

MEMORIA DE CALIDADES

Sistema Entramado Ligero de Madera

Construcción industrializada, eficiente y sostenible.
Calificación energética A+, ejecución en seco y
arquitectura saludable.

TIPOLOGÍA

CONSTRUCCIÓN TIPO B

CATEGORÍA

STANDARD

EFICIENCIA

A+ · NZEB

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

Una vivienda hecha para durar.

En **Verticalia HOME** diseñamos y construimos viviendas mediante el sistema de **entramado ligero de madera**, una técnica industrializada que combina precisión de fábrica, rapidez de ejecución y un altísimo rendimiento térmico y acústico. Esta memoria recoge los materiales, sistemas y acabados **standard** que componen nuestra tipología constructiva **Tipo B**.

01	Sistema constructivo · Tierras, cimentación, estructura y envolvente	03 — 04
02	Cubiertas inclinada y plana · Aislamientos	05
03	Revestimientos y carpintería exterior	06
04	Tabiquería y carpintería interior	07
05	Acabados interiores · Suelos, alicatados y pinturas	08
06	Instalaciones · Electricidad, fontanería, climatización y ACS	09
07	Partidas no incluidas	10
08	Ventajas del sistema · Eficiencia, confort y sostenibilidad	11

A+ Eficiencia energética

nZEB Consumo casi nulo

CTE Cumplimiento total

Construcción en seco

Sin puentes térmicos

01 · SISTEMA CONSTRUCTIVO

De la parcela al esqueleto.

1.1 Movimiento de tierras

Limpieza y explanación del terreno con maquinaria especializada para preparar la cimentación de la vivienda, garantizando una superficie nivelada y compactada.

1.2 Cimentación y suelo

Sobre terreno nivelado y compactado, se ejecuta un **encachado** y una **presolera de hormigón en masa** de 10 cm de espesor medio para limpieza y nivelación.

A continuación se dispone una **losa continua de hormigón armado de 25 cm**, con malla electrosoldada y separadores de PVC. Bajo la losa se incorpora un **aislamiento de XPS** y una **lámina de polietileno**. Se incluyen las conexiones de instalaciones dentro de la parcela hasta acometidas.

25 cm losa armada

10 cm presolera

XPS bajo losa

Polietileno



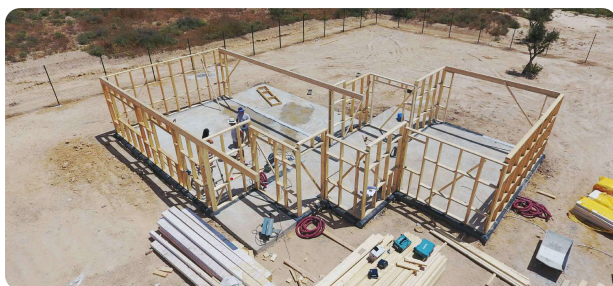
LOSA CONTINUA ARMADA · VOL. TÍPICO

NOTA TÉCNICA

Los espesores y la configuración final pueden variar en función de las conclusiones del Estudio Geotécnico de la parcela.

1.3

Estructura portante



ENTRAMADO LIGERO · PINO NORTE

Estructura portante de **entramado ligero de madera de pino norte**, formada por montantes, durmientes y testeros de madera aserrada de **45×140 mm**, con protección frente a agentes bióticos y acabado cepillado.

Arriostramiento en la cara exterior con **tablero estructural OSB3 de 15 mm** y de **9 mm** por el interior, fijado a los montantes con clavos de acero galvanizado de alta adherencia.

Pino norte

45×140 mm

OSB3 15/9 mm

Tratamiento biótico

1.4

Envolvente

Cerramiento exterior mediante sistema **SATE** (color a definir) con soporte de panel aislante de poliestireno expandido de espesor calculado según necesidades, rematado con malla de fibra de vidrio en el exterior.

A diferencia de otros productos, el aislamiento continuo permite cerramientos más estables y homogéneos al ensamblar las cuatro caras de los paneles, **eliminando los puentes térmicos**.

► OPCIÓN CÁMARA VENTILADA

Lámina impermeable, rastrelado para cámara ventilada de 33×45 mm e instalación de **lamas de fibrocemento Sinding** solapado de 28 mm en colores estándar.



CERRAMIENTO EXTERIOR CON OSB3

02 · CUBIERTAS

Protección, ligereza y eficiencia térmica.

1.5

Cubiertas

► CUBIERTA INCLINADA

Estructura entramada de vigas y cabios de **madera laminada encolada GL24H** a dos aguas con pendiente del **25 – 35 %**, dimensionada para sobrecarga de uso y peso propio relativo a cubiertas ligeras y tratada con lasur transparente o tintado.

Cámara de aislamiento formada por **tablazón de 22 mm**, enrastrelado 90×45 mm y cierre con tablero **OSB3 de 15 mm**. Lámina impermeable, rastreles de ventilación y acabado en **teja cerámica mixta** montada en seco.

GL24H

25–35% pendiente

Teja cerámica mixta

Montaje en seco



CUBIERTA INCLINADA · TEJA MIXTA CERÁMICA



CUBIERTA PLANA TRANSITABLE

► CUBIERTA PLANA

Terrazas transitables formadas por cerchas o vigas de **madera laminada GL24H**. Sobre la estructura: aislamiento térmico-acústico de **lana mineral de 80 mm** entre perfiles y **panel Tabihaus** con placas de magnesio de 8 mm en ambas caras y alma de XPS de 80 mm.

Impermeabilización mediante **EPDM** con capa geotextil de protección. La formación de pendientes se realiza con **EPS y hormigón ligero estructural** para aligerar las cargas de la estructura.

1.6

Aislamientos

Aislamiento de fachadas y cubierta formado por **doble panel de lana mineral KNAUF** en el interior de las estructuras, paneles semirrígidos no hidrófilos revestidos por una de sus caras con **papel kraft** que actúa como barrera de vapor.

03 · ACABADOS Y EQUIPAMIENTO

El acabado que se ve y se siente.

Los acabados y calidades pueden variarse a gusto del cliente, ajustando en presupuesto la diferencia de precio respecto a esta memoria.

2.1**Revestimiento exterior**

Revestimiento de fachada con **mortero acrílico** de acabado liso y pintura de color blanco.

2.2**Carpintería exterior**

Ventanas de **PVC color y medidas estándar** con zócalo ciego en la parte inferior; ventanas balconeras y fijas de altura total hasta 2.100 mm más persiana. Sección de hoja oculta de 80 mm con cinco cámaras de aislamiento, integrándose en un marco solape de 80 mm. **Sistema de foliado a tres caras** para una estética en color de alta resistencia y durabilidad.

▶ VIDRIOS

Vidrios de alta calidad **4/16/4** con posibilidad de doble o triple vidrio, intercalado de PVC, control solar o baja emisividad, según las exigencias térmicas de la ubicación.

▶ PROTECCIÓN SOLAR

Persianas enrollables con cajón bajo falso techo y posibilidad de **motorización** (opcional).

▶ ALFEIZAR Y JAMBAS

Revestimiento perimetral de ventanas con placa de fibrocemento y aislante térmico para reducir el puente térmico. Alféizar en **piedra natural o panel composite**.



VIDRIOS Y CARPINTERÍA PVC

04 · INTERIORES

Particiones limpias, carpintería precisa.

2.3 Tabiquería

Paredes de distribución de **110 mm de grueso**, con estructura de entramado de perfiles de 70×45 mm, **aislante de lana de roca de 80 mm** y placas de cartón yeso laminado **PYL Standard tipo A de 15 mm** en ambas caras.

Revestimiento interior perimetral formado por **trasdosado de PYL Standard tipo A de 15 mm**, atornillado a estructura de canales horizontales y montantes verticales de 70 mm de ancho con modulación de 600 mm entre ejes.

110 mm grueso

Lana de roca 80 mm

PYL 15 mm doble cara



TRASDOSADO Y CARTÓN YESO

2.4 Carpinterías

PUERTA DE ENTRADA

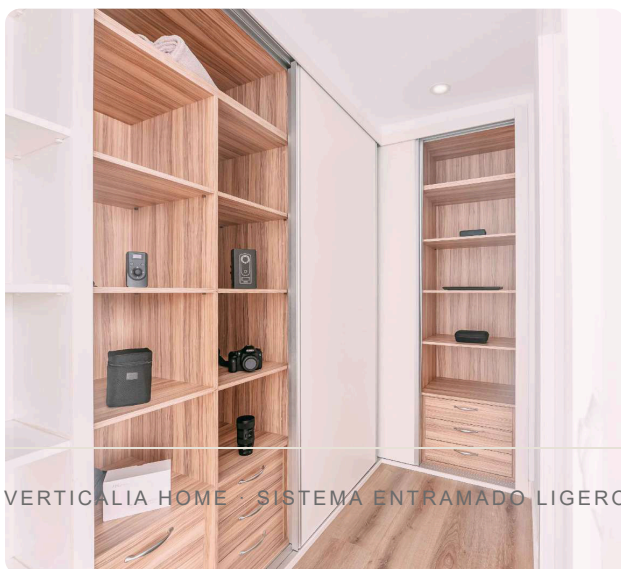
Puerta de acceso en **PVC** con alto grado de seguridad y diseño atractivo.

PUERTAS INTERIORES

Puertas batientes de **DMF lacado en blanco** lisas o con acabado vinílico, en medidas estandarizadas.

ARMARIOS

Frentes de armarios empotrados con **puertas correderas lisas** con sistema de uñero para su deslizamiento.



SALÓN · ACABADO TERMINADO

05 · ACABADOS INTERIORES

Materiales nobles y duraderos.

2.5

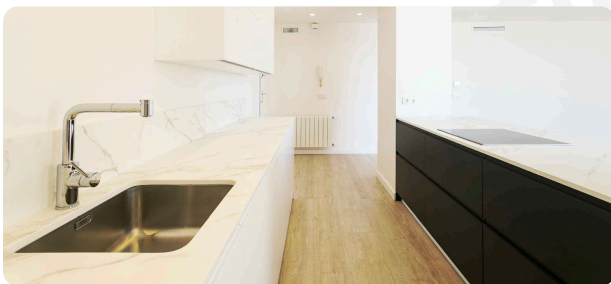
Suelos · Alicatados · Pinturas

► SUELOS

Suelos sobre **cámara sanitaria de 200 mm** con bloques prefabricados de hormigón (otras opciones de cimentación se valoran según necesidades). Pavimentos en **baldosa de gres cerámico** o **tarima laminada AC4 clase 32** en marcas y diseños estándar a elegir por el cliente, salvo en aseos y cocina, donde se instala **vinilo**. Material hasta **20 €/m²**.



TARIMA LAMINADA AC4 CLASE 32



COCINA · ACABADO TERMINADO

► ALICATADOS

En paredes húmedas de baños y cocina se utilizan **materiales cerámicos** o **PVC atamborado resistente al agua**. Material hasta **20 €/m²**.

► PINTURAS

Las estancias interiores se rematan con **pintura plástica lavable**, acabado mate a 2 manos, en color blanco o tonos claros a elegir según carta RAL. Las superficies de madera se imprimarán con **dos manos de lasur**, principalmente en techos.



BAÑO COMPLETO · ALICATADO Y VINILO



VIVIENDA TERMINADA · VISTA EXTERIOR

06 · INSTALACIONES

Una vivienda preparada para vivir.

2.6

Instalaciones

► **ELECTRICIDAD**

Instalación eléctrica estándar encastrada de **5-6 circuitos**, para iluminación, enchufes de alta y baja intensidad y calentador, conforme al **REBT (RD 842/2002)**. Mecanismos de gama básica en blanco de primeras marcas. *No incluye apliques, lámparas ni elementos de iluminación.*

► **TELECOMUNICACIONES**

Instalación con tomas previstas en salón y dormitorio principal, antena de **Televisión UHF (C21-60) G45 dBi**.

► **FONTANERÍA**

Instalación completa según **CTE HS4**: llaves de corte, sectorización y válvulas de retención con **tubería de polipropileno**. Sanitarios **Roca Nora** o **Victoria** en porcelana blanca y cabina de ducha 80×80 cm. Grifería monomando cromo brillo. Preinstalación en polietileno reticulado para lavadora, fregadero, lavavajillas y termo de ACS.

TRAZADO DE
INSTALACIONESGRIFERÍA MONOMANDO
· CROMO**EVACUACIÓN DE AGUAS**

Red de saneamiento interior y exterior en **tubería de PVC** hasta conexión a la red pública dentro de la parcela, conforme a **CTE HS5**.

CLIMATIZACIÓN Y ACS · $\geq 50 \text{ M}^2$ / ≥ 2 DORM.

Sistema de **Aerotermia** con distribución por aire canalizado en falso techo y polipropileno para ACS.

CLIMATIZACIÓN · $< 50 \text{ M}^2$ / 1 DORM.

Estufa de **pellets** por aire forzado y acumulador eléctrico de **ACS de 100 litros**.

07 · PARTIDAS NO INCLUIDAS

Lo que queda fuera del alcance.

Esta memoria de calidades describe el alcance constructivo estándar de la tipología Tipo B. Las siguientes partidas **no están incluidas** en el presupuesto base y se valoran independientemente:

- Proyecto de Arquitecto y Dirección Facultativa de la obra.
- Tasas urbanísticas y Licencia de Obras (ICIO).
- Estudio geotécnico y OCT (Organismo de Control Técnico).
- Documentación para financiación bancaria y Escritura de obra nueva.
- Impuestos y gastos notariales para la Declaración de obra nueva ante notario e inscripción posterior en el Registro de la Propiedad.
- Acometidas y costes de alta y contratación de suministros: agua, luz, gas, etc.
- Vallados y adecentación de la parcela.
- Seguro Decenal.
- Trabajos extra en parcela como sótanos, paisajismo y cualquier otro no proyectado.
- I.V.A. correspondiente.

IMPORTANTE

Las modificaciones, mejoras o ampliaciones solicitadas fuera de esta memoria se incorporan al presupuesto como partidas independientes. Verticalia HOME asesora en cada decisión para mantener el equilibrio entre estética, prestaciones y coste total de la vivienda.



08 · VENTAJAS DEL SISTEMA

Por qué construir así, hoy.

A+ · CONSUMO CASI NULO (NZEB)

E

Eficiencia y ahorro energético

Los elementos de cerramiento que utilizamos presentan grandes cualidades de aislamiento y un excepcional comportamiento frente a la transmitancia de calor. Esto nos permite construir **viviendas de consumo energético casi nulo**, situándolas en una eficiencia energética **A+**.

La envolvente se ejecuta de forma exhaustivamente estudiada para reducir al máximo los puentes térmicos, garantizando bienestar térmico en función del clima y del uso, tanto en invierno como en verano. Las casas se ejecutan conforme al Documento Básico de **Ahorro de Energía del CTE**.

C

Confort y salud

Nuestras viviendas cumplen con el Documento Básico de **Salubridad del CTE**. Cuidamos cada detalle para alcanzar condiciones óptimas de salubridad y estanqueidad, impidiendo la presencia de agua o humedad en el interior y facilitando su evacuación.

Esto, junto con un buen **sistema de recuperación de calor** y equipos de filtrado y control de ventilación, mantiene la temperatura y calidad del aire interior en niveles óptimos durante todo el año.

S

Vivienda sostenible

Estamos comprometidos con el medio ambiente. Con nuestro sistema, los residuos generados durante la ejecución son **mínimos** y los desechos producidos se reciclan por completo.

Trabajamos la **construcción en seco**, lo que reduce considerablemente el impacto medioambiental frente a la construcción tradicional: **sin residuos, sin ruidos, sin alterar el entorno** y con una notable reducción de la huella de carbono.

UNA NUEVA FORMA DE CONSTRUIR

Casas hechas para vivir mejor.

Verticalia
HOME

verticaliahome.com

MEMORIA DE CALIDADES 2026 ·
TIPOLOGÍA B
DOCUMENTO INFORMATIVO