

CONSTRUCCION DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS

MEMORIA DE CALIDADES

PROMOTOR

MAXICASA FROMISTA 2008 S.L.

SITUACION OBRA

C/ LOS JUDIOS S/N

Frómista (Palencia).

MARZO 2019

**1.- ELABORACION DE PRESUPUESTO PARA LA CONSTRUCCION DE DOS VIVIENDAS UNIFAMILIARES PAREADAS EN
REGIMEN DE CONSTRUCCION DIRECTA POR LA PROMOTORA**

PROMOTOR: MAXICASA FROMISTA 2008 S.L.

SITUACION: C/ JUDIOS S/N. FROMISTA (PALENCIA).

Conforme a la documentación técnica aportado por el promotor, y redactado por el Arquitecto D. Jose A. Fernández Fernández, se trata de una edificación de dos viviendas unifamiliares pareadas, de planta baja y primera, de 111'00 m2 contruidos, a las cuales, se adosa en la fachada lateral una pérgola para el uso de cochera con una superficie construida de 32'73 m2.

Las viviendas, se ejecutarán mediante muros de carga de bloque de termoarcilla de 24 cm, sobre cimentación de zapata corrida de hormigón armado y forjado convencional de hormigón armado con semiviguetas y forjado de madera laminada.

Frómista, 8 de Abril de 2019

La Promotora

MAXICASA FROMISTA S.L.

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACION

- Cimentación con zapata corrida de 0'60 m. x 0'50 m. de hormigón armado HA25, con hormigón de limpieza HM20 en fondos para nivelación.
- Murete perimetral de hormigón armado HA25 de dimensiones 0'25 m. x 0'25 m. para arranque de fachadas.
- Solera de hormigón armado HA25 en formación de piso de planta baja, de 15 cm. de espesor, con mallazo en cuadrícula de 20x20 cm y 5 mm. de grosor, colocada sobre encachado de canto rodado de 10 cm de espesor medio y lamina impermeabilizante de plástico entre ambos elementos.

ESTRUCTURA

- Forjado de techo de planta baja mediante viguetas "in situ" de espesor 25+5 cm, bovedilla cerámica y capa de compresión, zunchos o vigas de hormigón armado, y ejecución de losa de hormigón armado 15 cm. para formación de escalera.
- Forjado de techo de planta primera mediante viguetas "in situ" de espesor 25+5 cm, bovedilla cerámica y capa de compresión, zunchos o vigas de hormigón armado, con alero visto de hormigón armado mediante losa de hormigón armado de 15 cm.

CUBIERTAS

- **Cubierta de planta baja** en zona posterior de madera vista mediante viguetas de madera laminada de 10x16 cm, con prolongación en formación de alero-canecillo con frente canteado curvo, con parte proporcional de durmientes de madera laminada y tarima de 19 mm. en formación de tablero, todo ello tratado con tinte lasur, aislamiento de EPS grafito 16 cm., colocación de tela transpirable, doble rastrelado y teja cerámica mixta color arena ocre, con instalación de canalón y bajantes de aluminio lacado color marrón.
- **Cubierta de planta primera** realiza con tabiques palomeros de ladrillo hueco doble, rasillón cerámico de 4 cm y capa de compresión armada de 3 cm de espesor, con aislamiento de lana de roca de 16 cm, colocación de tela transpirable, doble rastrelado y teja cerámica mixta color arena ocre, con instalación de canalones y bajantes de aluminio lacado color marrón.

FACHADAS 1

- Fachadas de bloque de termoarcilla de 24 cm. de espesor, con parte proporcional de cargaderos en huecos.

FACHADAS 2

- Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE) en fachadas tipo COTETERM PLACA EPS GRAFITO de un espesor de 100 mm., con Landa de 0,032 con revestimiento exterior en capa fina COTETERM CF DECOR o similar compuesto por Coteterm decor base, armado con COTETERM MALLA STD 167 de 5x4 mm. de luz, en fibra de vidrio con tratamiento antiálcalis y peso de 160 gr./m2, resistencia a tracción de 36.6 N/mm2 y espesor de 0.6 mm. En canto de alero de planta baja, se colocará mismo tratamiento con espesor 40 mm.
- Zócalo de 60 cm. de altura con aplacado porcelánico.
- Vierteaguas liso de piedra moka 3 cm.

TABQUERIA

- Particiones interiores con ladrillo cerámico hueco doble gran formato 40X20X7.
- Pared separadora entre viviendas con doble bloque de termoarcilla de 14 cm. de espesor con aislamiento de lana de roca de 10 cm entre ambos.
- Colocación de premarcos de madera.

SOLADOS Y ALICATADOS

- Solado cocina, baño y aseo con baldosa de gres antideslizante en mojado (15 €/m2).
- Solado de resto de estancias planta baja con baldosa de gres antideslizante (15 €/m2).
- Alicatados en cocina y aseos cuartos con plaquetas cerámicas hasta techo (15 €/m2).
- Suelo laminado AC4, clase 32, sistema clip, en planta segunda, compatible con sistema de calefacción por suelo radiante.
- Solado de escalera (huella y tabica) con aplacado cerámico antideslizante.
- Aislamiento térmico en solera con panel de poliestireno extruido de 6 cm. de espesor y capa niveladora de mortero de arena lavada de 3 cm.

YESO – PLADUR - ENFOSCADOS

- Guarnecido y enlucido de yeso con guardavivos en paredes y techos interiores.
- Enfoscado maestrado en paredes de cocina y aseos.
- Falso techo de pladur en aseos, cocina y pasillo, previo enlucido de yeso en techo.

PINTURA

- Pintura plástica lisa blanca o pigmentada en colores en paredes y techos.

CARPINTERIA INTERIOR

- Puertas interiores en Sapelly, plafonada, barnizada, espesor 35 mm con 3 pernios, con resbalón y manillera de latón. En cuartos de aseo llevarán igualmente condensa pudiendo desactivarse desde el exterior. En salón y cocina serán vidriadas.

CARPINTERIA EXTERIOR

- Ventanas y puertas exteriores de P.V.C. folio imitación madera, oscilobatiente, con permeabilidad al aire Clase 4, estanqueidad al agua Clase 9A, Resistencia al viento Clase C5, Aislamiento acústico ($R_w=27$ dBA), Transmitancia de marco ($U_f=1,3$ W/m2K), microventilación de 4-5 mm., en ventanas para acristalar, dos hojas una oscilo-abatible, colocada sobre precerco de aluminio, con cerco y hojas con refuerzo interior de acero, doble junta de goma estanca, junquillos, herrajes acristalamiento 4 / 8 / 4 / 8 argon / 4, y capialzado estanco cajón monoblock 185 mm con aislante placa porexpan 30 mm por la cara interior con persianas de lamas de aluminio ($U=0,82$ W/m2K), i/capialzado ESTANCO.
- Puerta de entrada P.V.C. imitación madera, plafonada, con cierre de seguridad.

CERRAJERIA

- Protección de escalera mediante barandilla de 90 cm. de altura, construida con tubos huecos de acero laminado en frío, con pasamanos superior de madera, pintura antioxidante y dos manos de pintura al esmalte mate color negro.
- Caperuza metálica para remate de chimeneas formada por recercados con tubo hueco de acero laminado en frío, patillas de sujeción, con chapa metálica negra de 1,5 mm. de espesor soldada a parte superior i/pintura tipo ferro.

INSTALACION DE SANEAMIENTO, FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

- Red de saneamiento con tubería de P.V.C. serie C, pendiente mínima de la tubería del 1,5%.
- Arquetas enterradas construidas con fábrica de ladrillo macizo tosco de 1/2 pie de espesor, colocado sobre solera de hormigón en masa de 10 cm.de espesor, enfoscada y bruñida por el interior con mortero de cemento M-15 redondeando ángulos, y cerrada superiormente con un tablero de rasillones machihembrados y losa de hormigón.
- Tuberías de cobre enfundadas en tubo de plástico, con válvulas de retención en las columnas.
- Aislamiento térmico en tuberías de A.C.S. y en agua fría para evitar condensaciones en zonas no empotradas.
- Llaves de corte en aseo, baño y cocina.
- Desagües en PVC con bote sifónico (en lavabos, bidés, bañeras y duchas), e individuales en fregaderos y aparatos de bombeo (lavavajillas y lavadora).
- Desagüe de inodoros con manguetón directamente a bajante y a distancia menor de 1 metro.
- Aparatos sanitarios ROCA modelo Victoria con grifería monomando mezcladora.
- Plato ducha Silestone 90x90 y 120x90, sin mampara.
- Tomas de lavadora y lavavajillas.
- Conducto para conectar campana de humos.

CALEFACCION

- Caldera de chapa de acero para calefacción, con producción simultanea de agua caliente sanitaria.
- Sistema de Aerotermia para calefacción, con producción simultanea de agua caliente sanitaria, con suelo radiante sistema Uponor, con agua a baja temperatura, circulando en circuito cerrado por tuberías de polietileno reticulado, sobre panel portatubos con aislante de poliestireno de 20 mm. de espesor y densidad 30 kg/m3, con zócalo o banda perimetral de espuma de polietileno.
- Termostato de ambiente regulador de la instalación, uno por planta.

INSTALACION ELECTRICA

- Instalación cumpliendo el Reglamento de Baja Tensión.
- Líneas bajo tubo protector.
- Mecanismos serie media modelo Simon 27 o similar.

- Toma de TV en todas las estancias salvo aseos.
- Toma de teléfono en salón y dormitorio principal.
- Antena de TV y FM, protegida con toma de tierra.
- Portero automático en puerta de acceso exterior en patio.
- Acometida de luz hasta 4 m. de distancia en vía pública.

INSTALACION DE VENTILACION

- La cocina dispondrá de conducto vertical de aire, independiente de la ventilación natural y del conducto de evacuación de humos de la caldera.
- La cocina dispondrá de orificio de entrada de aire a ras de suelo de superficie mayor a 60 cm².
- Se dispondrá de sistema de ventilación en cumplimiento del CTE.

PARCELA

- Cerramiento de parcela a vía pública mediante cimentación corrida de hormigón armado, zócalo ciego de bloque Split color crema de 1'00 m. de altura con albardilla de remate, verja metálica superior de 1'20 m. de altura, puerta peatonal de una hoja de 1'00 x 2'20 m. y para vehículos de una hoja de 2'50 x 2'20 m, realizado todo ello con tubos huecos de acero laminado en frío, pintura antioxidante y dos manos de pintura al esmalte mate color negro.
- Cerramiento entre parcelas (3 m longitud) mediante cimentación corrida de hormigón armado y pared de bloque color crema de 2'20 m. de altura con albardilla de remate.
- Cerramiento de parcela posterior mediante malla simple torsión plastificada verde de 2'00 m. de altura.
- Cerramiento entre parcelas, en la zona de aparcamiento (13 m. longitud) mediante cimentación corrida de hormigón armado y pared de bloque color crema de 2'60 m. de altura media, con albardilla de remate.
- Formación de pérgola en zona de aparcamiento mediante viguetas prefabricadas de hormigón de 10x16 cm, acabado imitación madera, colocadas cada 1'00 m.
- Aceras exteriores de hormigón impreso 15 cm. de espesor con mallazo 20x20x0'5 cm., sobre base de zahorra de 10 cm. de espesor compactada.

Frómista, 8 de Marzo de 2019

La Empresa Promotora

MAXICASA FROMISTA S.L.