

Memoria de calidades

Guía con las distintas opciones
que ofrece **AMR Arquitectura** en
los acabados de las casas que
construye





INTRODUCCIÓN

Esta memoria de calidades pretende ser una guía de las distintas posibilidades que ofrece **AMR Arquitectura** en los acabados de las casas que construye. Los distintos materiales propuestos son los que se incluirán en un presupuesto estándar. Para ella, deben estar explícitamente reflejados como incluidos en el presupuesto correspondiente. El cliente podrá elegir el material específico o entre cada una de las gamas propuestas. El catálogo de opciones no se cierra con las propuestas aquí reflejadas, si no que se puede ampliar a cualquier material que proponga el cliente, ajustando el presupuesto final al coste de los nuevos materiales elegidos.

ÍNDICE

Cimentación y acometidas	6
Estructuras	7
Acabados de fachada	8
Acabados de cubierta	9
Ventanas	10
Puertas	11
Pintura	12
Suelos y alicatados	12
Falsos techos	17
Escaleras	18
Barandillas	20
Baños	22
Instalaciones	26
Cocina	31
Piscina	32
Precio	34
Presupuesto cerrado	34



► CIMENTACIÓN Y ACOMETIDAS

La cimentación se planteará en base al resultado de los estudios geotécnico y topográfico de la parcela, ajustándose a las características del terreno.

○ Cimentación por losa

En los casos en que sea posible, se construirá una losa armada de 30 cm de grosor como mínimo, convenientemente impermeabilizada y con las previsiones de agua, luz y alcantarillado donde corresponda.

El precio estándar de la losa incluye la excavación básica de preparación y las acometidas hasta el límite de la parcela, o hasta un máximo de 15m lineales.

○ Cimentación por zapata corrida

En los casos en que sea necesario o el cliente lo solicite, se construirá una serie de zapatas corridas acorde al cálculo y diseño del proyecto, convenientemente impermeabilizada y con las previsiones de agua, luz y alcantarillado donde corresponda.

El precio estándar de la zapata incluye la excavación básica de preparación y las acometidas hasta el límite de la parcela, o hasta un máximo de 15m lineales.

○ Cimentación por forjado sanitario

En los casos en que se sea necesario o el cliente lo solicite, se construirá una cimentación por forjado sanitario estándar con muretes de bloques de hormigón, viguetas y bovedillas.

El precio estándar del forjado incluye la estructura hasta una profundidad máxima de 1m, la excavación básica de preparación y las acometidas hasta el límite de la parcela o hasta un máximo de 15m lineales.

OBSERVACIONES



Ejemplo de cimentación por losa

Para terrenos que requieran cimentaciones más profundas o especiales, se realizara un presupuesto a medida en base a las especificaciones del proyecto, geotécnico y topográfico.

Para parcelas que no dispongan de los estudios, se contabilizara una cimentación por losa a modo orientativa, adaptándolo, a posteriori, a los requerimientos del terreno.

El presupuesto básico no contempla excavaciones de rebaje o mejora del terreno, ajardinamiento y/o extracción de tierras o de arbolado, u otros conceptos salvo que así se especifique en el presupuesto personalizado.

AMR Arquitectura propone un sistema de alta calidad y prestaciones, basada en paneles de entramado ligero de madera prefabricados a medida, perfectamente cortados, montados y listos para ensamblar en obra. Estos paneles están pensados especialmente para facilitar y agilizar todas las tareas derivadas del propio montaje de la estructura, así como de los acabados e instalaciones posteriores, agilizando muchísimo el montaje de la obra.



○ Paneles para muros exteriores

Composición:

Tablero SuperPan de 12 mm
 Lamina impermeable transpirable
 Carcasa de madera 45x145 mm
 Lana de roca Volcalis – 150 mm
 Barrera de vapor
 Tablero de OSB 12 mm
 Contra refuerzo de rastrel 45x45 mm en horizontal
 Lana de roca Volcalis – 50 mm
 Tablero de yeso Omnia de Pladur de 12 mm

Características principales:

Espesor total del conjunto: 22,6 cm
 Conductividad térmica del conjunto: $C=0,14W/^{\circ}C \cdot m2$

○ Extras

Aislante térmico exterior (SATE) – 50 mm

Comentarios:

En la parte superior e inferior de las estructuras se dejara cuando sea necesario, una franja horizontal para el paso de las instalaciones.



○ Paneles para paredes divisorias estructurales

Composición:

Tablero yeso Omnia de Pladur de 12 mm
 Carcasa de madera 45x145 mm
 Lana de roca Volcalis – 150 mm
 Tablero OSB 12 mm
 Tablero de yeso Omnia de Pladur de 12 mm

Características principales:

Espesor total del conjunto: 18,1 cm

○ Extras

Aislante térmico exterior (SATE) – 50 mm

Comentarios:

En la parte superior e inferior de las estructuras se dejara cuando sea necesario, una franja horizontal para el paso de las instalaciones.

► ACABADOS DE FACHADA

AMR Arquitectura propone un mortero acrílico como acabado de fachada, en su precio básico. Se trata de un revestimiento sintético-mineral que ofrece un alto grado de impermeabilización en muros y techos. Es impermeable y transpirable, además, también cumple una función decorativa.

Entre las características principales de los morteros acrílicos podemos destacar sus propiedades para impedir la aparición de moho. Se trata de una de sus ventajas fundamentales, ya que la humedad es una gran enemiga de las fachadas. Otro de sus puntos fuertes es el elevado grado de dureza que presenta esta variedad de mortero, por lo que su vida útil es muy larga.

El mortero acrílico se aplica en múltiples capas ligadas con una malla de fibra de vidrio que le confiere elasticidad y evita la aparición de grietas. La integración del pigmento de color en la mezcla, simplifica el mantenimiento de la superficie, facilitando el lavado incluso con agua a presión.

El mortero acrílico al siloxano se aplica directamente sobre el aislante térmico exterior (SATE) en los paneles de los muros exteriores de la vivienda.

Existe una gran gama de colores a escoger dentro del catálogo presentado al cliente, pudiendo incorporar un máximo de dos colores en el precio base de la partida.

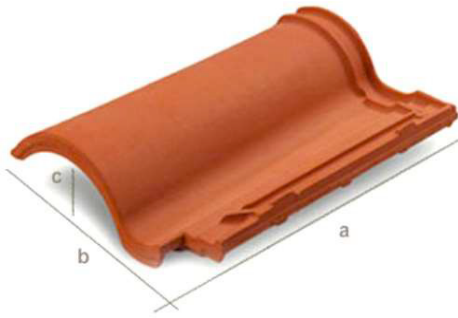


☐ Extra aplacado

☐ Extra fachada ventilada

Color elegido

► ACABADOS DE CUBIERTA



○ Paneles para muros exteriores

En el caso que se contrate una casa con cubierta inclinada, los paneles de cubierta ya incorporaran los rastreles necesarios para la colocación de la teja. La teja que se propone es de cerámica mixta de la casa “La Escandella,” con opción de elegir el color entre la Roja típica o el de Paja Flameada.



○ Para cubierta plana

En el caso que se contrate una casa con cubierta plana, los paneles de cubierta ya incorporaran la pendiente suave para la evacuación de agua. La terminación, en este caso, será con láminas de tipa EPDM de butilo en grandes módulos, evitando las juntas. Una vez colocada y correctamente sellada, se cubrirá con una fina capa de grava para evitar el desgaste provocado por el sol.

OBSERVACIONES

Para colores y/o características especiales, se especificará en el presupuesto personalizado.

En el presupuesto básico no se incluyen canalones, bajantes ni depósitos para recogida de pluviales, salvo que así se especifique en el presupuesto

▶ VENTANAS

AMR Arquitectura ofrece indistintamente dos sistemas para ventanas y ventanales.

Ambos sistemas incorporan cristales Climalit 4/16/4, herrajes oscilo-batientes y microventilación.

Todos los cristales incorporan:

Una lámina de control solar para reducir la incidencia de la radiación solar directa.

Gas Argón en la cámara.

Este gas transmite peor las calorías que el aire, por lo que mejora el rendimiento del conjunto, evitando pérdidas de calor.

Vidrio Bajo Emisivo.

Los vidrios Bajo Emisivos minimizan la pérdida de calor de los edificios, debido a que reflejan parte de la energía emitida por los aparatos de calefacción y lo devuelven al ambiente interior.

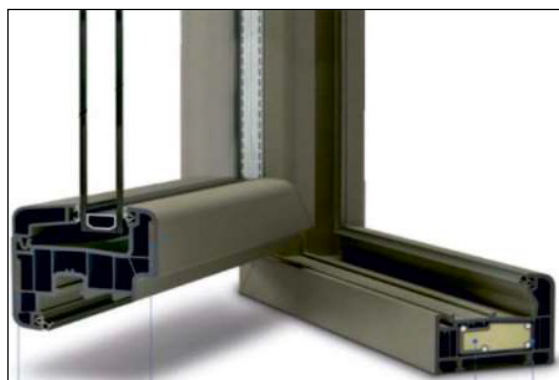
Las altas prestaciones de estos cerramientos permitirán al cliente ahorrar en la climatización de su vivienda, reduciendo claramente los consumos de energía para su funcionamiento habitual.

☐ Perfil de aluminio



Perfilería de aluminio con marcos de 65mm y hoja de 72mm, con rotura de puente térmico.

☐ Ventana de PVC



Ventanas de PVC con perfil de 70mm.

☐ Persianas manuales

Las persianas, serán monobloc, manuales y enrollables, de aluminio perfilada o PVC (según corresponda) y de lama curva.

☐ Persianas manuales

Persianas de motorizada mediante accionamiento por pulsadores.

☐ Mosquiteras enrollables

OBSERVACIONES

Colores estándar aluminio: Blanca o color RAL 7022

Colores estándar PVC: Blanca o gris aluminio

Para colores, características y/o medidas especiales, se especificara en el presupuesto personalizado.

Dimensiones específicas de la carpintería exterior vendrán definidas en el anexo 1 del anteproyecto.

Características:

Transmisión térmica aluminio ISO 10077-1: $U=1,4 \text{ W/m}^2 \cdot K$

Transmisión térmica PVC ISO 10077-1: $U=1,1 \text{ W/m}^2 \cdot K$



Puerta de entrada

Puertas interiores

Puerta principal:

Para la entrada principal, AMR Arquitectura ofrece en el presupuesto básico, una sólida puerta de aluminio de panel liso, de color blanca o RAL 7022 . La puerta tiene 3 puntos de anclaje, rotura de puente térmico y aislamiento interior de poliuretano.

Puertas interiores:

Puertas de MDF Lacadas en Blanca compuestas por un bastidor de dos tableros de alta densidad. Anchos disponibles: 725 – 825 mm

Alto: 2.03 mm

Grosor: 35mm, de panel liso.

○ **Extra puertas con moldura**



Puerta de garaje

En los casos en que se incluya garaje, la opción básica contempla una puerta seccional de panel sándwich de 40 mm.

El ancho estándar se considera hasta 3 m y el color a definir según gama RAL 7022.



OBSERVACIONES

Para gamas, medidas o colores distintos a los especificados, solicitar presupuesto.

Los tiradores de las puertas serán el modelo Roseta Redonda Hera

Existe como opción, la posibilidad de motorizar la puerta del garaje con accionamiento a distancia.

► PINTURA

AMR Arquitectura ofrece en su precio básico, la aplicación de dos manos de pintura en todo el interior con un único color Blanco.

- ☐ Extra mismo color techo y paredes diferente de blanco.
- ☐ Extra diferente color paredes y techo blanco.



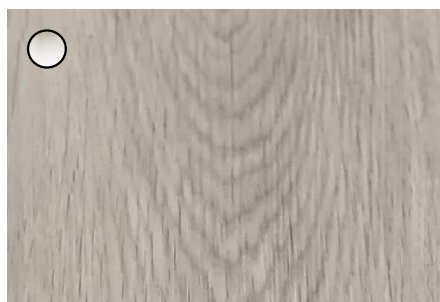
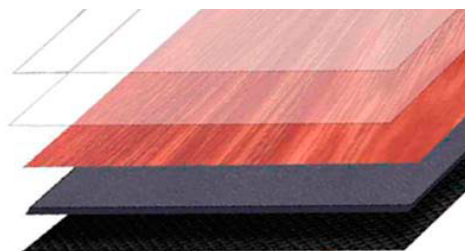
Diferente color en paredes y techo.

► SUELOS Y ALICATADOS

☐ En el precio básico, **AMR Arquitectura** incluye lama de parquet SPC Vinílico, esta lamina es de altas prestaciones, resistente al agua – fuego – intemperie, y apta para suelos radiantes. Se colocara en toda la casa, incluido baños y cocina.

El suelo vinílico rígido o SPC, combina una mezcla perfecta de PVC y polvo de piedra en su núcleo, lo que lo hace tremendamente resistente a impactos y rayaduras, muy estable a los cambios de temperatura

Capa UV protectora _____
Capa de uso _____
Capa de decorativa _____
Núcleo rígido SPC _____
Goma EVA _____



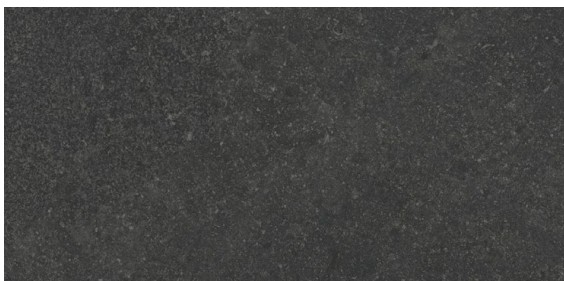


► SUELOS Y ALICATADOS

- ☐ La opción de pavimentos porcelánico incluye Piezas de la marca Keros de medidas hasta 33x67 / 50x50 cm. Existe una gran gama de opciones a escoger dentro del catálogo presentado al cliente.

Modelo elegido

Modelo elegido



- ☐ Pudiendo escoger formatos de mayor tamaño a presupuestar. 80x80 / 50x100

Modelo elegido

Modelo elegido

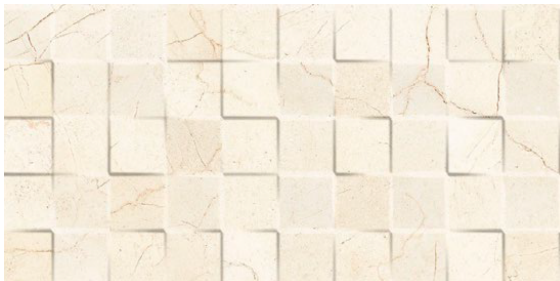


► SUELOS Y ALICATADOS

- ☐ Los alicatados de baños serán de pasta blanca con piezas de Formato de 20x50 / 25x75. Existe una gran gama de opciones a escoger dentro del catálogo presentado al cliente.

Modelo elegido

Modelo elegido



- ☐ Pudiendo escoger formatos de mayor tamaño a presupuestar. 30x90 / 40x120

Modelo elegido

Modelo elegido

OBSERVACIONES

En el precio se incluye los materiales anteriormente mencionados. Si entre la gama propuesta el cliente no encuentra uno de su agrado, podrá elegir la marca y modelo que prefiera y se modificara el presupuesto en función de su coste, pudiendo subir o bajar el presupuesto total.





► FALSOS TECHOS

En el precio básico, **AMR Arquitectura** incluye falso techo de placa de Pladur estándar con perfilería T.C. 47 debidamente encintado y lijada para recibir la pintura. Se colocara en toda la casa, incluido Baños donde se colocaran placas con alta resistencia a la humedad.



○ Realización de tabicas o cajones de diseño se presupuestaran aparte según diseño.

▶ ESCALERAS

En el precio básico, **AMR Arquitectura** incluye escalera de hierro con peldaños de roble o bambú, sin contrahuella.

- ☐ Escalera metálica con peldaños de roble o bambú



- ☐ Opción de escalera con viga central volada, con peldaños de roble o bambú, sin contrahuella.



- ☐ Opción de escalera volada con estructura oculta en tabiquería y peldaños con materiales a escoger porel cliente.



Opción de peldaños para escalera de madera laminada de Bambú o Roble.



☐ Bambú



☐ Roble



☐ Roble imitación Iroko



☐ Roble imitación Teka

► BARANDILLAS

- ☐ En el precio básico, **AMR Arquitectura** incluye barandilla de hierro pintado de 20 x 40 mm con tensores de acero.



- ☐ Opción de barandilla de hierro con tensores y pasamanos superior de acero inoxidable.



- ☐ Opción de barandilla minimalista de cristal con soportes ocultos.



- ☐ Extra iluminación de pasamanos.



▶ BAÑOS

En el precio básico, **AMR Arquitectura** propone una diferenciación entre baño de servicio, baño principal y baño de suite.

Inodoros:

En todos ellos se propone inodoros de la marca Teka:



☐ Modelo Formentera



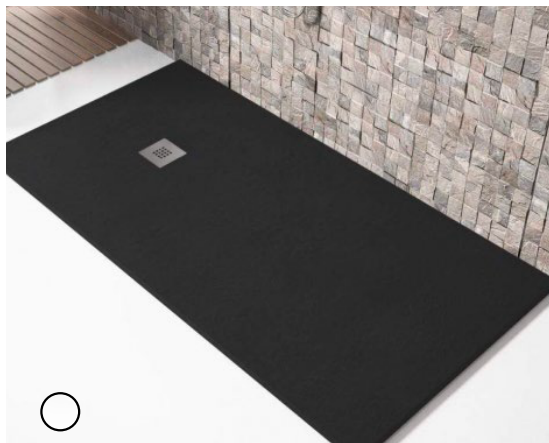
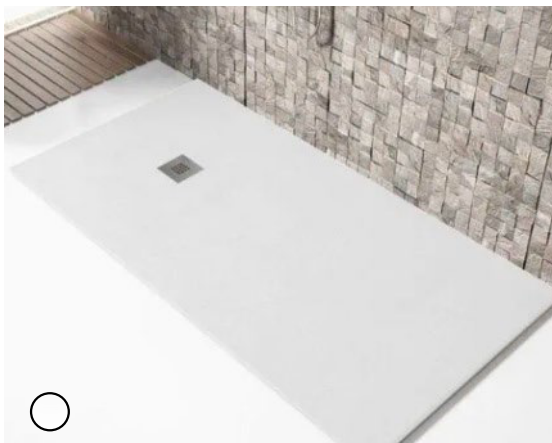
☐ Modelo Manacor

Plato de Ducha:

En el baño principal se incluye plato de ducha acrílico de 80x160cm con mampara.

En el de suite se incluye plato acrílico de 80x160cm con mampara, con opción a sustituir o incluir bañera se modificando el presupuesto en función de su coste de la bañera elegida.

En el baño de servicio no se incluye plato de ducha.



- ☐ Extra plato de ducha de dimensiones superiores a 80 x 160 cm.
- ☐ Extra en baño principal o suite bañera.



► BAÑOS

Mampara:

Mampara de vidrio fijo templado con soporte a pared de hasta 90 cm y perfil color plateado.



○ Extra

Muebles Baños:

En el baño de servicio se incluye un mueble Basic de 60 (incluye mueble, pica y espejo).

En el baño principal se incluye mueble de una sola pica Basic de 70 (incluye mueble, pica y espejo)

Baño de suite, mueble Basic de 120 con pica (incluye mueble, pica, y espejo).



Griferías:

AMR Arquitectura propone en su gama básica, una grifería.

Baños.



Duchas:

Baño principal: Se incluye una ducha de barra, termostática.

Baño Suite: Se incluye una Columna de hidromasaje termostática.



OBSERVACIONES

En caso de elegir gamas diferentes a las propuestas, se recalcularan los costes, adaptándolos a los nuevos materiales . El precio básico no contempla bidet ni accesorios de baño.

▶ INSTALACIONES

Instalación de fontanería:

Instalación de agua fría y caliente según CTE realizado en tubo multicapa. La instalación prevé todas las tomas necesarias para el correcto funcionamiento de la vivienda. Las tomas de agua exteriores se calcularán en el presupuesto y se dibujarán en proyecto.

En cumplimiento del decreto CTE-DB-HE4, la producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) se generará mediante un termo acumulador aerotérmico, dimensionada según requerimientos de normativa, Estándar 200L. Bomba de calor ACS Haier HP200M3, capacidad de 195 L, ánodo de magnesio, COP 3.04, gas refrigerante R134A, o características similares.

☐ Extra



Instalación eléctrica:

Grado de electrificación básico adaptada a cada proyecto.

Estancia	Líneas iluminación	Interruptores por línea	Líneas enchufes	Enchufes	TV	Red
Dorm <12m	1	2	3	5	1	1
Dorm >12m	2	3	3	6	1	1
WC	1*	1	1	2	0	0
Cocina	2	2	2	4**	1	1
Sala maqu.	1	1	2	5	0	0
Salón	1	2	2	6	1	1
Comedor	2	2	2	5	0	0
Garaje	1	2	2	4	0	0
Pasillo	1	2	1	1	0	0
Recibidor	1	2	0	0	0	0
Escaleras	1	2	0	0	0	0
Exterior	1	2	2	2***	0	0
Extra 1 Ud	150 €	60 €	150 €	60 €	140 €	120 €

* Línea Extra para el espejo sin interruptor (interruptor en espejo integrado)

** Enchufe separados Microondas y nevera. Líneas separadas para (Horno, Vitro.)

*** Enchufes Ip54 encastados en sate

**** Los puntos de luz se valoran a parte

Se intentarán unificar al máximo los interruptores para la colocación de interruptores dobles y triples para mejorar la estética y minimalismo de la estancia.

Mecanismos (interruptores y enchufes):

AMR Arquitectura propone el uso de mecanismos propios de AMR con sistema RF433 y conexión wifi, con posibilidad de domotización.



- Extra domotización completa de la casa.

OBSERVACIONES

AMR Arquitectura incluye, en el precio básico, los boletines eléctricos correspondientes e imprescindibles para la posterior contratación de servicios.



► INSTALACIONES

Clima:

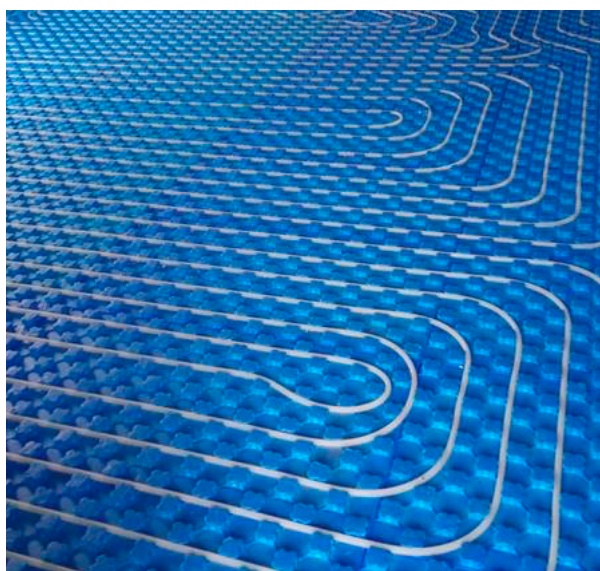
☐ Clima por conductos Mitsubishi se especificará en presupuesto.



☐ Clima por Split Mitsubishi se especificará en presupuesto.



☐ Suelo Radiante por Aerotermia Ferroli se especificará en presupuesto.



Ventilación mecánica:

Según proyecto, se presupuesta máquina que cumpla las necesidades mínimas para cubrir la normativa del Código técnico de la edificación (CTE).

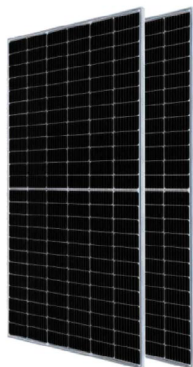
La instalación de ventilación propuesta es un sistema de ventilación mecánica controlada de Doble Flujo. En este sistema, el aire es precalentado en el recuperador de calor y aportado mediante la red de conductas de aportación hasta los dormitorios y comedor (existirán dos redes de conductas, una para aportación de aire y otra para extracción). El precalentado del aire se produce mediante intercambio térmico entre el aire extraído y el aire introducido.

Será necesaria la canalización del aire de extracción y del aire de aportación mediante conductas horizontales flexibles que discurrirán por falso techo de la vivienda hasta desembocar en dos conductas (aportación y extracción) hasta el recuperador de calor, situado en la despensa. Desde el recuperador partirán dos conductas independientes hasta el exterior.



▶ INSTALACIONES

☐ Placas Solares:



☐ Extra Baterías:





Cocina se realizará de diseño exclusivo con partida a crédito.

► PISCINA

Clima:

☐ Piscina de obra con diseño a medida.



☐ Piscina prefabricada de fibra 6 x 3 m.



☐ Extra cloración salina para piscina.

☐ Extra regulación del pH mediante bomba peristáltica de pH o bomba reguladora de pH para piscina.

☐ Extra calefacción para piscinas cubiertas y al aire libre durante todo el año gracias a la tecnología de bomba de calor controlada por invertir.



► PRECIO

Una casa estándar construida por **AMR Arquitectura**, con el nivel de acabados relacionados en la presente memoria de calidades, y sin complicaciones técnicas en la cimentación y/o la estructura, tiene un precio promedio de 1.500 €/m² (IVA 10% incluido)*

*El precio promedio pretende ser una referencia.

Incluye: trabajos de arquitecto y aparejador (solo para la casa), excavación básica y acometidas hasta el límite de la parcela, cimentación por losa, estructura y cubierta descritas, losa de compresión aislada, acabados de fachada, puertas y ventanas (sin persianas), instalaciones, sistema aerotérmico para ACS, pintura interior y alicatados, baños, previsión para cocina.

No incluye: sistema de calefacción, licencia de obras, alta de suministros, ajardinamiento ni cerramiento de la parcela.

AMR Arquitectura propone para sus casas, una estructura de altas prestaciones con unos acabados de gama media. El precio de referencia puede oscilar a la baja o al alza, escogiendo materiales y/o calidades distintas a las propuestas.

► PRESUPUESTO CERRADO

Para conseguir un presupuesto cerrado para la ejecución de una casa, es imprescindible un compromiso firme entre las partes.

Compromisos del cliente:

El cliente deberá aportar la documentación necesaria para poder realizar un anteproyecto que recoja claramente sus necesidades e intereses, garantizando el estricto cumplimiento de todas las normativas y restricciones que afectan a su parcela y a la obra a construir. La perfecta definición de la propuesta, evitara sorpresas y desviaciones del presupuesto presentado.

Documentación que debe aportar el cliente:

Dirección y Referencia Catastral de la parcela a construir. Esta información está reflejada en el título de propiedad de la parcela o en la web del catastro. Servirá para evitar errores de ubicación y define los límites exactos de la parcela a construir.

Cédula de aprovechamiento urbano de la parcela:

Es un documento que emite el ayuntamiento correspondiente y que resume el conjunto de normativas que afectan a la parcela. Estas normativas definirán las características (altura máxima, retranqueos, superficie,...) que deberá cumplir el anteproyecto, para garantizar la concesión de la posterior licencia de obras municipal.

Certificado de afectaciones:

Este documento describe las afectaciones que pueda tener una determinada parcela por el paso presente o futura de infraestructuras públicas (paso de líneas eléctricas, tuberías,...) que podrían condicionar el proyecto planteado.

Estudios geotécnico y topográfico: El estudio geotécnico, analiza la composición y dureza del terreno a construir y determina el tipo de cimentación más adecuada para la correcta sustentación de la casa proyectada. El topográfico es el dibujo detallado de la parcela, incluye las pendientes existentes, los límites, el arbolado y la ubicación de las cajas de suministros. Este dibujo permite racionalizar la ubicación de la casa en la parcela, así como su orientación más adecuada y sus accesos. **AMR Arquitectura** colabora con un equipo técnico que puede realizar estos estudios con todas las garantías necesarias.

Fotografías de la parcela:

Las imágenes ayudan a los técnicos a valorar inicialmente las posibles dificultades y particularidades a tener en cuenta.

Compromisos de AMR Arquitectura:

AMR Arquitectura se compromete a la redacción de un estudio pormenorizado del proyecto, que contenga:

Un anteproyecto con dibujos de planta, alzados, implantación en la parcela y adaptación a normativa. Este anteproyecto, quedara en propiedad del cliente.

Un análisis de accesos y maniobrabilidad:

Para garantizar el acceso hasta la zona de construcción y la viabilidad del proyecto, los técnicos de **AMR Arquitectura**, analizaran y visitaran los accesos y la parcela.

Definición de materiales:

AMR Arquitectura ayudará en el proceso de elección de los distintos acabados, con el objetivo de redactar un presupuesto exhaustivo y cerrado que evite futuras desviaciones.

Redacción de presupuesto y contrato:

En base al precio promedio anunciado, a las particularidades del anteproyecto y a los materiales y acabados elegidos, **AMR Arquitectura** redactará un presupuesto detallado y cerrado.

Este presupuesto, el anteproyecto redactado y la memoria de calidades elegida, acompañaran finalmente al contrato legal entre las partes.

OBSERVACIONES

Solicitar un presupuesto cerrado, implica un coste por la prestación de los servicios relacionados. En caso de cerrar el contrato y desarrollarse la obra, este coste se restara del global de la factura.

En caso de descartarse la propuesta, se entenderá como consumida.

Redacción de trabajos previos: 1.800€ (IVA 21% No incluido)



amr
arquitectura

AMR Investment Solutions SL
c/ Andreu Cerdà 27
Corbera de Llobregat
08757 BARCELONA
www.amrarquitectura.com

