

MEMORIA DE CALIDADES

Vivienda Unifamiliar Premium Eco-Pasiva

MEMORIA DE CALIDADES

Vivienda Unifamiliar Premium Eco-Pasiva en Estructura de Madera

La presente Memoria de Calidades recoge las características constructivas, materiales y acabados previstos para la ejecución de una vivienda unifamiliar de diseño contemporáneo, concebida bajo los más altos estándares de arquitectura sostenible, eficiencia energética y confort residencial.

Cada vivienda ha sido diseñada para ofrecer una experiencia única de bienestar, combinando estética vanguardista, tecnología constructiva avanzada y soluciones ecoeficientes orientadas a reducir el consumo energético y maximizar el confort térmico y acústico durante todo el año.

El proyecto responde a una filosofía de vivienda pasiva y sostenible, donde la calidad de vida, la eficiencia y la integración con el entorno se convierten en los pilares fundamentales de la construcción.

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará mediante losa y/o zapatas de hormigón armado HA-25, conforme a estudio geotécnico y cálculo estructural, incorporando forjado sanitario ventilado y sistema de protección antihumedad mediante lámina bituminosa anti-radón Tipo 2.

La estructura portante de la vivienda estará realizada mediante madera laminada estructural GL24 y entramado técnico de madera certificada, utilizando tablón estructural aserrado y pulido en todas sus caras.

Toda la estructura será tratada específicamente frente a humedad, fuego y agentes xilófagos, garantizando una extraordinaria durabilidad, estabilidad estructural y comportamiento térmico.

El sistema constructivo cumple rigurosamente con el Código Técnico de la Edificación (CTE), proporcionando una vivienda de altas prestaciones energéticas, saludable y altamente eficiente.

Los cerramientos exteriores y trasdosados alcanzarán espesores mínimos de 18 cm, optimizando el aislamiento térmico y acústico para lograr un consumo energético extremadamente reducido.

2. CUBIERTA

La vivienda dispondrá de cubierta plana de diseño moderno y líneas arquitectónicas limpias, ejecutada sobre estructura de madera laminada y tarima machihembrada estructural.

El sistema constructivo incorporará:

- Aislamiento térmico XPS de altas prestaciones.
- Barrera de vapor antihumedad.
- Formación técnica de pendientes.
- Impermeabilización continua multicapa.
- Acabado superior técnico con protección de grava.

Todo el conjunto ha sido diseñado para garantizar máxima estanqueidad, eficiencia energética y durabilidad frente a agentes climáticos.

La evacuación de aguas pluviales se realizará mediante sistema oculto de bajantes integradas, reforzando la estética minimalista y contemporánea del conjunto arquitectónico.

3. FACHADAS Y AISLAMIENTO

Las fachadas estarán compuestas por un avanzado sistema multicapa de altas prestaciones térmicas y acústicas, diseñado para alcanzar elevados estándares de eficiencia energética y confort interior.

El acabado exterior podrá combinar:

- Sistema SATE de última generación.
- Fachada ventilada en madera tecnológica.
- Revestimientos contemporáneos de diseño mixto.

El sistema constructivo incorporará:

- Cámara técnica aislada.
- Lana de roca de alta densidad.
- Panel estructural OSB.
- Barreras técnicas de estanqueidad y control de vapor.

Todo ello concebido para minimizar pérdidas energéticas, eliminar puentes térmicos y garantizar una climatización natural más eficiente y sostenible.

4. TABIQUERÍA INTERIOR

La distribución interior se ejecutará mediante sistemas de tabiquería seca de altas prestaciones acústicas y térmicas, incorporando aislamiento interior en lana mineral de alta densidad.

Los falsos techos estarán realizados con placas de yeso laminado, permitiendo la perfecta integración de iluminación arquitectónica, climatización e instalaciones técnicas.

5. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Los acabados interiores han sido seleccionados para transmitir elegancia, durabilidad y confort.

Los pavimentos podrán ejecutarse mediante:

- Pavimento porcelánico de gran formato.
- Tarima laminada AC5 de alta resistencia.
- Madera natural en estancias seleccionadas.

En baños y cocina se instalarán revestimientos porcelánicos de primera calidad y gran formato, aportando una estética sofisticada, contemporánea y de fácil mantenimiento.

6. CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior estará formada por sistemas de PVC de altas prestaciones con rotura de puente térmico o soluciones mixtas madera-PVC, según diseño arquitectónico final.

Se incorporará doble o triple acristalamiento bajo emisivo con cámara de aire y control solar.

Opcionalmente podrán instalarse persianas motorizadas y sistemas de protección solar integrados.

7. CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas interiores serán lacadas o chapadas en madera natural, con diseño contemporáneo y herrajes minimalistas de alta calidad.

Como opción premium, podrán incorporarse puertas pivotantes de gran formato, aportando una imagen exclusiva y elegante a la vivienda.

Los armarios empotrados se entregarán completamente modulados interiormente según proyecto.

8. COCINA

La cocina se proyecta como un espacio de convivencia moderno, elegante y funcional.

Dispondrá de mobiliario de diseño contemporáneo y líneas depuradas, con encimeras en cuarzo compacto o porcelánico de altas prestaciones.

Se incluirá preinstalación para electrodomésticos integrados y, opcionalmente, podrá entregarse completamente equipada y amueblada.

9. BAÑOS

Los baños estarán equipados con sanitarios de porcelana vitrificada de primeras marcas y grifería monomando con sistemas de ahorro de agua y eficiencia hidráulica.

Las duchas incorporarán platos extraplano de diseño moderno y mamparas de vidrio templado, pudiendo incluir bañera exenta según diseño y distribución del proyecto.

10. INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica se ejecutará conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, incorporando mecanismos de diseño moderno e iluminación LED de bajo consumo.

La vivienda dispondrá de preinstalación para punto de recarga de vehículo eléctrico.

11. CLIMATIZACIÓN Y ACS

La vivienda contará con sistema de climatización mediante aerotermia de alta eficiencia energética.

La distribución térmica podrá realizarse mediante:

- Suelo radiante/refrescante.
- Sistema opcional de climatización por conductos o splits.

Asimismo, se incorporará ventilación mecánica controlada con recuperación de calor.

12. ENERGÍAS RENOVABLES Y EFICIENCIA

La vivienda estará preparada para la incorporación o instalación de paneles solares fotovoltaicos, orientándose a alcanzar una calificación energética A y estándares de vivienda pasiva de muy bajo consumo energético.

13. URBANIZACIÓN EXTERIOR

Las zonas exteriores han sido concebidas como una prolongación natural de la vivienda, integrando diseño, confort y funcionalidad.

Podrán incluir:

- Terrazas en madera tecnológica o natural tratada.
- Pavimentos exteriores antideslizantes.
- Jardinería decorativa y zonas de recreo.
- Zona de barbacoa integrada en armonía con la arquitectura de la vivienda.
- Piscina privada de 7x3 metros con iluminación y sistema de cloración salina.
- Zona de aparcamiento privado para dos vehículos.
- Jardín completamente terminado con vegetación y césped artificial de alta calidad.
- Muros medianeros y traseros en bloque de hormigón blanco.
- Cerramiento frontal contemporáneo con puertas peatonales y correderas de cerrajería metálica.
- Opcional: pérgola bioclimática integrada para zona de parking.

14. SOSTENIBILIDAD

El proyecto prioriza el empleo de materiales sostenibles y soluciones constructivas de bajo impacto ambiental.

Gracias a su avanzado sistema constructivo, la vivienda ofrece:

- Mayor confort térmico y acústico.
- Consumo energético extremadamente reducido.
- Excelente calidad del aire interior.
- Menor huella ambiental.
- Alta durabilidad y eficiencia a largo plazo.

OBSERVACIONES

La Dirección Facultativa podrá sustituir cualquiera de los materiales o sistemas descritos por otros de calidad equivalente o superior.