

ANEXO I – MEMORIA DE CALIDADES

VIVIENDAS INDUSTRIALIZADAS

Viviendas con Calificación Energética A

Objeto

La presente Memoria de Calidades forma parte integrante del Contrato de Compraventa y describe las características constructivas, instalaciones, materiales y acabados previstos para la vivienda. Todos los elementos cumplirán con el Código Técnico de la Edificación (CTE), el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (REBT), el Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE) y demás normativas de aplicación.

1. Sistema constructivo

La vivienda se ejecutará mediante un sistema constructivo industrializado compuesto por módulos tridimensionales autoportantes fabricados en planta bajo procesos de control de calidad. La estructura es de madera estructural SPF (Picea, Pino y Abeto).

Forjado de suelo

Bastidor estructural de madera SPF de 200 mm con aislamiento de lana mineral de 160 mm y tablero estructural OSB 18mm machihembrado Clase 3.

Cerramientos exteriores e interiores

Entramado estructural de madera SPF con aislamiento de lana mineral de 160 mm, barrera de vapor, tablero OSB de 9mm Clase 3 y Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior (SATE) con EPS grafito de 30 mm. Acabado exterior mediante lamas de fibrocemento o revestimiento monocapa.

Trasdosado interior con aislamiento adicional y placa de yeso laminado de 13 mm.

Cubierta

Cerchas de madera SPF, tablero OSB Clase 3, impermeabilización mediante membrana de PVC reforzada, recubrimiento de losa filtrante con aislamiento XPS y falso techo con 160 mm de lana mineral.

2. Eficiencia energética

La envolvente térmica y las instalaciones están diseñadas para alcanzar la Calificación Energética A conforme a la normativa vigente.

3. Carpintería exterior

Carpintería de PVC multicámara con doble acristalamiento 4/16/4 con cámara de argón, vidrio de control solar y persianas térmicas. Puerta de entrada de seguridad.

4. Carpintería interior

Puertas interiores de madera maciza lacada. Armarios empotrados revestidos interiormente con barra, balda y separadores. Rodapié lacado blanco. Escalera con estructura metálica y peldaños de madera en viviendas de dos plantas.

5. Climatización y ventilación

Sistema de aerotermia de alta eficiencia, suelo radiante-refrescante en planta baja, fancoils por conductos en planta alta y ventilación mecánica con recuperación de calor.

6. Fontanería y saneamiento

Instalación ACS y AFS mediante tubería de polibutileno aislada. Red de evacuación en PVC. Pruebas de estanqueidad conforme a normativa.

7. Baños

Sanitarios Roca o equivalente, grifo lavabo monomando, platos de ducha de resina con grifo termostático en columna, mamparas de vidrio templado y espejos con iluminación LED.

8. Electricidad y telecomunicaciones

Instalación conforme al REBT. Mecanismos Schneider Serie Única o equivalente. Preinstalación para TV, telefonía y datos. Iluminación LED en todas las estancias.

9. Pavimentos y revestimientos

Pavimento general de gres porcelánico. Revestimientos cerámicos o resistentes al agua en baños y cocina. Acabados seleccionables entre varias opciones.

10. Pinturas

Sistema SATE en fachada. Pintura interior plástica ecológica con certificación EU Ecolabel.

11. Equipamiento incluido

Preinstalación de cocina, porche según modelo, tomas de TV/datos, antena TDT, termostatos Wifi, preinstalación fotovoltaica, preinstalación para recarga de vehículo eléctrico e Iluminación interior y exterior LED.

12. Preinstalación de cocina

La cocina no se encuentra incluida en el precio de la vivienda, por lo que su diseño, suministro, instalación y contratación corresponderán al cliente.

El cliente deberá seleccionar un proveedor especializado y disponer del diseño definitivo de la cocina antes del inicio de la fabricación de la vivienda. Dicho diseño deberá facilitarse con la suficiente antelación para coordinar correctamente la ubicación de las preinstalaciones, tomas eléctricas, puntos de agua, desagües, ventilación y demás elementos necesarios.

Cualquier modificación solicitada después del inicio de la fabricación podrá implicar ajustes en el precio y en los plazos previstos.

Disposiciones finales

Las marcas podrán sustituirse por otras de calidad equivalente o superior por motivos técnicos, normativos o de suministro. Las variaciones derivadas de la ejecución que no reduzcan la calidad ni las prestaciones de la vivienda no supondrán incumplimiento contractual.