable a lo largo del tiempo.
- La protección térmica y anti-vandálica del panel será de 60 mm de espesor y estará compuesto de chapa de acero sobre base galvanizada por ambas caras con aislamiento intermedio térmico y acústico formado a base de resinas de poliuretano auto-extinguible inyectado con una densidad de 70 kg/m³. Este tipo de panel tiene un coeficiente de transmisión térmica $K=0,44 \text{ Kcal/m}^2 \text{ h } ^\circ\text{C}$. El comportamiento contra el fuego de este tipo de panel clasifica a este material como M2, difícilmente inflamable. El panel es muy resistente frente a la humedad, mostrándose prácticamente inalterable a lo largo del tiempo. CTE DB-HR RA= 33 D.



FACHADAS

- El cerramiento exterior se realizará con placas cementicias o porcelánicas color a elegir.
- En algunos puntos existe la posibilidad de alternar con diseños de placas en diferentes colores y texturas. PIEDRAS, PIZARRAS, MORTEROS, disponen de un abanico amplio de materiales, y catálogo con posibilidad de ir alternando con otros materiales.



TABIQUERÍA INTERIOR Y FALSOS TECHOS

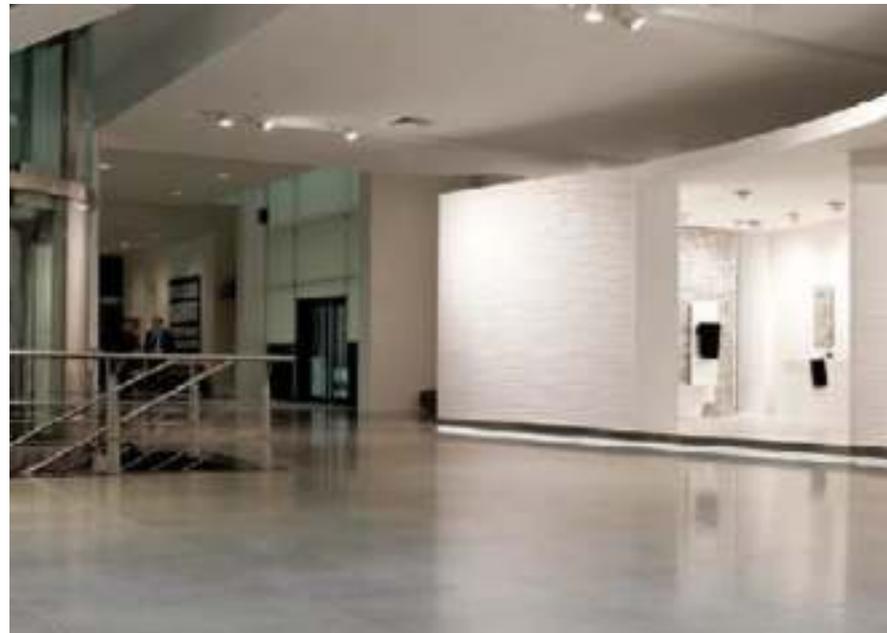
- Tabiques interiores (tabiquería) mediante Lana de Roca URSA, ISOVER o similar. Interior de vivienda mediante sistema tabique seco de grosor 1,5 cm con placa de yeso por ambas caras hidrófugo, en zonas húmedas como baño y cocina según proyecto.
- Doble placa de yeso, una de ellas con tratamiento ignífugo en paredes exteriores. Siempre con aislamiento térmico y acústico.
- Falso techo con placas de yeso de 1,2 cm. en toda la vivienda y aislamiento térmico y acústico de lana de roca 60 mm.y 40 Kg.
- Pintura plástica lisa lavable de calidad alta y con nanotecnología de ANTIBACTERIAS Y ANTIPARASITOS a elegir color según ral.
- Si es el caso, en uno de los aseos, el techo será registrable y acústico para la colocación y acceso a la máquina de climatización.
- Las paredes incorporan en su interior el aislamiento a base de LANA de ROCA o similar de densidad 70kg/ m² dependiendo de la zona y un grueso de 100 mm.



PAVIMENTOS

Pavimento de la vivienda como cocina, baños, aseos y terrazas suelos de gres antideslizante, cerámica PORCELANOSA a elegir entre diferentes modelos. FERROKER o similar

www.porcelanosa.es



ALICATADOS

Alicatado de la vivienda como cocina, baños y aseos, cerámica PORCELANOSA a elegir entre diferentes modelos. QUEENS o similar.

www.porcelanosa.es



CARPINTERIA EXTERIOR

- Puerta de acceso en PVC color BLANCA o similar con fijo y vidrio de seguridad 4+4 mm, diseño y modelo Cerradura de seguridad con 3 puntos de anclaje y bisagras anti palanca.
- Ventana en cada estancia de PVC batientes, oscilo-batientes y correderas de Aluminio con rotura de puente térmico color acabado pre-lacado BLANCA, ANTRACITA o similar. tipo CORTIZO
- Mosquiteras enrollables en habitaciones y baños.
- Sello de calidad, nivel de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico, requeridos en CTE.
- Ventanas con doble acristalamiento, vidrio tipo Climalit de seguridad 4/12/4+4 con PLANITHERM ULTRAN
- Sello de calidad, nivel de estanqueidad y aislamiento térmico y acústico requeridos en CTE.
- Persianas incorporadas tipo monoblock en habitaciones.



CARPINTERIA INTERIOR

- Carpintería interior puertas de suelo a techo lisas lacadas en color blanco con manivela recta acerada.
- Marcos revestidos con galces y molduras.
- Armarios empotrados en dormitorios y vestidores con puertas correderas lisas lacadas en color blanco o puertas lisas acabadas en madera de haya con detalle de hendidura horizontal de alta calidad, con revestimiento interior en melanina acabado "textil" con baldas de atillo, cajoneras, pantaloneros, baldas para estantes y barra de colgar.
- Armario lavadero en cuarto galería de cocina con puertas de hojas correderas en madera lisa lacada en blanco de alta calidad para productos de limpieza, aspiradora, plancha, etc, con preinstalación para ubicar lavadora, secadora y lavadero para cubos.



SANITARIOS Y GRIFERIA

- Aparatos sanitarios de los baños en color blanco, PORCELANOSA con inodoro suspendido.
- Columna de hidromasaje en ducha.
- PORCELANOSA líder mundial, sigue anticipándose, en tecnología y diseño, a las necesidades y tendencias actuales del mercado. Estilo y funcionalidad, resistencia y fiabilidad en una extensa gama de modelos para todos los gustos y presupuestos.



MUEBLES DE BAÑO

- Muebles de baño modelo CITY de PORCELANOSA de 1 y 2 lavabos (incluyendo mueble con cajones, encimera con lavabos, espejo y dos apliques). Calefacción en toalleros



- Plato de ducha acrílico extraplano reforzado por la parte interior de fibra de vidrio. Incluyendo la colocación de mampara fija + puerta abatible de cristal transparentes y perfiles cromados.



COCINA

Incluimos cocina PORCELANOSA equipada con muebles adaptados y equipados para módulo de frigorífico, módulo para congelador integrado, torre para horno y microondas, con dos cajones y puerta abatible, módulo de 50 apróx. con una puerta abatible, módulo de 60 para fregadero, con cubo de basura, hueco para lavaplatos integrado.

Isla de 270 cm de largo con una cara vista, con tres módulos de 90 cm aprox. un módulo para vitrocerámica con un cajón y dos caceroleros, módulo de 90 con tres cajones y cacerolero, módulo de 90 con dos puertas abatibles.

-Puertas: laminadas en blanco o color a elegir brillo cuatro cantos.

-Módulos: de melamina hidrófuga de 16 mm. Blanco.

-Cajones: con guía metálica y freno.

-Fregadero: inoxidable de un seno de Franke.

-Grifería: Monomando fregadero Victoria c/ducha de Franke.

-Bancada de cocina: realizada en porcelánico gran formato o Silestone.



ELECTRODOMESTICOS

Se incluye los siguientes electrodomésticos de la marca BOSCH o SIEMENS:

-Frigorífico Combi

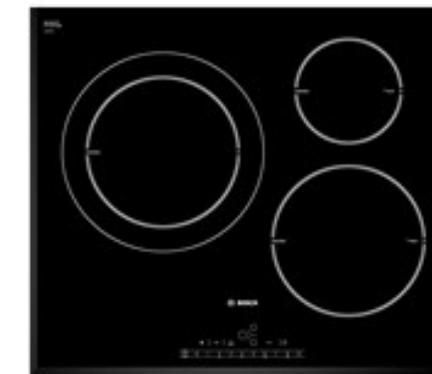
-Horno

-Microondas

-Encimera de Inducción

-Lavavijillas

-Campana extractora



INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Instalación eléctrica empotrada según normas y REBT “Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión” (RD 842/2002) y a sus instrucciones complementarias, garantizando la seguridad de las personas y de los bienes así como el normal funcionamiento de las otras instalaciones y servicios.

- Mecanismos eléctricos SIMÓN 100 color blanco, especial DOMOTICA color blanco.
- Incluye Boletín Eléctrico para dar de alta el contador definitivo de electricidad.
- Incluye videoportero FERMAX CITY imagen a color.



OTRAS INSTALACIONES

FONTANERÍA

- Instalación interior de agua fría y caliente con tubería de Wirs-Bo Uponor y desagües en PVC debidamente protegidos con llave de paso general en la vivienda y con llaves de corte en cada zona o estancia húmeda.
- La instalación incluye tomas en cocina, tomas de agua y desagüe para fregadero, lavavajillas y para lavadora.
- Incluye dos tomas de agua en fachada exterior.
- Incluye Boletín de Agua para consumo sanitario, para poder dar de alta la instalación.
- Instalación de Calefacción central por radiadores de aluminio, radiadores toalleros en baños y caldera condensación a gas.

SANEAMIENTO

- El saneamiento de la vivienda se realizará con conducciones de polietileno y PVC de diferentes secciones según las exigencias.

CLIMATIZACIÓN

- Aire frío/calor con conductos Climaver Plus, con equipo partido marca MAXI de ROCA o similar en salón, cocina y comedor.
- Suministro y montaje placas calefacción por AEROTERMIA en habitaciones y con CENTRAL DEL SISTEMA AIRZONE CEN.

VENTILACIÓN

Por sistema de micro ventilación en la propia carpintería de aluminio para entrada de aire y ventilación forzada por extractores eléctricos y conducidos a chimeneas de salida en cubierta según normativa del CTE.

TELECOMUNICACIONES

- Instalación de telefonía según normas ICT, televisión y ADSL. En comedor, cocina y dormitorios
- Antena individual de TV y FM

DOMÓTICA

- Se dejará prevista pre-instalación de domótica en toda la vivienda.

AEROTERMIA

- Se incluye aire acondicionado en salón, cocina y comedor, calefacción en toda la vivienda, ACS con agua descalcificada. Modelo BAXI ROCA o similar.



ALARMA

Contenido del Kit Alarma Hogar:

- 1 Panel de Control con Teclado
- 2 detectores de movimiento con cámara y flash
- 1 Detector Magnético de apertura de puertas
- 1 Lector de llave fácil
- 2 Llaves encriptadas

Carteles disuasorios con aviso de grabación de imágenes

Instalación y desplazamiento de técnicos incluidos en el precio del Kit.

- El cliente solamente tendrá que abonar la cantidad mensual del servicio.



NO INCLUIDO

- No incluye proyecto de ejecución del arquitecto.
- Dirección facultativa de Arquitecto y Arquitecto Técnico.
- Adaptación topográfica, Movimientos de tierras y acondicionamiento del terreno, limpieza, maquinaria excavadora, planeamiento parcela, etc)
- Cimentación o losa.
- Permisos municipales de obras. Aproximadamente un 3 ó 4% del coste de la obra.
- Impuestos vigentes a cargo del Cliente/Promotor
- Acometidas exteriores y altas de suministros. (Luz, agua, gas, teléfono, aguas residuales o fosa séptica). Pero podemos darles el asesoramiento necesario.
- Exteriores de parcelas (valladas, accesos, ajardinamiento, muros de contención etc.)
- Alta de los servicios provisionales de Agua y Luz. Los costes dependen de cada lugar. Pero podemos darles el asesoramiento necesario.
- Si se desea contratar el seguro decenal (no obligatorio para vivienda unifamiliar de auto-promoción).

Lo no reflejado en esta memoria se consideran extras como por ejemplo: revestimientos exteriores especiales.

Esta memoria queda condicionada a la Dirección Facultativa de la obra.

Algunas características y materiales podrán ser variados en función de las disponibilidades del mercado, pero manteniendo siempre las mismas calidades.

El Cliente siempre recibirá un presupuesto detallado por partidas en el momento de la ejecución de la obra.

EXTRAS

- FACHADA VISTA APLACADA Y REVESTIDA EN PLACAS DE CEMENTO EURONIT
- FACHADA OBRA VISTA– TOCHO MÁQUINA o MANUAL
- FACHADA ESTAMPACION CON IMITACION DE PIEDRA IRREGULAR O APLACADO DE PIEDRA REGULAR O MADERA (DIFERENTES MODELOS A ELEGIR)
- PERSIANAS MOTORIZADAS
- FACHADA EN MÁRMOL TRAVERTINO APLACADO
- FACHADA EN CERÁMICA, APLACADA CON MORTERO
- FACHADA VENTILADA Y TERMINACION CON PLACAS DE CEMENTICIAS
- PUERTAS CORREDERAS OCULTAS EN TABIQUE
- PAVIMENTOS EXTERIORES CON HORMIGÓN IMPRESO
- TAMBIÉN SE PUEDEN AÑADIR EXTRAS EN LAS INSTALACIONES:

Climatización por conductos, sanitarios de diseño, cabinas de hidromasaje, calefacción por radiadores de aluminio, grifería de diseño, video portero a color, domótica, etc.





VIVIENDAS
MODULARES