

MEMORIA DE CALIDADES



VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA

CARRER ENRIC MORERA 7, L'AMETLLA DEL VALLÈS



Las imágenes que se muestran en el presente documento no tienen carácter contractual, pudiendo diferir de la realidad.

MEMORIA DESCRIPTIVA

ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA SOSTENIBLE

En **ALTAFON VALLESANA SL** creamos viviendas respetuosas con el medio ambiente inspirado en el estándar Passivhaus, donde cabe destacar su muy baja demanda energética y sus procesos constructivos basados en la construcción en seco, además de garantizarlos máximos estándares de calidad en los materiales empleados.

Nuestras viviendas* cuentan con el máximo nivel otorgado a las viviendas sostenibles y energéticamente eficientes. Motivo por el cual obtenemos la letra A en el certificado energético, incrementado la revalorización de la vivienda y obteniendo en ella un gasto energético por debajo del 65% de la media.



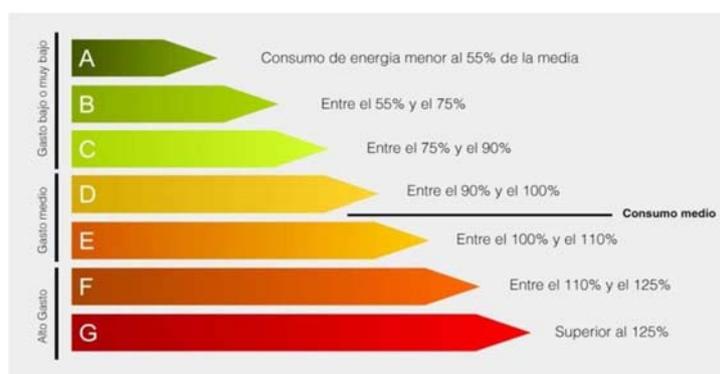
Para entender y valorar una vivienda construida* por ALTAFON VALLESANA SL nos tenemos que fijar en los siguientes factores:

- 1. Una buena ubicación del terreno y buena orientación de la vivienda**
- 2. Una buena estructura**
- 3. Un buen cerramiento exterior e interior**
- 4. Una buena climatización**

1. UNA BUENA UBICACIÓN DEL TERRENO Y BUENA ORIENTACIÓN DE LA VIVIENDA

Conseguimos la eficiencia energética A en las casas ecológicas de ALTAFON mediante:

- Orientación adecuada de las casas ecológicas que aprovechan la luz y el calor del sol.
- Situación de la parcela en ubicaciones dentro del pueblo donde se garantice una orientación perfecta, unas vistas inmejorables, así como proximidad a los comercios y medio de transportes públicos, a fin de realizar los mínimos desplazamientos con el consiguiente ahorro en combustible y emisiones CO₂.
- Ventilación cruzada que facilite el tránsito del aire por el interior de la vivienda ecológica.
- Materiales y aislamientos que conserven el calor en invierno y protejan de él en verano.
- Instalación de un sistema de aerotermia para ventilar, refrescar y calefactar con un ahorro energético del 55%.
- Carpinterías especiales con rotura de puente térmico que permitan un mayor aislamiento térmico en las casas ecológicas.



Mediante sistemas de reciclaje y aprovechamiento de agua como:

- Uso de agua de lluvia o reciclada, para el riego de jardines, limpieza exterior o llenado de piscinas.

Evitando las pérdidas y uso ineficaz con:

- Grifería con control de caudal.
- Válvulas de corte en cuartos húmedos y aparatos sanitarios.
- Cisternas de doble descarga.
- Iluminación led.

Usando materiales que no sean tóxicos ni contaminantes como:

- Materiales con sellos o certificados medioambientales (sin pvc ni plomo)
- Cables libres de halógenos.
- Gases de refrigeración ecológicos que no dañen la capa de ozono.

Reduciendo la producción de residuos por medio de:

- Materiales que produzcan menos residuos, como el yeso laminado (Pladur).

Recuperando y almacenando, en un depósito enterrado, el agua de lluvia recogida por los sumideros situados en cubierta. Para su posterior utilización en el riego del jardín. Consiguiendo así un ahorro económico y un mantenimiento de la parcela ecológico y amigable con el medioambiente.



En la actualidad, para conseguir una vivienda con el máximo nivel de confort y un mínimo consumo de energía, ALTA FON VALLESANA SL mantiene estos "principios" técnicos con nuevas metodologías y definiciones.

En edificios muy eficientes, con **Certificación Energética Clase A**, se prevé un ahorro anual de energía superior al 85% en los sistemas de calefacción, refrigeración, ventilación y producción de agua caliente sanitaria, combinando:

- Arquitectura Bioclimática
- Sistemas de climatización de alta eficiencia energética
- Generadores de alta eficiencia energética que aprovechan de las energías renovables



2. UNA BUENA ESTRUCTURA.

Para conseguir una buena estructura se utilizarán materiales formados por madera, obra de fábrica de hormigón celular y hormigón.

Para la cimentación de la vivienda se utilizará hormigón armado, consiguiendo así la máxima solidez.

La fachada estará formada por muro portante de fábrica de una hoja de bloques de hormigón celular curado en autoclave tipo YTONG 625 x 250 x 250m o similar y junta fina de mortero cola. Esta solución constructiva permite realizar un aislamiento continuo por el exterior del edificio, protegiendo la hoja interior, así como los cantos de los forjados, evitando puentes térmicos. Este sistema, correctamente ejecutado, consigue mantener el interior del edificio con una temperatura estable en todo momento, obteniendo un mejor rendimiento energético y un gran ahorro en el consumo energético.

Las cubiertas serán a dos aguas y estarán formadas por una estructura de entrevigado laminado de madera y aplacado de panel Sandwich hidrófugo con cara interior en friso abeto o similar. Finalización cubierta a base de teja mixta según muestras facilitadas.



3. CERRAMIENTOS EXTERIORES

3.1. REVESTIMIENTO DE FACHADA

El acabado exterior de la fachada estará compuesto por recubrimiento sobre bloque hormigón celular mediante Aplicación manual o mecánica directamente sobre ladrillo. Acabado raspado.

3.2. VENTANA INTELIGENTE*

La ventana propuesta se compone de **PVC**, material que ofrece prestaciones aislantes muy superiores a las del aluminio, ya que ofrece una alta dificultad al paso del flujo de calor o frío entre el ambiente interior y el exterior. Además, con las ventanas de PVC se evitan los puentes térmicos, zona donde se transmite más fácilmente el frío o calor, a causa de características del material o por su espesor.

- Las ventajas principales del uso de la carpintería de PVC son: Aislamiento tanto acústico como térmico, debido a su naturaleza "no conductora", reduciendo notablemente el ruido procedente del exterior y a su vez incrementando el ahorro energía. La legislación es cada vez más estricta en materia de eficiencia energética de los edificios ya que el objetivo es reducir la emisión de CO₂.
- La limitación de la condensación que se puede producir en climas fríos cuando la temperatura exterior es muy baja y en el interior hay una humedad relativa elevada. Con el PVC se consigue elevar la temperatura superficial del perfil interior, restringiendo la aparición del rocío.
- Cumple con las exigencias tanto del Protocolo de Kyoto como del nuevo Código Técnico de la Edificación, implantado recientemente en España.

Y si al perfil de PVC le añadimos un doble cristal **bajo emisivo** obtendremos unos altos porcentajes de aislamiento, que se traducen en un ahorro constante en nuestra factura de consumo energético y, por consiguiente, una menor emisión de CO₂ a la atmosfera

El vidrio de baja emisividad está destinado a **retener el calor o frío dentro del edificio** para mejorar el valor U y la eficiencia energética del acristalamiento, este efecto se consigue aplicando capas de compuestos metálicos en la superficie del vidrio. Además, con este tipo de vidrio se consigue **control solar**, protegiendo de los rayos UV y el calor que estos generan en el interior de la vivienda, pero permitiendo el acceso de la luz necesaria para conseguir ambientes cómodos y agradables. Con este tipo de vidrio puede llegar a hasta en 60% de ahorro en calefacción en invierno y un 40% de aire acondicionado en verano.

ESPECIFICACIONES CRISTAL

- Vidrio tipo bajo emisivo o similar de la marca Guardian Select.

3.3. TABIQUERÍA INTERIOR EN SECO CON MADERA MACHIHEMBRADA DE ABETO Y AISLAMIENTO MEDIANTE LANA DE ROCA 40MM.

El sistema general para la formación de tabiques interiores estará compuesto por sistemas en seco, tanto en cerramientos de cámara como en tabiquería interior.

Para las cámaras húmedas, cocina y baños, este sistema se compondrá de una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado, aislamiento a base de lana de roca y placas de yeso laminado.



Para las estancias secas, estar-comedor, habitaciones, vestidor y pasillos, se opta por mantener la estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado, aislamiento a base de lana de roca y cambiar el acabado del paramento vertical interior por enlistonado de madera de abeto machihembrada o similar.

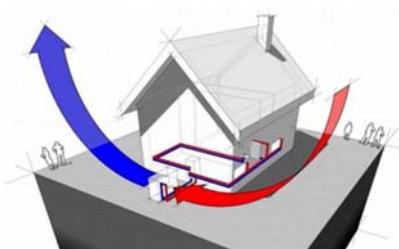


Ambas soluciones son apropiadas para obra nueva por su rapidez de montaje en seco, variedad de soluciones frente a exigencias técnicas y decorativas, facilidad para incorporar en su interior todo tipo de instalaciones sin precisar rozas, poco espesor y continuidad de sus paramentos.

4. CLIMATIZACIÓN – AEROTERMIA

Para obtener una buena climatización se propone un sistema de Aerotermia. Este tipo de instalación extraer energía del aire exterior, la cual resulta ser gratuita.

En resumen, una bomba de calor extrae energía de un lugar para cederla en otro. Las bombas de calor empleados son del tipo aire-agua, extrae la energía existente en el aire exterior, y la cede al agua que se aporta al **sistema de calefacción y/o agua caliente sanitaria**.



En los sistemas de aerotermia se necesita unidad exterior, y una o varias unidades interiores. La unidad exterior, en invierno; la unidad interior, hace la función de condensador, cediendo el calor al agua del circuito de calefacción y/o agua caliente sanitaria.

El rendimiento del sistema en las diferentes estaciones del año es constante ya que las bombas de calor están diseñadas y construidas para obtener el máximo rendimiento en condiciones climáticas severas, ya que el aire, incluso a bajas o altas temperaturas, contiene energía que es absorbida por el refrigerante que circula por el circuito entre la unidad exterior e interior.

Además, un sistema de aerotermia proporciona un ahorro energético considerable en comparación con sistemas convencionales de producción de calor y agua caliente sanitaria.

Pero, como hemos visto, todo dependerá de las condiciones climáticas de la zona y del sistema de calefacción del que dispongamos.



MEMORIA DE CALIDADES

CARRER ENRIC MORERA 7, L'AMETLLA DEL
VALLÈS

ÍNDICE MEMORIA DE ACABADO Y CALIDADES

1. OFERTA VENTA

2. CALIDADES

2.1. CARPINTERÍAS - CERRAMIENTOS

2.1.1. CARPINTERÍA ALUMINIO – VENTANAS

2.2. ACABADOS EXTERIORES E INTERIORES

2.2.1. REVESTIMIENTOS

2.2.2. PAREDES Y TECHOS

2.2.3. PINTURA

2.2.4. CUBIERTAS - GRAVAS

2.3. CARPINTERÍA DE MADERA

2.3.1. COCINA

2.3.2. ARMARIOS

2.3.3. PUERTAS DE PASO

2.4. ELECTRODOMÉSTICOS Y GRIFERÍAS COCINA

2.4.2. COMPOSICIÓN COCINA

2.5. SANITARIOS Y GRIFERÍAS

2.5.1. COMPOSICIÓN BAÑO

2.5.2. COMPOSICIÓN GRIFERÍA DUCHAS

2.5.3. COMPOSICIÓN GRIFERÍA LAVABOS Y BIDÉ

2.6. INSTALACIONES

2.6.1. ELÉCTRICA

2.6.2. FONTANERÍA

2.6.3. CALEFACCIÓN - RADIADORES

2.7. CHIMENEA

2.8. GARAJE PRIVADO

2.8.1. CERRAMIENTOS GARAJE

2.8. JARDINERÍA

2.8.1. ESTADO ENTREGA

2.8.2. INSTALACIONES EXTERIORES

2.8.3. VALLADO

1. OFERTA VENTA

**PRECIO VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA
595.000,00.-€ + IVA**

¿QUE INCLUYE EL PRECIO BASE?

- Parcela de 1.035,00m²
- Vivienda clasificación energética letra "A"
- Documentación final de obra al entregar la vivienda:
 - Libro del Edificio
 - Documentación oficial anexa al Libro del Edificio:
 - Control de Calidad en la construcción
 - Programa de control de Calidad
 - Seguimiento y control de calidad de los materiales
 - Seguimiento y control de calidad de trabajos de instalaciones y otros oficios redactados por el Arquitecto técnico competente de dicha edificación
 - Otra documentación oficial.
 - Manual de uso y mantenimiento.
 - Certificado final de obra y habitabilidad.
 - Cédula de habitabilidad de primera ocupación.
 - Etiqueta Calificación energética del edificio acabado.
 - Proyecto estado final de obras As-Build visado por el Colegio de Arquitectos de Catalunya.
 - Boletín de Instalación eléctrica de baja tensión.
 - Boletín de instalación agua para la presentación en la compañía "Sorea".
 - Licencia de 1ra ocupación expedida por el Ayuntamiento

competente de l'Ametlla del Vallès.

2. CALIDADES

2.1. CARPINTERÍAS – CERRAMIENTOS

2.1.1. CARPINTERÍA PVC – VENTANAS

- Ventanas practicables y/o correderas de PVC imitación madera o similar con porticones integrados en las ventanas practicables, a escoger por parte de la propiedad según muestras facilitadas.



2.2. ACABADOS EXTERIORES E INTERIORES

2.2.1. REVESTIMIENTOS

- El acabado exterior de la fachada estará compuesto por recubrimiento sobre bloque hormigón celular mediante Aplicación manual o mecánica directamente sobre ladrillo. Acabado raspado.
- Revestimiento de zócalo fachadas principal bmediante cerámica imitación piedra de medidas variadas a escoger según muestras facilitadas por la propiedad.



- Revestimiento de paredes de baños en zona ducha mediante piedra maciza.
- Pavimento interior mediante parquet vinilico tipo Berry Alloc modelo Spirit Country brown.
- Pavimento exterior y de terraza mediante piezas porcelánicas según muestras facilitadas por la propiedad.



2.2.2. PAREDES Y TECHOS

- Realización de divisorias interiores en cámaras húmedas, cocina y baños, y techo zona estar-comedor-cocina mediante estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado, aislamiento a base de lana de roca y placas de yeso laminado.



- Para las estancias secas, estar-comedor, habitaciones, vestidor y pasillos, y falsos techos de planta primera se opta por colocar una estructura de perfiles de madera, aislamiento a base de lana de roca y acabado del paramento vertical interior a base de enlistonado de madera de abeto machihembrada con hendidura horizontal y llaga de lama ancha ya barnizada o similar.



- El techo de planta baja, destinado a zona de habitación suite, vestidor y baño se realizara mediante forjado unidireccional formado por vigueta metálica imprimadas y pintadas en esmalte negro y bovedilla cerámica acabado según muestras facilitadas por la propiedad.

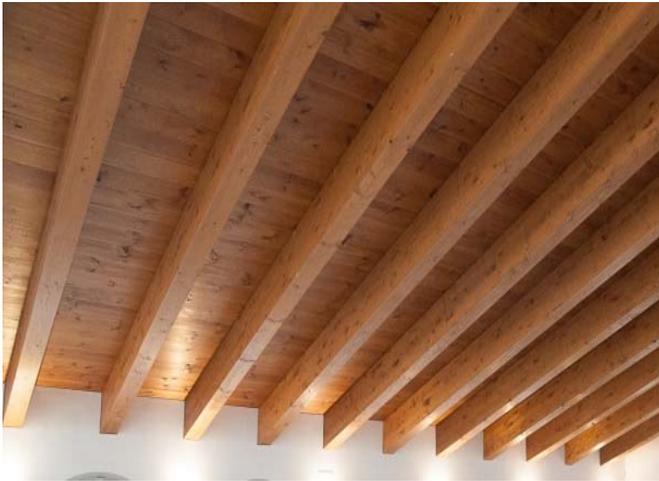


2.2.3. PINTURA

- Pintura plástica, en zonas necesarias de techos y paredes, tonalidad blanca. Aplicación mediante una capa de base y dos capas de acabado tipo Alp Vinilum o similar.

2.2.4. CUBIERTA

- Cubierta a dos aguas mediante vigas estructurales de madera laminada, posterior aplacado de panel Sandwich hidrófugo con cara interior en friso abeto o similar. Finalización cubierta a base de teja mixta según muestras facilitadas.



2.3. CARPINTERÍAS DE MADERA

2.3.1. COCINA

- Puertas y módulos en postformado melamínico tonalidad a escoger según muestras facilitadas por la promotora.
- Encimera en Granito Nacional calidad grupo 1.
- Electrodomésticos Klarstein, Cata o similar:
 - Campana – Campana Klarstein extractora 90 cms modelo Montblanc o similar.



- Horno – Horno Klarstein modelo Elizabeth o similar



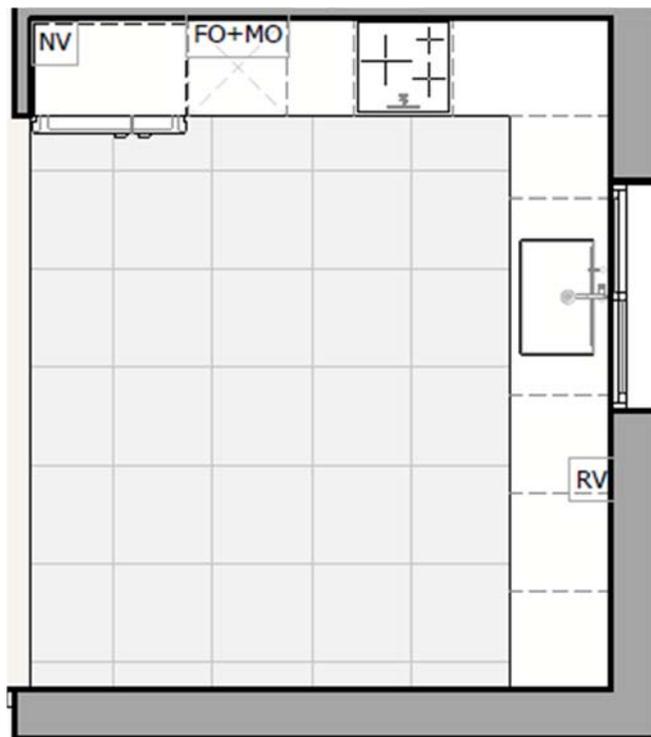
- Microondas integrable – Microondas integrable Klarstein modelo Victoria 20 o similar.



- Placa inducción – Placa de cocción integrada Delicatessa 60 o similar.



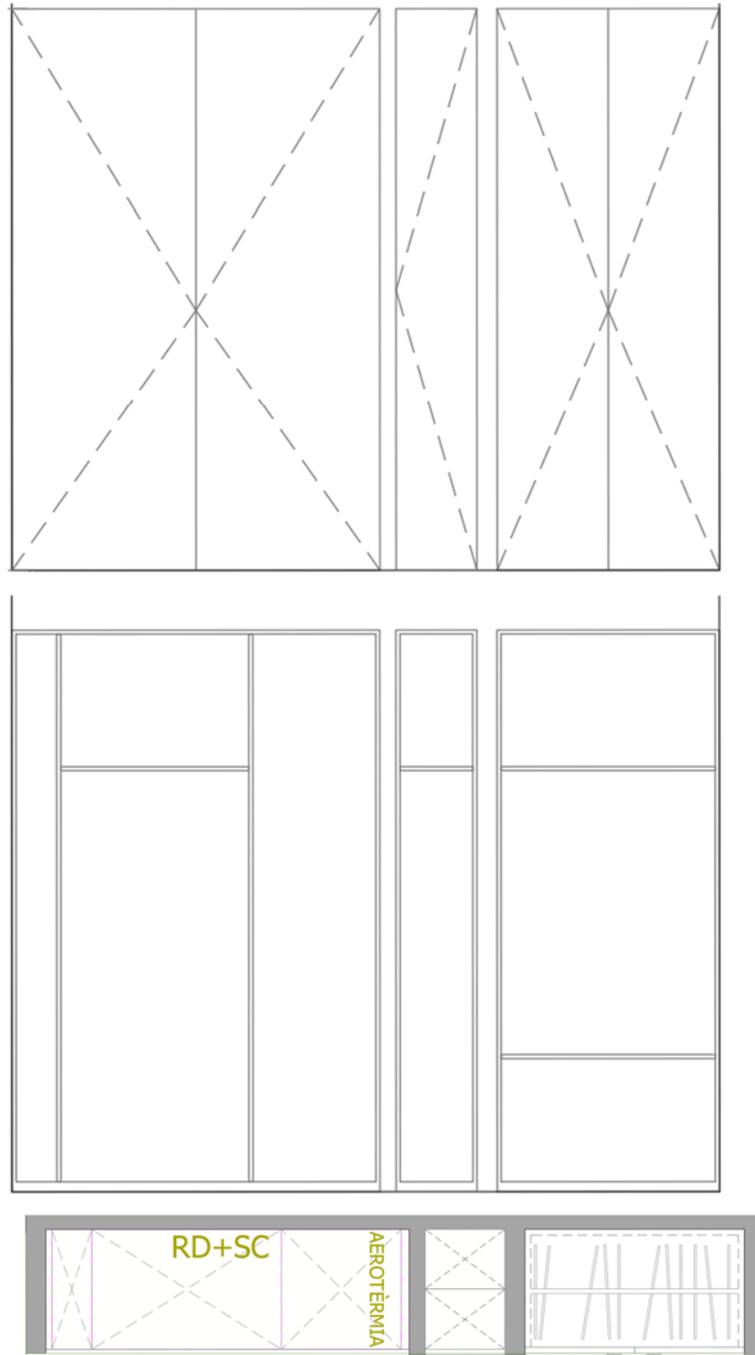
- Preinstalación lavavajillas.



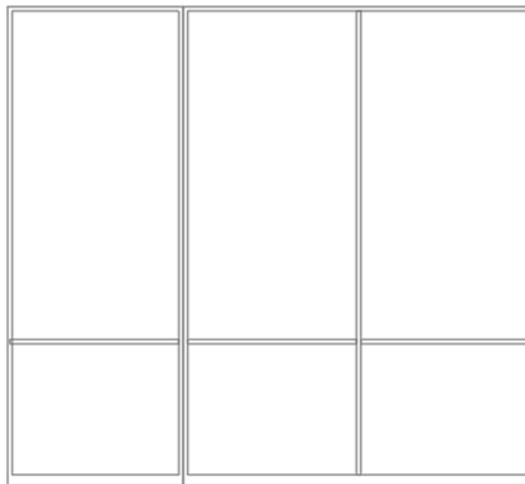
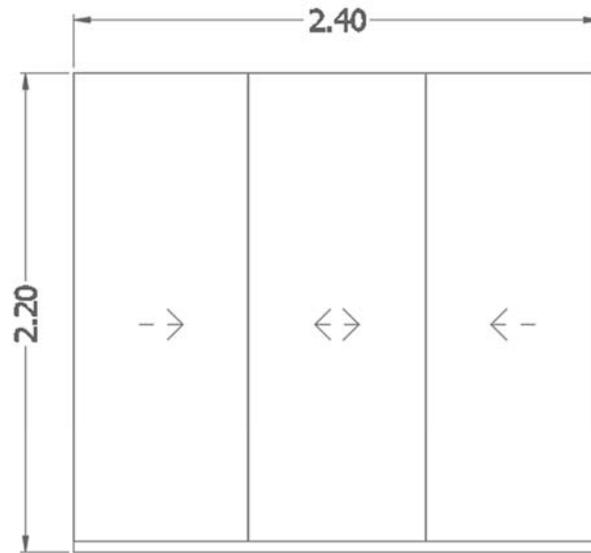
2.3.3. ARMARIOS

Carpintería de madera en postformado melamínico según muestras facilitadas por la propiedad.

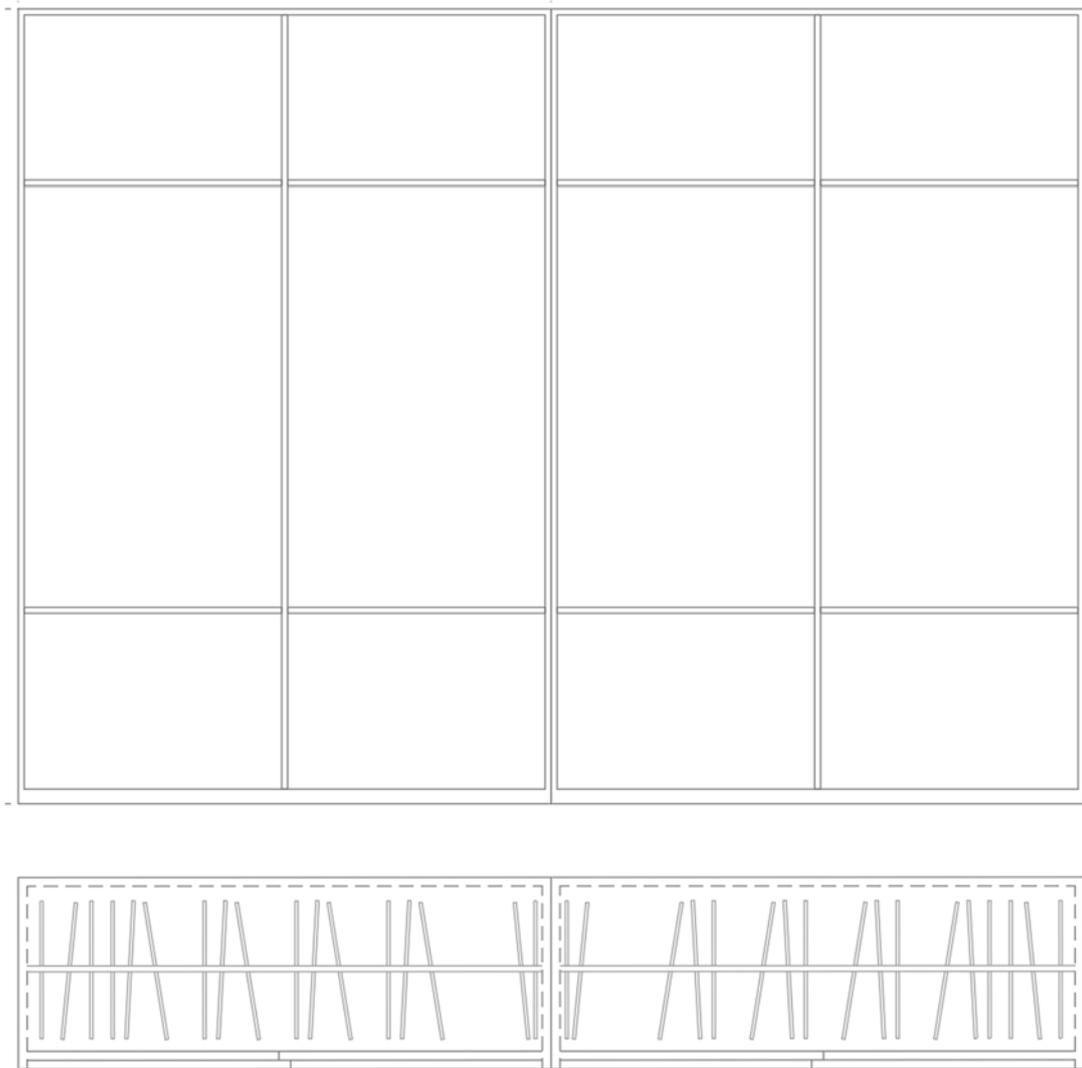
- Armarios recibidores con puertas practicables.



- Armario habitaciones individuales con puertas correderas.



- Armario vestidor suite abierto, sin puertas.



**NOTA: todas las modulaciones de armario se adaptarán a las medidas estandarizadas ajustándolas en mayor o menor medida a los huecos de obra existentes. Asimismo, las alturas de éstos, se adaptarán a la altura existente en obra. La distribución del interior de los armarios se adaptará a los huecos de instalaciones*

2.3.4. PUERTAS DE PASO

- Puertas de paso interior vivienda lisas acabado madera según muestras facilitadas por la propiedad.
- Manetas según muestras facilitadas por la propiedad.



2.4. ELECTRODOMÉSTICOS Y GRIFERÍAS LAVADERO Y COCINA.

2.4.1. COMPOSICIÓN COCINA

- Grifería cocina de caño alto giratorio o similar.



- Fregadero 70cms bajo encimera en acero inoxidable tipo Lonheo XL 74x44 o similar.



2.5. SANITARIOS Y GRIFERÍAS.

2.5.1. COMPOSICIÓN BAÑOS

- Platos de ducha de resina color blanco con tapa para desagüe del mismo material o similar.



- Inodoro marca FossilNatura modelo Viintage Atenas pie en baños o similar. Tonalidad blanca. Incluye tapa amortiguada madera.



**NOTA: Los accesorios y decoración que se muestran en las imágenes adjuntas no están incluidas en el precio ofertado de la vivienda.*

- Mueble lavabo conformado por un bol ovalado de piedra o similar y mueble de madera rústico como en el de la fotografía adjunta de dimensiones 100 a 120 cms o similar.



Incluye espejo rectangular con luz led de ancho igual o similar al del mueble, o similar.



2.5.2. COMPOSICIÓN GRIFERÍA DE DUCHAS

Grifo de ducha con termostato incorporado modelo retro y acabado de laton en baños.



2.5.3. COMPOSICIÓN GRIFERÍA LAVABOS

Grifo de lavabo monomando modelo retro y acabado cobre antiguo.



*NOTA: Los accesorios y decoración que se muestran en las imágenes adjuntas no están incluidas en el precio ofertado de la vivienda.

2.6. INSTALACIONES

2.6.1. ELÉCTRICA

- Mecanismos e interruptores de Superficie de Porcelana Blanca tipo imagen adjunta o similar.



- Preinstalación de puntos de luz para posterior colocación de lamparas y apliques de pared colgadas. Lamparas a suministrar por el cliente.
- Preinstalación de linea para ventiladores con luz de techo. (Deberán ir con mando)

2.6.2. FONTANERÍA

- Instalación de fontanería mediante tubería a base de plástico reticular con tomas de agua en cocina (fregadero y lavavajillas), baños y lavadora.
- Depósito Recogida de aguas pluviales empotrado.

2.6.3. CALEFACCIÓN – RADIADORES

Suministro y colocación de radiadores como emisores de calor mediante producción aerotérmica.

2.7. CHIMENEA

Suministro y colocación de exclusiva y única chimenea artesanal a medida.



2.8. GARAJE.

2.8.1. GARAJE – PORCHE

Desarrollo de porche conformado por cubierta inclinada a un agua con estructura de madera tratada, panel sandwich y teja cerámica.

Dimensiones proyectadas para albergar dos coches.

El acceso al garaje se realizará mediante puerta doble hoja y/o corredera según directrices de la Dirección Facultativa con acceso desde la calle. Incluye mando de control y fotocédula para obertura Automatizada.

2.8. JARDINERÍA

2.8.1. ESTADO DE ENTREGA

- Entrega de vivienda con las tierras de la propia parcela peinadas según exigencias municipales para el cumplimiento de la normativa vigente.

2.8.2. INSTALACIONES EXTERIORES

- Dos tomas de agua
- Iluminación de voladizos exteriores mediante colocación de apliques en fachada e iluminación mediante bombilla led.
- Iluminación general del jardín mediante baliza LED.

2.8.3. VALLADO

- El cerramiento a calle Enric Morera se realizará mediante valla metálica calada, para cumplimiento de normativa municipal vigente, con acabado final pintado. Ésta se colocará sobre muro de obra o hormigón que se realizará.

NOTA: La Dirección Facultativa se reserva el derecho a modificar la jardinería para adaptarse a la normativa vigente si fuere necesario.