

MEMORIA DE CALIDADES

Partida de la cimentacion.

Realizamos todo tipo de cimentaciones a medida, adaptadas a las características del terreno y a las necesidades del proyecto. El tipo de cimentación será definido por la Dirección Facultativa en base al estudio geotécnico y a la normativa vigente aplicable. Ejecutamos losas de hormigón armado, forjados sanitarios y losas con encofrado tipo CAVITI, garantizando una solución estructural eficiente y adecuada para cada obra.

Sistema constructivo de pared exterior (de interior a exterior).

Espesor total del cerramiento exterior: 280 mm.

Aislamiento térmico y acústico de alto rendimiento: 200 mm.

1. Pintura plástica blanca de alta calidad, lavable y resistente, que proporciona un acabado liso, luminoso y duradero en las paredes interiores, facilitando la limpieza y manteniendo la estética de la vivienda por más tiempo.
2. Placa de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, que ofrece un acabado liso ideal para pintar o decorar, mejora el aislamiento acústico y, además, aporta protección extra frente a incendios. En combinación con el tablero OSB, permite colgar muebles y cuadros con más seguridad.
3. Tablero estructural OSB3 de 10 mm de espesor, apto para uso en ambientes húmedos, instalado como refuerzo del entramado de madera para aportar rigidez y estabilidad al cerramiento. Además, al colocarse antes de las placas de yeso laminado, permite una fijación más segura de

muebles, estanterías y cuadros en las paredes, mejorando la resistencia y la durabilidad de la vivienda.

4. Listón de abeto calibrado 45 mm x 45 mm se pone para formar la cámara de instalaciones de fontanería y electricidad.

5. Freno de vapor VAPOR 110 (Rothoblaas), instalado en la cara interior del cerramiento para controlar el paso del vapor de agua hacia el aislamiento, evitando condensaciones internas dentro de la pared, protegiendo la estructura y garantizando la eficiencia térmica, la estanqueidad y la durabilidad de la vivienda.

6. Estructura portante de madera de abeto cepillada y calibrada 45 mm x 145 mm, **clase resistente C24**, utilizada como estructura principal de la vivienda. Proporciona estabilidad, resistencia y seguridad, garantizando una casa sólida y duradera.

7. Lana de roca PAROC eXtra, 150 x 565 x 1220 mm, densidad 40 kg/m³, instalada en el interior de la estructura para proporcionar un alto aislamiento térmico y acústico, mejorando el confort interior y reduciendo el consumo energético. Material incombustible y resistente a la humedad, garantizando durabilidad y seguridad.

8. Tablero estructural OSB3 de 15 mm de espesor, colocado para aportar rigidez estructural, mejorar su estabilidad y garantizar una mayor solidez y estabilidad de la casa.

9. Lana de roca PAROC Linio 10 de 50 mm de espesor, parte esencial del sistema de aislamiento térmico exterior (SATE). Al envolver por completo la vivienda, elimina puentes térmicos y maximiza la eficiencia energética. Además de mejorar el aislamiento térmico y acústico, es incombustible y forma parte del acabado exterior, garantizando una envolvente segura, sin pérdidas de calor, y estéticamente duradera.

10. Malla de armado CAPAROL (o similar) de 165 g/m², parte esencial del sistema SATE. Se coloca sobre el aislamiento para evitar fisuras,

reforzar el acabado y garantizar una fachada duradera, resistente a impactos y con un acabado estable en el tiempo.

11. Mortero decorativo SAKRET MRP de grano 2 mm, con acabado fratasado y color blanco. Este revestimiento exterior proporciona un acabado estético de alta calidad, resistente a la intemperie y duradero, completando el sistema de fachada y aportando protección y estética a la envolvente de la vivienda.

Sistema constructivo de paredes interiores.

Espesor total del tabique interior: 140 mm.

Aislamiento térmico y acústico interior: 100 mm.

1. Pintura plástica blanca de alta calidad, lavable y resistente, que proporciona un acabado liso y duradero en el interior de la vivienda.
2. Placa de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, que ofrece un acabado liso ideal para pintar o decorar, mejorando el confort acústico y aportando protección adicional frente al fuego.
3. Tablero estructural OSB3 de 10 mm de espesor, utilizado como refuerzo para aportar rigidez y estabilidad a los tabiques interiores, permitiendo una fijación más segura de muebles, estanterías y elementos decorativos.
4. Estructura interior formada por montantes de madera de abeto cepillada y calibrada de 45 mm x 95 mm, utilizada como soporte principal del tabique, garantizando resistencia, estabilidad y durabilidad.
5. Lana de roca PAROC eXtra de 100 mm de espesor, instalada en el interior del tabique para proporcionar un excelente aislamiento acústico y térmico entre estancias, mejorando el confort y la privacidad dentro de la vivienda.

Cubierta / Tejado (de interior a exterior).

Disponible en tejado a una pendiente, dos aguas, cuatro aguas o cubierta plana, adaptándonos a las necesidades y diseño de cada proyecto.

Aislamiento térmico y acústico de alto rendimiento: 300 mm.

Composición de la cubierta (de interior a exterior):

1. Pintura plástica blanca de alta calidad, lavable y resistente, con acabado liso y duradero.
2. Placa de yeso laminado de 12,5 mm de espesor, que proporciona un acabado interior uniforme, mejora el confort acústico y aporta protección adicional frente al fuego.
3. Listón de madera calibrado de 45 mm x 45 mm, utilizado para formar la cámara de instalaciones y facilitar el montaje interior del techo.
4. Freno de vapor VAPOR 110 (Rothoblaas), instalado en la cara interior para controlar el paso del vapor de agua hacia el aislamiento, evitando condensaciones internas y mejorando la estanqueidad y durabilidad del tejado.
5. Cerchas de cubierta calculadas según diseño y dimensiones del proyecto, fabricadas para garantizar resistencia estructural, estabilidad y seguridad del tejado.
6. Tablero estructural OSB3 de 15 mm de espesor, instalado como soporte resistente para rigidizar la cubierta y aportar estabilidad al conjunto.
7. Lámina altamente transpirable TRASPIR 115 (Rothoblaas), que protege frente a filtraciones exteriores permitiendo la salida del vapor de agua, mejorando la impermeabilización y evitando humedades.

8. Rastreles de abeto de 45 mm x 28 mm, colocados a lo largo del tejado, permiten la salida de las condensaciones bajo la cubierta. Sobre ellos se coloca el listón transversal que sirve de base para fijar la teja.”

9. Rastrel tratado de 45 mm x 45 mm, instalado como base de soporte para la colocación de la teja.

10. Teja mixta cerámica, colocada como acabado exterior, garantizando una alta resistencia frente a la intemperie y un excelente comportamiento frente a lluvia, viento y cambios de temperatura.

BAÑO COMPLETO.

1. **Revestimiento de paredes con alicatado porcelánico.** Precio del azulejo incluido hasta **14 €/m²**.

2. **Pavimento porcelánico antideslizante en suelo.** Precio del azulejo incluido hasta **14 €/m²**.

3. **Plato de ducha extrafino de resina 80 x 120 cm**, acabado tipo pizarra en color grafito antracita. **Precio hasta 170 €.**

4. **Columna de ducha termostática modelo PRAGA BTP012 (IMEX)**, garantizando confort y seguridad en la regulación de temperatura. **Valorada en 213 €.**

5. **Mampara de ducha rinconera Katarsis 80 x 120 cm** (frontal 120 + lateral fijo 80), con **puerta corredera**, aportando mayor comodidad y aprovechamiento del espacio. **Valorada en 286 €.**

6. **Mueble de baño completo Bruntec Roma**, compuesto por **mueble, lavabo, espejo y grifería monomando**, aportando funcionalidad y diseño moderno. **Valorado en 489 €.**

7. **Inodoro completo modelo ROMA**, compuesto por **cisterna, taza, asiento y tapa**, de diseño actual y fácil mantenimiento. **Valorado en 199 €.**

CARPINTERÍA EXTERIOR – VENTANAS Y PUERTAS.

La vivienda contará con **carpintería exterior de PVC o aluminio de alta calidad**, compuesta por **ventanas y puertas exteriores**, diseñada para proporcionar un excelente **aislamiento térmico y acústico**, mejorando el confort interior y contribuyendo a la **reducción del consumo energético**.

Las ventanas y puertas incorporarán **perfiles europeos de altas prestaciones**, con diferentes configuraciones según el modelo seleccionado, permitiendo la instalación de **doble o triple acristalamiento** en función de las necesidades del proyecto. De este modo, se garantiza un óptimo comportamiento frente a **pérdidas térmicas, ruidos exteriores y condensaciones**, aportando mayor eficiencia y bienestar dentro de la vivienda.

Trabajamos con proveedores de referencia en el sector, utilizando perfiles de marcas reconocidas como:

- **Salamander** (perfiles de PVC de altas prestaciones).
- **Reynaers Aluminium** (sistemas de aluminio de alto rendimiento).
- Se ofrecerán **tres gamas o modelos**, adaptados a distintos niveles de aislamiento y presupuesto, manteniendo siempre un elevado estándar de **calidad, durabilidad, estanqueidad y eficiencia energética**.

Toda la carpintería exterior contará con **marcado CE**, cumpliendo con la normativa europea vigente en materia de **seguridad, calidad y eficiencia energética**.

Puertas interiores.

1 Puertas de paso practicables. Puertas lacadas blancas fabricadas con MDF de alta densidad (aprox. 720 kg/m³), resistentes frente a cambios de humedad y temperatura. Incluyen 5 capas de laca de alta calidad.

- La cantidad de puertas dependerá del plano definitivo.

- Puertas de paso valoradas en 168 €/ud, molduras y manetas incluidas.

2. Armarios empotrados (opcionales, no incluidos).

FONTANERÍA.

1. Instalación de tuberías de agua fría y caliente, con llaves de paso y llaves de escuadra, realizada mediante tubería y accesorios de **multicapa**.

2. Calentador de agua eléctrico de 120 L, valorado en **150 €**.

3. Placa solar con acumulador externo de 150 L, valorada en **900 €**.

4. Red de saneamiento interior ejecutada con tubería de **PVC**, garantizando una correcta evacuación de aguas residuales.

5. Cometicida de agua potable incluida hasta 15 ml desde el contador hasta la vivienda (instalación interior dentro de la parcela).

- **Caja del contador, solicitud de alta del contador y gastos de conexión** a cargo del **propietario/a**.

6. Evacuación de aguas pluviales, cuya instalación se realizará únicamente dentro de la parcela.

- Solicitud y gastos de acometida exterior a cargo del **propietario/a**.

7. Solicitud de acometida de aguas sanitarias / alcantarillado a cargo del **propietario/a**.

8. Coste del boletín o certificado de instalación de agua incluido en el presupuesto.

ELECTRICIDAD.

1. Instalación eléctrica completa, incluyendo cuadro eléctrico con sus correspondientes **magnetotérmicos, diferencial y protecciones**, garantizando seguridad y correcto funcionamiento de la instalación.

Cada habitación dispondrá de:

- 3 enchufes
- 2 conmutadores
- 1 cruzamiento
- 1 punto de luz

El baño dispondrá de:

- 1 interruptor
- 1 punto de luz para espejo
- 1 punto de luz general
- 1 enchufe

El salón dispondrá de:

- 2 puntos de luz
- 6 enchufes
- 2 conmutadores
- 2 cruzamientos
- 1 toma de teléfono
- 1 toma de TV
- Instalación de antena TV TELEVES DAT HD Boss 45 dB 5G o similar
- 1 toma de internet

La cocina dispondrá de:

- 6 enchufes
- 1 interruptor
- 1 punto de luz

2. En caso de que la parcela no disponga de suministro eléctrico, los gastos de gestión y contratación de **luz de obra** correrán a cargo del **propietario/a**. En caso de no ser posible disponer de suministro provisional, el propietario/a deberá encargarse de aportar un **grupo electrógeno** para el suministro eléctrico durante la ejecución de la obra.

3. La **cometida eléctrica** desde el contador hasta el cuadro eléctrico se incluye con una longitud máxima de **15 metros lineales (15 ml)**.

- Los gastos de solicitud, derechos de acometida y alta del suministro eléctrico serán a cargo del **propietario/a**.

4. El **coste del boletín eléctrico (Certificado de Instalación Eléctrica)** estará incluido en el presupuesto.

COCINA.

1. La cocina incluye **muebles altos y bajos, fregadero, campana extractora y encimera de Silestone** (o similar), con un importe incluido en presupuesto de **4.000 €**.

- En caso de elegir una cocina de mayor importe con el proveedor habitual, el cliente abonará la diferencia.
- Si el cliente decide contratar la cocina con otro proveedor distinto, se descontará del presupuesto el importe asignado (**4.000 €**) y la gestión, suministro e instalación de la cocina correrán a cargo del cliente.

2. La cocina se entregará **pintada**, incluyendo **alicatado únicamente en la zona de salpicadero**, es decir, en la parte situada **entre los muebles bajos y los muebles altos**.

- Precio del revestimiento cerámico incluido hasta **12 €/m²**.

3. Electrodomésticos no incluidos.

SISTEMA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN.

1. Instalación de **aire acondicionado centralizado por conductos**, garantizando una distribución uniforme del aire y un mayor confort en toda la vivienda.
2. El **modelo, potencia y número de equipos** se definirán según las dimensiones de la vivienda, orientación y necesidades térmicas del proyecto, asegurando un rendimiento eficiente y adecuado.

PARTIDAS OPCIONALES (NO INCLUIDAS EN EL PRESUPUESTO).

1. **Sistema de ventilación con recuperación de calor y filtración del aire**, mejorando la calidad del aire interior y aumentando la eficiencia energética.
2. **Sistema de aerotermia** para producción de ACS (agua caliente sanitaria) y climatización, aportando mayor ahorro energético y eficiencia.
3. **Suelo radiante**, proporcionando una calefacción uniforme, confortable y de bajo consumo.

OBSERVACIONES IMPORTANTES.

- Todo lo que no esté expresamente indicado en la presente **Memoria de Calidades** no se considerará incluido en el presupuesto.

- En **Casas a Medida Pro** diseñamos y construimos viviendas **totalmente a medida**, adaptándonos a las necesidades del cliente y a las características de cada proyecto. Por ello, cualquier modificación, mejora o cambio podrá

realizarse, ofreciendo siempre soluciones personalizadas y presupuestándose aparte si procede.

- Toda la madera utilizada en la construcción procederá de **bosques sostenibles**, garantizando un uso responsable de los recursos y el respeto por el medio ambiente.
- Todos los trabajos se ejecutarán conforme al **Código Técnico de la Edificación (CTE)** y a la normativa vigente aplicable.
- La vivienda contará con las **garantías correspondientes según la normativa vigente**, aplicables a los trabajos realizados y materiales instalados.