

MEMORIA DE CALIDADES DETALLADA

**AVENIDA DE
PORTUGAL 9**

AP9

ÍNDICE:

00. Consideraciones previas.
01. Cimentación y estructura.
02. Saneamiento.
03. Fachadas y cerramientos.
04. Cubierta y terraza.
05. Particiones interiores.
06. Falsos techos.
07. Revestimientos de paredes y techos.
08. Revestimientos de suelos (pavimentos).
09. Carpintería interior.
10. Carpintería exterior y cerrajería.
11. Instalación de fontanería, sanitarios y griferías.
12. Instalación eléctrica y mecanismos.
13. Personalización de acabados
14. Instalación de telecomunicaciones y video-portero automático.
15. Instalación de climatización, ventilación y energía solar térmica.
16. Ascensor y estacionamiento.
17. Varios.

MEMORIA DE CALIDADES DETALLADA

00. CONSIDERACIONES PREVIAS:

Esta memoria define el compromiso de mínimas calidades que tendrá la promoción, pudiendo la Cooperativa cambiarlas en función de los acuerdos que se aprueben en el seno de la misma mediante Asamblea o Consejo Rector. Esta propuesta garantiza el cumplimiento de los estándares de calidad exigidos por la normativa vigente de aplicación.

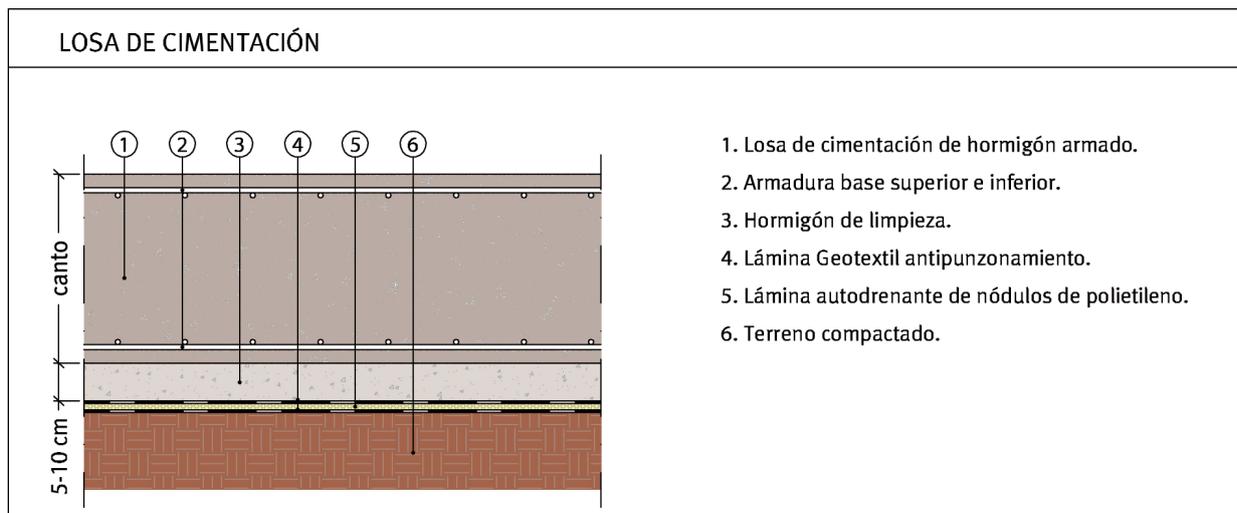
La Dirección Facultativa se reserva el derecho de cambiar algún material por otro de iguales características o superiores, debido a cuestiones de stock, disponibilidad o plazos de entrega, siempre con conocimiento del Consejo Rector o Asamblea. La elección del diseño y acabados de las zonas y elementos comunes (fachadas, escaleras, etc...), es decisión exclusiva de la dirección facultativa.

Todos los materiales de construcción dispondrán del correspondiente marcado CE, sello AENOR, certificados DIT o DITE.

01. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

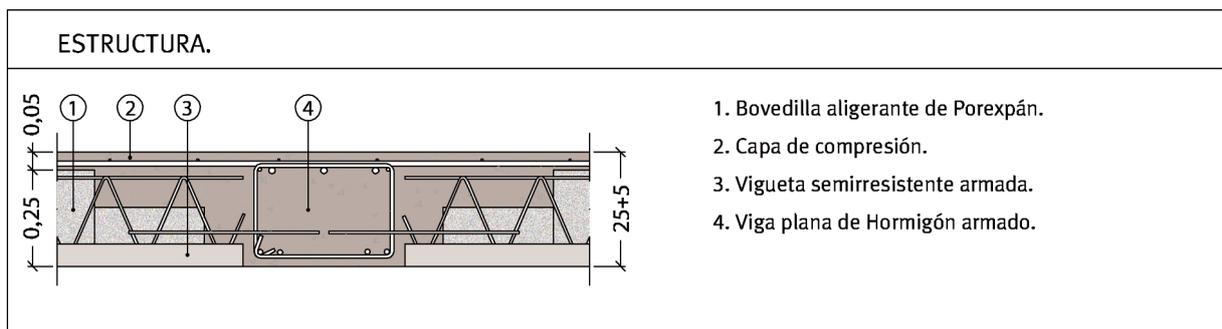
01.1 Cimentación.

Hasta comprobación con los datos obtenidos del estudio geotécnico del terreno, se deduce que la solución idónea sería mediante losa de hormigón armado, dados los esfuerzos sobre cimentación obtenidos de la estructura y a la naturaleza previsible del terreno, así como por la tipología de la edificación se estima una losa de cimentación de hormigón armado de canto constante. Previo al comienzo de las obras y una vez realizado el movimiento de tierras, se dará la confirmación a esta solución por parte de la Dirección Facultativa.



01.2 Estructura.

El sistema estructural se compone de un entramado de vigas de hormigón armado y pilares de acero. Sobre los pórticos antes definidos se apoyan los forjados unidireccionales de 30 cm de canto (25+5), formado por viguetas semirresistentes armadas, separadas sus ejes 70 cm, bovedillas aligerantes de poliestireno y capa de compresión de 5 cm de espesor. Dicho sistema quedará refrendado una vez que se realice el cálculo estructural que se recogerá en el proyecto de ejecución.



02. SANEAMIENTO:

Instalación de tipo separativo, por lo que se utilizan redes independientes para aguas fecales y pluviales, con acometidas independientes a las respectivas redes generales. En el caso que no exista red general separativa, ambas redes se unirán en una única acometida. Dicha instalación consta de una red de desagües (colgada y/o enterrada) formada por tubos de PVC (policloruro de vinilo) no plastificado con pared estructurada, aptos para evacuación de aguas pluviales y residuales de edificios a alta y baja temperatura, con certificado AENOR sobre el cumplimiento de la norma UNE-EN 1329-1 y arquetas prefabricadas del mismo material, conectado a la red general según la Normativa de la Empresa Suministradora. Los bajantes, a su paso por las viviendas, irán aislados acústicamente con una membrana de polietileno reticulado de alta densidad tipo Fonodan BJ o similar.

03. FACHADAS Y CERRAMIENTOS:

03.1 Cerramiento exterior (fachadas).

La fachada principal está formada por sistema de fachada ventilada de placas de gres extrusionado, diseñadas para la mejora del aislamiento térmico, acústico y visual del edificio. Sistema de fijación oculto compuesto de montantes y travesaños anclados a muro soporte de fábrica de $\frac{1}{2}$ pie de ladrillo perforado (11,5cm); embarrado de mortero de cemento (1,5cm); aislamiento térmico de poliuretano proyectado (3cm); cámara de aire; y trasdosado autoportante PLADUR® METAL o SISTEMA ATT, relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool (e=4cm). La Dirección Facultativa se reserva el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.

En el caso de la fachada trasera, estaría formada por mortero monocapa tipo "Morcemdur", acabado raspado fino, para pintar con pintura elastomérica para exteriores en color según

alzados; Fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado (11,5cm); embarrado de mortero de cemento (1,5cm); aislamiento térmico de poliuretano proyectado (3cm); cámara de aire; y trasdosado autoportante PLADUR® METAL 61/600 (46+15) (6,1 cm) o SISTEMA ATT, relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool (e=4cm). La Dirección Facultativa se reserva el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.



En las zonas comunes (como el portal), el trasdosado autoportante se sustituirá por tabique de ladrillo hueco doble (5cm) con guarnecido y enlucido de perlita (1,5 cm).

03.2 Muros medianeros (fincas colindantes).

Muros medianeros: Plancha de poliestireno expandido de separación de medianera; Fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado (11,5 cm); y trasdosado autoportante PLADUR® METAL o SISTEMA ATT, relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=3cm. La Dirección Facultativa se reserva el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.



04. CUBIERTA Y TERRAZA:

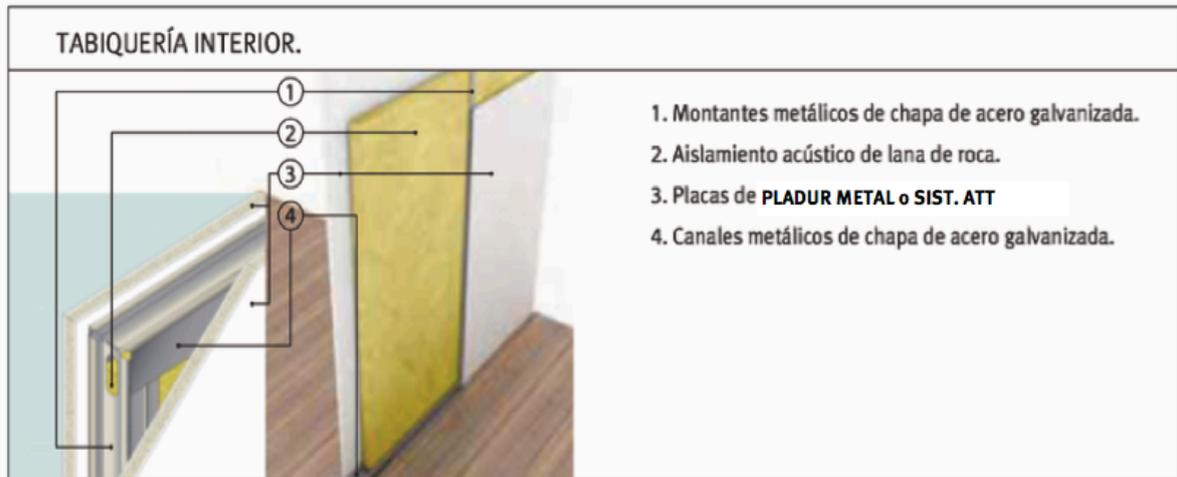
Cubierta. En el caso de las terrazas, se resuelven como una cubierta plana transitable, constituida por: barrera de vapor con pintura oxiasfáltica sobre el forjado; aislamiento térmico de poliestireno extrusionado tipo Roofmate de 4 cm; capa de hormigón celular de 10 cm de espesor medio para formación de pendientes; capa de mortero de regularización, e=1,5 cm; lámina impermeabilizante tipo LBM 40; capa de mortero bastardo (compuesto por cemento, cal y arena) de protección, e=1,5 cm; mortero de agarre y pavimentación mediante solería de gres antideslizante para exteriores, e=3 cm. Para el caso de la parte inclinada de la cubierta, se trata de una zona no transitable accesible tan solo para el mantenimiento, la solución es análoga con acabado cerámico igual que el utilizado en la fachada.



05. PARTICIONES INTERIORES:

05.1 Tabiquería interior, (de separación entre habitaciones de la misma vivienda).

Tabiquería autoportante de PLADUR® METAL 76/600 (15+46+15) (7,6 cm), formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizada, a base de elementos verticales (montantes) y horizontales (canales), a cada lado de la cual se atornilla una placa de PLADUR® tipo N (normal) de 15 mm de espesor, excepto en baños y cocinas que se colocarán placas de PLADUR® tipo WA (resistente al agua) de 15 mm de espesor, en el hueco formado; o tabiquería autoportante SISTEMA ATT 76/600 (15+46+15) (7,6 cm), formado por estructura de perfiles de chapa de acero galvanizado de ala larga y placa PYN de yeso natural sin cartón, de espesor 15mm, con fibra de vidrio y aditivos técnicos, excepto baños y cocinas en las que se colocarán placas HYDRO (resistente al agua) de 15mm de espesor. En el hueco formado por la perfilera (alma) se rellenará con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm. La Dirección Facultativa se reserva el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.



05.2 Separación entre viviendas.

Partición compuesta por: Trasdoso autoportante PLADUR® METAL 49/600 (34+15) (4,9 cm) o SISTEMA ATT 49/600 (34+15) (4,9 cm) , fábrica de ladrillo perforado (11,5 cm) y trasdoso autoportante PLADUR® METAL 49/600 (34+15) (4,9 cm) o SISTEMA ATT 49/600 (34+15) (4,9 cm), ambos trasdosados rellenos con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=3cm. La Dirección Facultativa se reserva el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.



05.3 Separación entre viviendas y zonas Comunes.

Partición compuesta por: Trasdoso autoportante PLADUR® METAL 61/600 (46+15) (6,1 cm), o SISTEMA ATT 61/600 (46+15) (6,1 cm), relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4 cm, fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado (11,5 cm) y guarnecido y enlucido de perlita (1,5cm) hacia las zonas comunes. La Dirección Facultativa se reserva el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.

05.4 Separación entre cuartos de instalaciones y zonas comunes.

Partición compuesta por: Enfoscado de mortero de cemento M-4 (1,5 cm), fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado (11,5 cm) y guarnecido y enlucido de perlita (1,5 cm) hacia zonas comunes.

06. FALSOS TECHOS:

Falsos techos continuos (TC-47) de PLADUR®, formados por una estructura metálica de chapa de acero galvanizada, a base de montantes suspendidos del techo por medio de canales, atornillándose a los primeros las placas de PLADUR® tipo N de 13mm de espesor (resistente a la humedad, WA, en el caso de las zonas húmedas); o falsos techos continuos con SISTEMA ATT, formados por una estructura metálica de chapa de acero galvanizada, a base de montantes suspendidos del techo por medio de canales, atornillándose a los primeros las placas de yeso de 13mm de espesor, resistente a la humedad, HYDRO, en el caso de las zonas húmedas; en ambos casos, se realiza un relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm. La Dirección Facultativa se reserva el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.



En zonas comunes se colocará el falso techo continuo descrito anteriormente sin aislamiento acústico, excepto en aquellas zonas en contacto con viviendas (como el portal) donde sí dispondrá de aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm.

07. REVESTIMIENTOS DE PAREDES Y TECHOS:

07.1 Revestimientos interiores de zonas comunes.

Revestimientos interiores (paredes) en Zonas Comunes de guarnecido y enlucido de perlita acabado con pintura plástica lisa en color a definir por la Dirección Facultativa, así como aplacado parcialmente según diseño de la Dirección Facultativa en portal y planta baja.

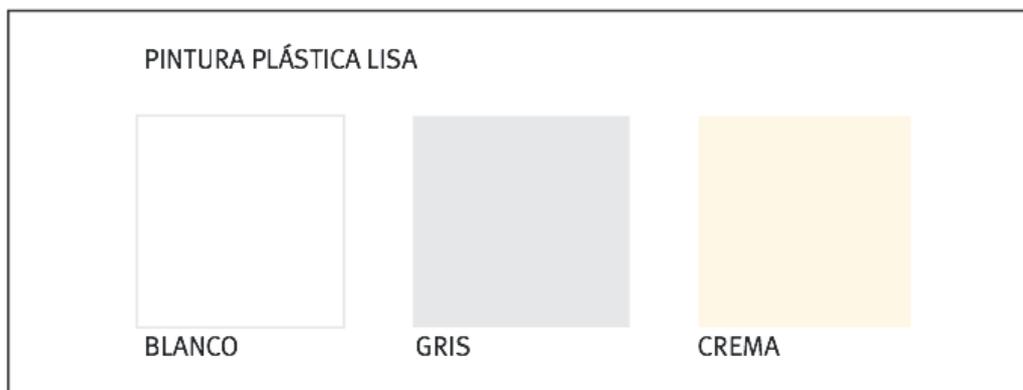
Revestimientos interiores horizontales (techos) en Zonas comunes, falso techo continuo de placas de yeso laminado de PLADUR® de 13 mm de espesor, o SISTEMA ATT de yeso natural de 13mm de espesor, acabados con pintura plástica lisa blanca. La Dirección Facultativa se reserva

el derecho de elección entre ambos sistemas autoportantes.

07.2 Revestimientos interiores de viviendas.

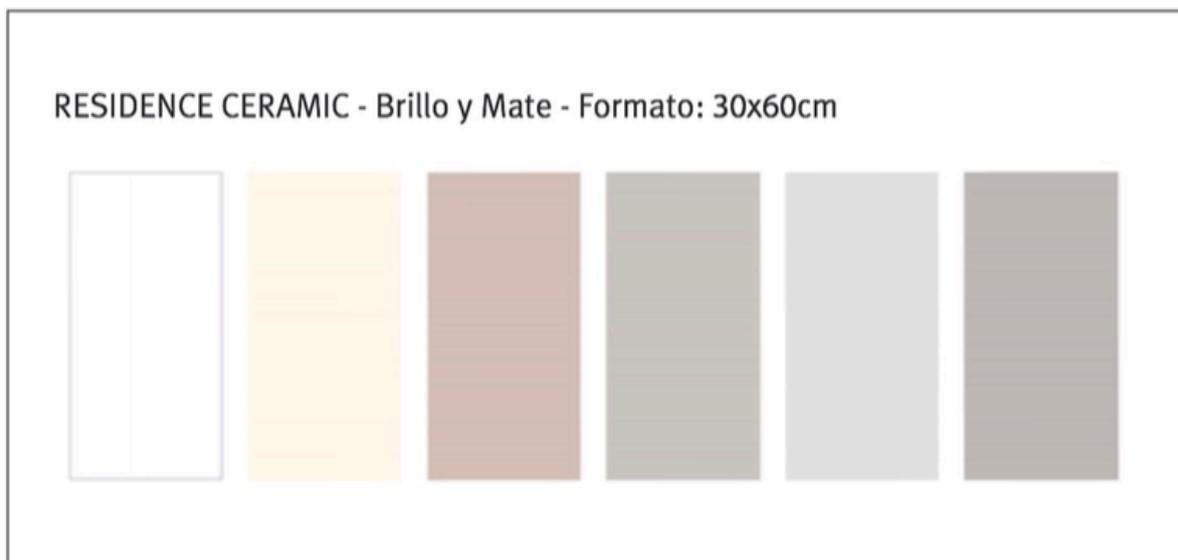
Revestimientos interiores verticales (paredes) en viviendas, con placas de yeso laminado de PLADUR® de 15 mm de espesor, o placas de yeso natural del SISTEMA ATT de 15mm de espesor, acabados con pintura plástica lisa a elegir por cada cooperativista entre Blanco RAL 9003, Gris RAL 9002 y Crema RAL 9001.

Revestimientos interiores horizontales (techos) en Viviendas, de falso techo continuo con placas de yeso laminado de PLADUR® de 13 mm de espesor, o yeso natural SISTEMA ATT de igual espesor, acabados con pintura plástica lisa a elegir por cada cooperativista entre Blanco RAL 9003, Gris RAL 9002 y Crema RAL 9001.



07.3 Alicatados para cocinas.

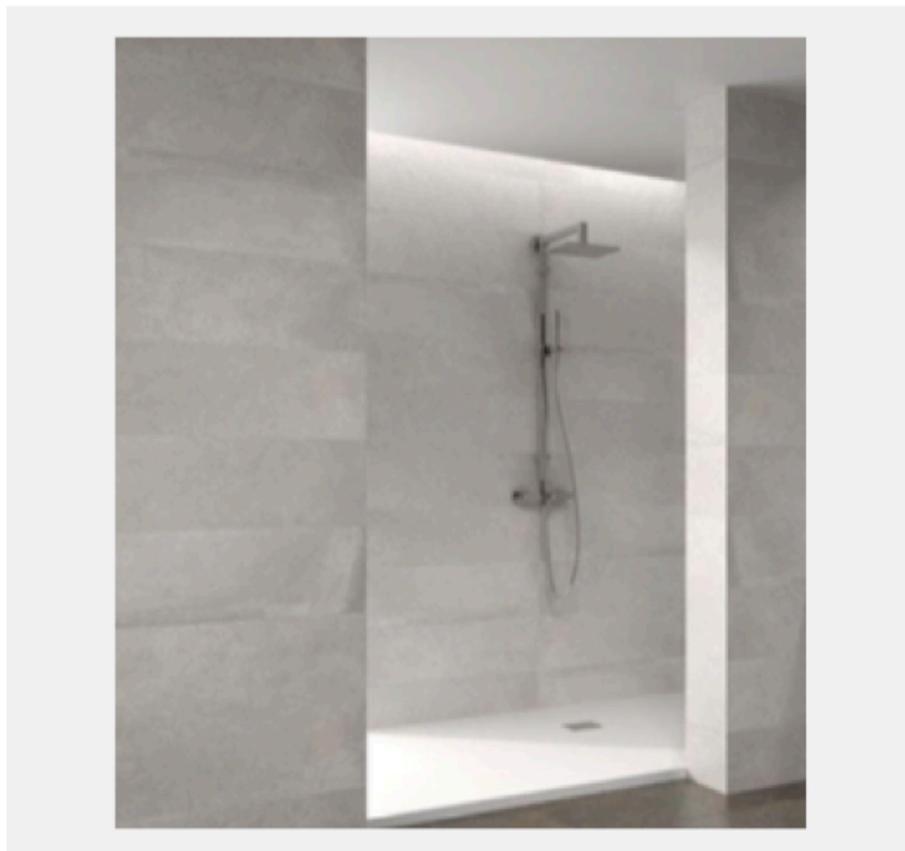
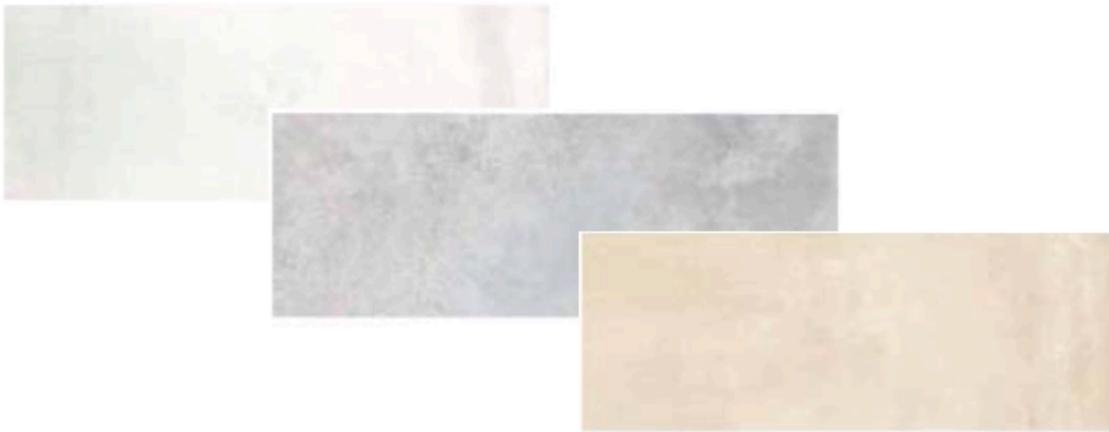
Alicatado total o parcial, a base de azulejos cerámicos de la marca KERABEN, modelo RESIDENCE CERAMIC, brillo o mate, en formato 30x60 cm; recogidos con adhesivo cementoso y rejuntadas con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.



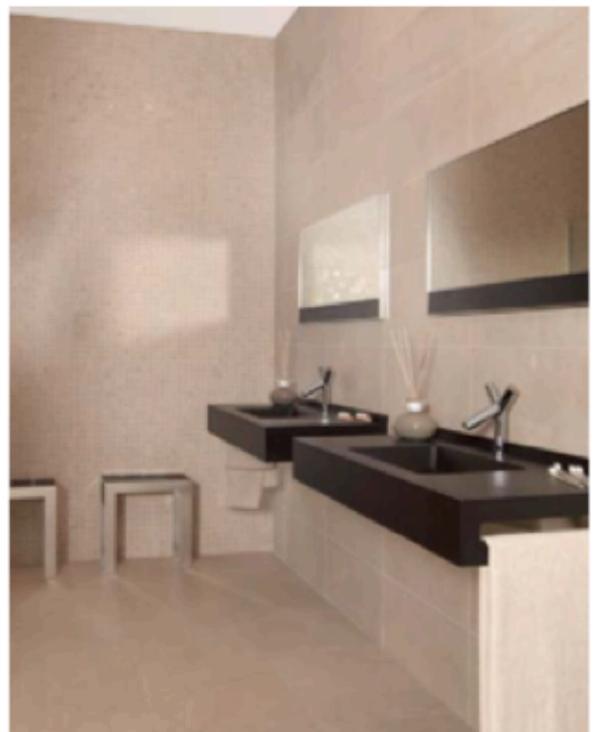
07.4 Alicatados para baños.

Alicatado total o parcial, a base de azulejos cerámicos de la marca KERABEN, modelos: FUTURE de formato: 25x70cm; BEAUVAL de formato: 25x70cm, y NATURE de formato: 30x90cm. recogidos con adhesivo cementoso y rejuntadas con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.

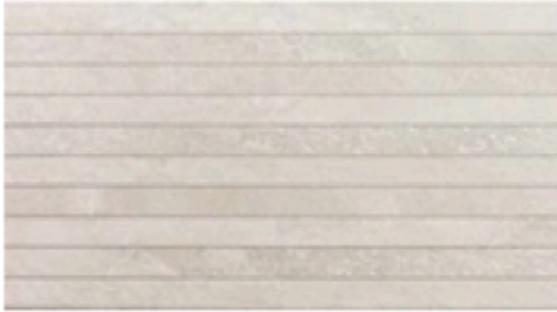
FUTURE - Formato: 25x70cm



BEAUVAL- Formato: 25x70cm



NATURE - Formato: 30X90cm

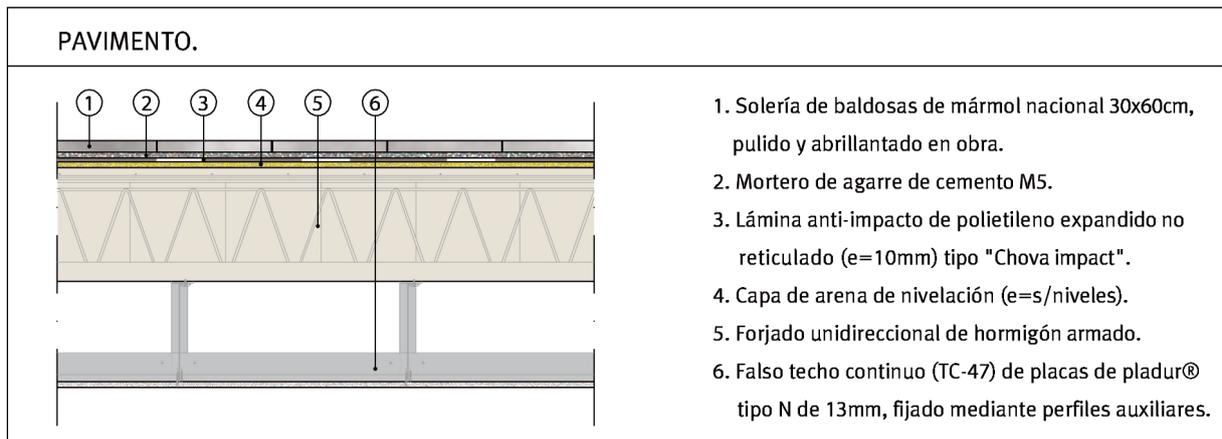


08. REVESTIMIENTOS DE SUELOS (PAVIMENTOS):

08.1 Pavimentos de zonas comunes.

Solería de portal, distribuidores y peldaño de escaleras con baldosas de mármol nacional en color a definir, con diferentes tonalidades y veteados propios de la piedra natural, de 30x60 cm y 2 cm de espesor, recibidas con mortero de agarre de cemento M5, nivelado con capa de arena de 2 cm de espesor medio. Pulido y abrigantado en obra y rodapié del mismo material.

En cuartos y armarios de instalaciones, solería de gres.



08.2 Pavimentos para el interior de las viviendas.

Solería a elegir entre:

PORCELÁNICO imitación madera de la marca KERABEN, serie PORTOBELLO con lamas de 100x24,5 cm.

LAMINADOS de la marca QUICK STEP de la serie CLASSIC con lamas de 19x120cm.

MÁRMOL BLANCO: piedra natural de 2 cm de espesor, con veteado natural propio del mármol, en formato: 40x40 cm.

PORCELÁNICO imitación madera - KERABEN - lamas: 100x24,5cm



PORTOBELLO BLANCO



PORTOBELLO FRESNO



PORTOBELLO ROBLE

LAMINADOS - QUICK STEP



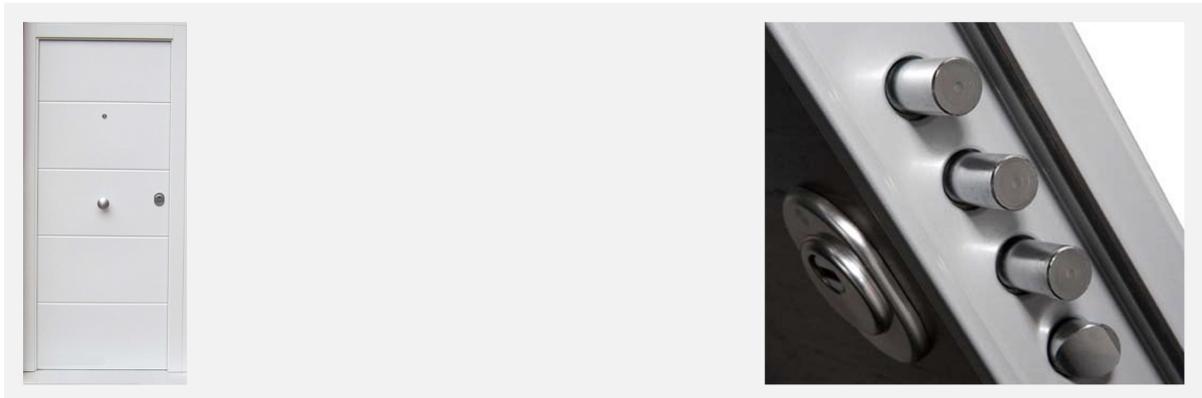
Serie Classic - Lamas: 19x120cm



09. CARPINTERÍA INTERIOR:

09.1 Puertas de entrada a viviendas.

Puerta blindada de acceso a las viviendas, en madera maciza lacada con ranurado horizontal en ambas cara, totalmente montada en taller, formada por cerco directo de madera maciza con garras anti-palanca, recubiertos con tapajuntas en ambas caras, cerradura de seguridad de tres puntos frontales de cierre, con bombillo de seguridad y burlete de goma, bisagras con perno de seguridad anti-palanca, herrajes, mirilla, pomo y tirador en cromo satinado.



09.2 Puertas de paso.

Puertas de paso abatibles y correderas en madera lisa o con ranurado horizontal, lacadas en blanco. Vidrio simple central traslúcido, según los casos.



09.3 Armarios.

Armarios modulares compuestos por puertas abatibles de madera lacada en blanco y forrado interior con tableros de aglomerado plastificado blanco. Un tablero de idénticas características divide el interior en altillo y armario.

Frente de armarios - Madera lacada en blanco



La distribución personalizada del interior de los armarios no está incluida, es un servicio que puede solicitarse al departamento de diseño de interiores del estudio.



09.4 Manivelas, herrajes y tiradores.

Herrajes, bisagras, manivelas para puertas de paso abatibles, manillón para puertas correderas y tiradores para puertas de armarios, en cromo satinado.



10. CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA:

10.1 Carpintería exterior (ventanas).

Carpintería exterior marca Rehau o similar de PVC, diseño según alzados, con rotura térmica multicámara en el interior del perfil con refuerzo de acero interior y sistema antipalanca, de hojas correderas o abatibles según los casos y persianas incorporadas tipo "Monoblock". Acristalamiento termo acústico tipo Climalit (6/aire/6), formado por luna exterior de 6 mm, cámara de aire intermedia y luna interior de 6 mm. Manivelas y bisagras en cromo satinado.



10.2 Carpintería exterior de zonas comunes.

Puerta de acceso a la finca de dos hojas abatibles y una hoja fija superior de acero galvanizado, con imprimación a base de resina epoxi tipo Sikadur primer EG Phosphate o similar, acabada con pintura de esmalte en color según alzados.

Puerta de armarios y cuartos de instalaciones de chapa galvanizada pintadas en color a definir por la Dirección Facultativa.

11. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍAS:

11.1 Instalación de fontanería.

Instalación de fontanería mediante red de tuberías, marca UPONOR o Hep20 (Saunier Duval), de POLIBUTILENO (PB) con accesorios y sistemas para conducción de agua a presión fría y caliente, conforme la norma UNE-EN-ISO 15876-1, UNE-EN-ISO 15876-2, UNE-EN-ISO 15876-3 y UNE-EN-ISO 15876-5, para una presión de diseño de 2 a 10 bar. Una vez ejecutada la instalación, se realiza una prueba de puesta en carga (presión hasta 10 bar) en obra para detectar posibles fugas o defectos de ejecución antes de que la instalación quede oculta dentro de la construcción.

Tomas bitérmicas para lavadora y lavavajillas, y conducto para conectar la campana extractora de humos, todo según Normativa vigente.

Producción de A.C.S. mediante instalación solar térmica con termo acumulador eléctrico de JUNKERS de 100 litros mod Elacell ES 100 para montaje vertical o similar, como equipo de apoyo.



TERMO ELÉCTRICO 100 LITROS
MODELO ELACELL ES 100

JUNKERS Confort para la vida

CARACTERÍSTICAS:

- DISPONIBLE PARA ELACELLSMART ES...1M EN 100 L.
- INSTALACIÓN VERTICAL.
- AISLAMIENTO DE POLIURETANO SIN CFC.
- CONTROL DE TEMPERATURA POR EL EXTERIOR EN BOTÓN GIRATORIO (30-70°C) MODELOS DE 15 A 100L.
- PROTECCIÓN POR ÁNODO DE MAGNESIO.
- DEPÓSITO EN ACERO VITRIFICADO CON ALTA RESISTENCIA.
- SUMINISTRADOS CON MANGUITOS AISLANTES Y ACCESORIOS DE INSTALACIÓN.
- FÁCIL ACCESO A LOS COMPONENTES.
- LED INDICADOR DE FUNCIONAMIENTO.

11.2 Sanitarios.

Conjunto de espejo, aplique y lavabo-mueble con dos cajones, modelo SANSA marca GRUPO ROYO, en color blanco para los baños principales y baños 2.

Inodoros y bidets de porcelana en color blanco, marca GALA. Baños principales serie ENMA SQUARE, con bañera MITTA de GALA, con un tamaño máximo de 170x75cm. Baños 2: serie ENMA, con plato de ducha de resina, tamaño 100x80, modelo SLATE BLANCO de ACQUABELLA.

Aseos con lavabo de porcelana (colgado tipo semipedestal o sifón visto) e inodoro de la serie STREET SQUARE. Plato de ducha SLATE BLANCO.

BAÑO PRINCIPAL



LAVABO SANSA



MITTA



ENMA SQUARE

BAÑO 2



LAVABO SANSA



SLATE BLANCO



ENMA

ASEO



11.3 Griferías.

Griferías cromadas tipo monomando, serie START URBAN de la marca CLEVER.



12. INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y MECANISMOS:

12.1 Instalación eléctrica.

Instalación eléctrica ejecutada según el Reglamento Electrotécnico en vigor. Materiales con certificado AENOR, cuadro general de protección (magnetotérmicos, diferenciales, etc...) según normativa.

La instalación cuenta con la correspondiente toma de tierra para conseguir que en el conjunto de las instalaciones, edificio y superficie próxima del terreno no aparezcan diferencias de potencial peligrosas y que, al mismo tiempo, permita el paso de las corrientes de defecto o las de descarga de origen atmosférico.

12.2 Mecanismos.

Mecanismos de primera calidad modelo BJC VIVA en color blanco.



12.3 Focos empotrados tipo Downlight.

Focos empotrados en falso techo tipo downlight de marco redondo, en acabado acero inoxidable mate, con Certificado de Calidad CE, y bombillas LED.

Focos empotrados downlight LED en falso techo de zonas húmedas (cocinas y baños), de marco redondo acabado en blanco mate, con Certificado de Calidad CE.



13. PERSONALIZACIÓN DE ACABADOS:

La personalización permite a aquellos cooperativistas que lo deseen, elegir acabados distintos a los propuestos en esta memoria de calidades, haciéndose cargo de los sobrecostes por materiales, mano de obra y horas de arquitectura que dicha personalización suponga. Además, deberán atender a los requisitos expuestos en el documento: Criterios para la personalización de las viviendas.

14. INST. DE TELECOMUNICACIONES Y VIDEO-PORTERO AUTOMÁTICO:

Instalación para la captación de señales de radio y televisión terrestre y por satélite, así como servicio telefónico básico y telecomunicación de banda ancha, y fibra óptica, según Real Decreto 346/2011, del 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones.

Instalación de video-portero electrónico.

15. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN, VENTILACIÓN Y ENERGÍA SOLAR TÉRMICA:

15.1 Instalación de climatización.

Instalación de aire acondicionado HITACHI o similar. Mediante sistema MULTIZONE de varias climatizadoras tipo SPLIT con unidad condensadora exterior, frío y calor, sistema partido e INVERTER con sistema reductor de potencia del compresor sin llegar a parar, con ahorro de consumo y mantenimiento uniforme de la temperatura. Clase energética A+.



15.2 Ventilación.

Ventilación de baños y aseos mediante motor extractor helicoidal de bajo nivel sonoro, con compuerta anti-retorno incorporada y conductos individuales de PVC de 110mm, así como conducto en la cocina para conectar la campana extractora de humos.

15.3 Energía solar térmica.

Instalación de energía solar térmica para producción de agua caliente sanitaria (ACS), compuesto por:

- * Captadores solares.
- * Interacumulador de ACS para acumulación vertical de ACS, de chapa de acero vitrificado según norma DIN 4753, con aislamiento de espuma rígida de poliuretano libre de CFC inyectado en molde y boca lateral de inspección.
- * Kit de estructura soporte de captadores.
- * Circuito primario solar entre captadores y acumulador mediante tubería, aislamiento 30 mm, protección frente radiación UV en tramos de exterior.
- * Vaso de expansión solar.
- * Grupo de bombeo solar y controlador.
- * Válvula de seguridad solar de 3/4" 6 bar.
- * Purgador automático solar.
- * Bomba de circuito de retorno monofásico.
- * Vaso de expansión para circuito secundario (ACS).
- * Fluido caloportador mezcla de agua descalcificada y propilenglicol para la protección de la instalación contra congelaciones.



16. ASCENSOR Y ESTACIONAMIENTO:

16.1 Ascensor.

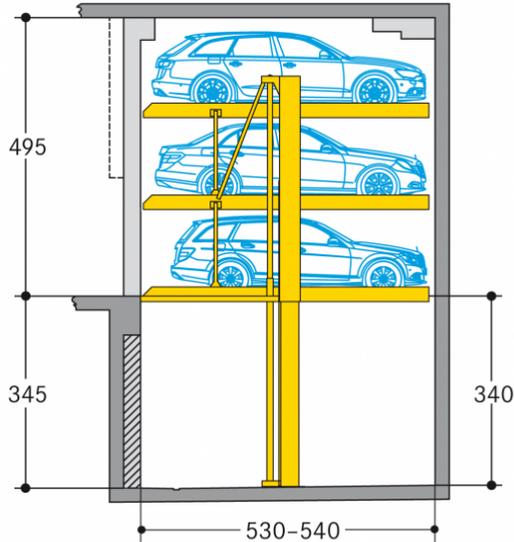
Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas para 630 Kg/8 personas, de 4 paradas, velocidad 1.00 m/s (regulado mediante variación de frecuencia). Adaptado a norma EN 81-70:2018.

16.2 Estacionamiento.

Sistema de aparcamiento con plataforma Parklift 413 de Wöhr. Al tener solamente un nivel de acceso y circulación el Parklift 413 ofrece una solución con tres niveles de estacionamiento, con acceso horizontal a la plataforma y las siguientes especificaciones:

- * Alturas de vehículos de 150 cm a 175 cm.
- * Anchos de plataforma de hasta 270 cm y 500 cm y capacidad de carga de 2000 kg.
- * Sobre una misma huella se pueden estacionar el triple de vehículos.
- * Estacionado independiente entre usuarios.
- * Sistema hidráulico aprobado y de bajo desgaste.
- * Costos reducidos de mantenimiento.
- * Alto nivel de seguridad en operación y funcionamiento [TÜV-aprobado | CE-certificado].

Tipo compacto 413-345/340 • 2000 kg



Altura del vehículo	
Arriba	Coches/rancheras de hasta 155 cm
Medio	Coches/rancheras de hasta 155 cm
Abajo	Coches/rancheras de hasta 155 cm

17. VARIOS:

La iluminación de la caja de escaleras se realiza mediante un sistema de conductos solares de pared modelo Lightway F400.

Lightway **F400**

Conductos solares de pared

