

MEMORIA CONSTRUCTIVA Y CALIDADES

CIMENTACIONES:

En nuestras construcciones se pueden realizar diferentes tipos de cimentaciones, aunque la más habitual es la de forjado sanitario elevado del suelo unos 50 cm. para dejar una cámara de aislamiento y ventilación, asentado sobre unas zapatas perimetrales de dimensiones calculadas en cada caso por el Arquitecto.

En función de las características del terreno, del informe del estudio Geotécnico obligatorio del mismo y del informe del levantamiento Topográfico del terreno, el arquitecto, realizará el estudio necesario para poder cumplir en primer término las Normativas Municipales y a ser posible las necesidades del cliente. En función de estos datos, se proyectará la cimentación que mejor se adapte a las necesidades de la vivienda que tendremos que construir encima.

Es del todo imprescindible que la cimentación esté completamente terminada con una perfecta nivelación y con unas medidas exactas, características que nuestro aparejador se encargará de comprobar con el fin de que se realice según el Proyecto realizado por el Arquitecto.

El forjado sanitario estará compuesto habitualmente por un forjado unidireccional de viguetas pretensadas de hormigón con bovedillas cerámicas arriostrado todo con los zunchos de hormigón armado y una capa de compresión generalmente de 5cm.

ESTRUCTURA:

El sistema estructural utilizado en nuestras viviendas es el denominado Entramado Ligero de madera, utilizando madera de pino y abeto tratada con productos inorgánicos anti-insectos y fungicidas por inmersión

Para los muros exteriores de la vivienda la escuadría utilizada será de 47 x 120 mm. formando una estructura vertical de montantes separados cada 62.5 cm., arriostrados con un tablero estructural de fibras orientadas OSB-3 de grosor 12 mm. Sobre este

entramado se colocará una lámina impermeabilizante y transpirable tipo Tyvek, y se dejará una cámara de aire de 35mm., realizado por rastreles de 30 x 35 mm., con el fin realizar una fachada ventilada utilizando una variada gama de acabados exteriores.

En función del tipo de acabado, el grosor total del muro exterior puede variar entre 163 mm. y 197 mm.

Los tabiques interiores, siempre que no sean muros de carga, se realizará con escuadría de 38 x 56 mm., arriostrados por ambas caras o bien por machihembrado de madera vertical de grosor 12 mm., barnizado a poro abierto o bien por yeso laminado (Fermacell©) de grosor 12,5 mm., albergando en su interior lana de roca mineral semirígida y ecológica de grosor 5mm.

En función del tipo de acabado, el grosor total del tabique interior puede variar entre 80 mm. y 120 mm.

La estructura del forjado piso se realizará por envigados de madera laminada encolada de secciones entre 100 x 160 mm. y 120 x 240 mm., separadas habitualmente cada 62.5 cm., según cálculos realizados por el Arquitecto. Sobre este entrevigado se instalará tablero OSB-3 de grosor 22 mm. Por debajo el acabado a escoger entre machihembrado de madera o yeso laminado con un espacio intermedio ocupado por aislamiento de lana de roca de 5cm. Por encima el acabado del pavimento, generalmente parquet o gres.

La estructura de la cubierta se realizará por medio de vigas y cerchas de madera laminada y aserrada con secciones entre 100 x 160 mm. y 120 x 240 mm., según cálculo y tipología de la cubierta. El cerramiento se realizará con paneles estructurales de virutas orientadas OSB-3 de grosor 15 mm.. Sobre este tablero se colocará lámina impermeabilizante y transpirable tipo Tyvek. Se dejará una cámara de aire entre 20 y 1000 mm., realizando un sellado de puentes térmicos con espuma de poliuretano. Con un rastrelado de ventilación dejamos la cubierta lista para colocar el acabado exterior final, que puede ser con teja metálica ligera o con teja cerámica tradicional para clavar.

REVESTIMIENTO EXTERIOR

El revestimiento exterior estándar en nuestras viviendas será de Werzalit.

El Werzalit es un material realizado con una mezcla de madera de haya principalmente y resinas naturales que por medio de unos moldes a grandes presiones y temperaturas, produce que las resinas se funden con la madera de forma que se forman unas lamas de material inalterable a la intemperie y que tienen una extensa gama de colores a elegir.

Este material, se comporta como un excelente recubrimiento ecológico y sostenible con la naturaleza, y con una garantía de 20 años. Este material es muy usado como recubrimiento de fachada ventilada en los países del centro y norte de Europa, con una dilatada historia en cuanto a colocación

En los casos que por Normativas Municipales o por expreso deseo del cliente, se desee instalar otro tipo de recubrimiento exterior, se puede optar por cualquier otro tipo de material utilizado habitualmente en la construcción tradicional. De esta forma se puede utilizar mortero monocapa o aplacado de piedra tanto natural como artificial sobre tablero Fermacell © hidrófugo. Si se busca un acabado más rústico, se puede hacer un recubrimiento a base de lamas de madera machihembradas de grosor 23 mm., igualmente colocadas como fachada ventilada. Estas lamas se entregaran debidamente barnizadas por poro abierto del color estándar. 22 mm o 42 mm

REVESTIMIENTO INTERIOR

Previo a la colocación del revestimiento interior, se colocara el aislante que ayude mantener el confort de la vivienda.

El aislante estándar usado en los muros exteriores es de paneles de lana de roca mineral semirígido y ecológico de grosor 10 cm., colocado entre los rastreles verticales de la estructura de la pared. La lana de roca mineral es un excelente aislante tanto térmico como acústico, asegurándonos en cumplir perfectamente las nuevas Normativas como el Código Técnico de la Edificación referente al aislamiento.

El mismo aislante, pero con un grosor de 5 cm. será el que se colocará en el interior de los tabiques interiores.

El acabado interior de los muros y tabiques de la vivienda podrá entregarse en machihembrado de madera colocado verticalmente de grosor 12 mm.,(como acabado estándar) barnizado a poro abierto o bien en yeso laminado (Fermacell©) de grosor 12,5 mm., acabado en pintura plástica de color blanco.

En las zonas húmedas como cocina y aseos, normalmente se colocará azulejos, a elegir entre la gama estándar, colocados sobre tablero hidrófugo de Fermacell© por medio de mortero-cola.

En los casos que lo solicite el cliente, y bajo presupuesto aparte, se podrá revestir con otro tipo de materiales usados habitualmente en la construcción tradicional, como son colocación de pizarras, piedra, estucados o pinturas especiales.

CUBIERTA

La cubierta estándar de nuestras viviendas será de teja metálica de acero galvanizado lacado imitación teja, instalada sobre cámara de aire ventilada y en color sobre la gama existente.

En los casos necesarios por Normativas Municipales o por expreso deseo del cliente, se podrá utilizar teja cerámica o de hormigón tipo romana o mixto, color estándar.

En los casos que se necesite instalar pizarra, se entregará la vivienda con el soporte completo para que un industrial especializado montador de pizarra realice la colocación de la misma.

La inclinación de cubierta usualmente es del 30 %, aunque esta característica estará supeditada a las Normativas y al diseño realizado por el Arquitecto.

El acabado bajo-techo estándar será siempre de madera machihembrada de 13 mm., barnizada en poro abierto. En los casos que se necesite se podrá terminar con yeso laminado (Fermacell©) con acabado pintado color blanco es 12,1mm

Las vigas del techo podrán ser del tipo vistas o no vistas, en función del diseño realizado por el arquitecto.

SOLERAS Y ALICATADOS

El acabado del suelo estándar será en parquet estratificado flotante calidad AC3 sobre fieltro de poliuretano, en todas las estancias excepto en cocina y aseos, que se entregará con pavimento de piezas de gres sobre mortero-cola de acabado a elegir sobre modelos presentados. Sobre pedido expreso del cliente, se podrán entregar las estancias solicitadas en gres o en otro tipo de acabado

Se colocaran rodapiés en todas las estancias excepto en cocinas y aseos

Las paredes de las cocinas y de aseos irán alicatadas desde suelo a techo, con gres a elegir entre los modelos presentados.

El suelo de porches y terrazas será de madera natural de pino tratado como material estándar, aunque se puede instalar gres o una extensa gama de suelos técnicos que no requieren mantenimiento, bajo pedido.

CARPINTERIA EXTERIOR

La carpintería exterior de acabado estándar será de madera barnizada a poro abierto atablerada de pino y abeto, con rigidizadores metálicos y con ensamblajes encolados y prensados. Su instalación a muro será con aplicación de sellado de espuma de poliuretanos y fijaciones metálicas. Los cristales utilizados son 4-6-4. Se instalará contraventanas de madera natural tipo Z opaca, barnizada a poro abierto y con herrajes de cerramiento desde el interior y piezas de sujeción exterior. Las ventanas de madera tienen apertura batiente.

Se puede también solicitar, bajo demanda, carpintería exterior en PVC en colores estándar, con acristalamiento de 4-8-4 y persianas.

Asimismo, se puede solicitar la inclusión de mallorquinas, ya sean abatibles o correderas, tanto metálicas como de PVC, de colores estándar a elegir, y que deberán cumplir completamente las Normativas Urbanísticas.

CARPINTERIA INTERIOR

Las puertas interiores pueden ser de dos tipos:

Puertas de madera maciza, de 5 cm. de grosor y altura 210 cm., según modelo estándar y acabado color natural instaladas con bisagras, manetas y manivelas de latón color dorado. Es 4,2 mm

Puertas rechapadas lisas color cerezo, según modelo estándar instaladas con bisagras, manetas y manivelas de latón níquel.

Las puertas de los aseos se entregan con cierre de seguridad.

La puerta de entrada a la vivienda se entregará siguiendo el acabado de la elección de las puertas interiores o de la carpintería exterior, para seguir una estética uniforme. De esta forma, si se eligen puertas interiores de madera maciza, o ventanas de madera, se instalará una puerta de entrada también de madera maciza. Por el contrario, si se elige una carpintería de PVC exterior, se instalará una puerta de entrada lacada en color blanco.

ESCALERAS Y BARANDILAS

Las escaleras interiores de acceso a primera planta serán en acabado estándar, de madera de pino barnizado con barniz de poliuretano incoloro, tanto en huellas como en contrahuellas. La estructura de la escalera, según proyecto, se acondicionará para poder disponer de un armario bajo la escalera.

La barandilla de protección de las escaleras estará formada por pilares y pasamano laminado y pulido de madera de pino, barnizado con barniz de poliuretano incoloro. Es barniz al agua especial para escaleras

No se instalaran escaleras exteriores de acceso a la vivienda, salvo demanda expresa del cliente, aunque es aconsejable, para evitar problemas de humedades, que se realice de hormigón recubierto de gres antideslizante.

INSTALACIONES

Electricidad: La vivienda se entregará con las instalaciones siguiendo la actual Normativa de Baja Tensión.

A partir de un cuadro general instalado cerca de la puerta de entrada, se instalarán las líneas o circuitos necesarios en cada caso, regulados por magnetotérmicos de potencia según Reglamento. Toda la instalación eléctrica se realizará empotrada entre los muros, a través de tubos corrugados reglamentados.

Además de los circuitos necesarios, se dejará preparado un circuito para línea de calefacción eléctrica y toma de TV en salón. Asimismo se dejará instalado línea para timbre en puerta de entrada de la vivienda.

Se instalarán mecanismos en calidad estándar de marca Legrand modelo Valena color blanco, en los lugares reflejados en el Proyecto, siguiendo las indicaciones y necesidades del cliente.

Agua Sanitaria: La instalación de agua está realizada con tubo de polietileno reticulado embutido en el interior de los muros, tanto para la instalación de agua fría como caliente. Se instalará calentador eléctrico de 150 litros.

Siguiendo la normativa, se instalarán llaves de paso en aseos y cocina, con lo que en caso de avería, se podrán cerrar cada uno de los compartimentos de forma independiente.

Los sanitarios colocados, en acabado estándar, serán Roca línea Giralda de color blanco, con grifería monomando Tres o similar. El lavabo se instalará en un conjunto Salgar, con mueble bajo color madera de 80 cm., con espejo e iluminación a juego.

Podrá instalarse bañera o plato de ducha, según Proyecto, con aparato de ducha tipo teléfono monomando a juego.

Saneamiento: La red de saneamiento será en tubo de PVC encolado en las uniones y unificada a fin de conectarse a la acometida que llegue a la vivienda. Las pendientes y diámetros de los tubos serán las que la Dirección Facultativa decida en el Proyecto

Energía Solar: Debido a que existen diferentes soluciones de calentamiento de agua sanitaria por energía solar, se procederá a buscar la mejor solución tanto técnica como económica, mediante un estudio independiente entre la Dirección Facultativa y el cliente

Calefacción: En el mercado existen diferentes elementos para la calefacción de la vivienda y con múltiples precios. Si bien se entregará la vivienda con un circuito eléctrico independiente para calefacción, se realizará un estudio independiente e individualizado con cada cliente para proponer la mejor solución.

COCINA

La cocina se diseñará según las necesidades del cliente, pudiendo elegir el color de las puertas de entre la gama de colores estándar, que serán postformado laminado. Se instalarán muebles bajos y altos con módulo de color blanco o haya, y en función del diseño, se dejará espacio para instalar como mínimo un mueble con cajones. Se entregarán los muebles con tiradores niquelados.

En calidad estándar, la encimera será de postformado laminado a elegir entre la gama de colores existente, de 3 cm., de grosor rematada con copetes color níquel.

Se instalará fregadero Teka Inox., de 2 senos, modelo E/50 o similar, con grifería monomando Tres ECO, encimera vitrocerámica Teka de 4 fuegos digital modelo TT 600 o similar y campana extractora de humos Teka Inox., modelo TL1 62 o similar

OTRAS CONSIDERACIONES

A petición del cliente, se podrán instalar hornos, lavavajillas, lavadores, secadoras, etc., siempre que estén reflejadas en el Proyecto realizado y bajo presupuesto previo.

En caso que nuestros proveedores habituales suministradores de material no dispongan de los modelos especificados, se instalará otro material de características similares. Asimismo, en caso de renovación de modelos, se aplicará la misma norma.