CRUZ 6

Viviendas en régimen de cooperativa

GF

ÍNDICE:

00. Consideraciones previas.

01. Cimentación y estructura.

02. Saneamiento.

03. Fachadas y cerramientos.

04. Cubierta y terrazas.

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. Instalación de telecomunicaciones y video-portero automático.

14. Instalación de climatización, ventilación y energía solar térmica.

15. Ascensor.

16. Varios.

17. Anexo I: Personalización.

18. Anexo II: Cocinas.

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.

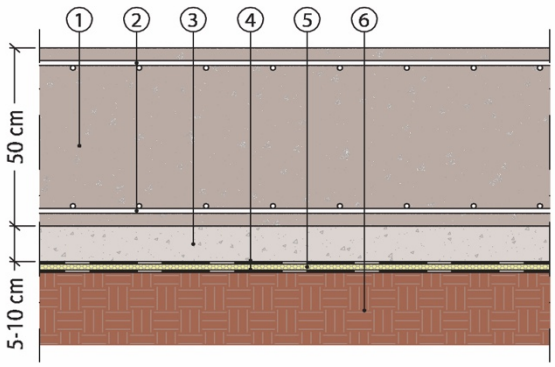
Todos los materiales de construcción dispondrán del correspondiente marcado CE, sello AENOR, certificados DIT o DITE.

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 50 cm de espesor). 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.

LOSA DE CIMENTACIÓN



1. Losa de cimentación de hormigón armado (50 cm).
2. Armadura base superior e inferior.
3. Hormigón de limpieza.
4. Lámina Geotextil antipunzonamiento.
5. Lámina autodrenante de nódulos de polietileno.
6. Terreno compactado.

01.2 Estructura.

- Pendiente de comprobar la idoneidad de la solución durante la redacción del proyecto de ejecución, el sistema estructural previsto se compone de forjados unidireccionales de hormigón armado sobre pilares y muros de carga. Estos forjados tienen un canto 25+5, con bovedillas aligerantes de mortero o poliestireno. Se trata de un forjado con nervios de 12 cm de ancho con intereje de 70 cm, canto de bovedilla 25 cm y canto de la losa superior 5 cm. Dicho sistema quedará refrendado una vez que se realice el cálculo estructural que se recogerá en el proyecto de ejecución.

02. SANEAMIENTO:

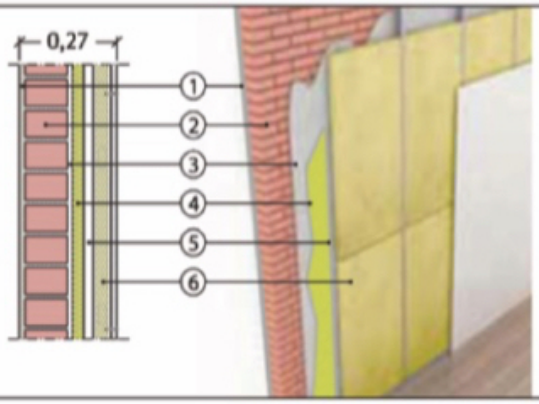
- Instalación de tipo separativo, por lo que se utilizan redes independientes para aguas fecales y pluviales, con acometidas independientes en el caso que exista red general separativa. Dicha instalación consta de una red de desagües (colgada y/o enterrada) formada por tubos de PVC (policloruro de vinilo) 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 y codos, 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 exteriores).

- La fachada a la calle está formada por el muro de fábrica existente (espesor variable de 35 a 60 cm) con la fábrica de piedra vista y acabado exterior con mortero monocapa, acabado raspado fino para pintar con pintura elastomérica para exteriores en color según esquema de alzados. Las fachadas y cerramientos que sean de nueva ejecución se resuelven con fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado con acabado de mortero monocapa, acabado raspado fino, (11,5 cm); embarrado de mortero de cemento (1,5 cm); aislamiento térmico de poliuretano proyectado (3 cm); cámara de aire; y trasdosado autoportante PLADUR® METAL 61/600 (46+15) (6,1 cm), relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool (e=4 cm).

CERRAMIENTO

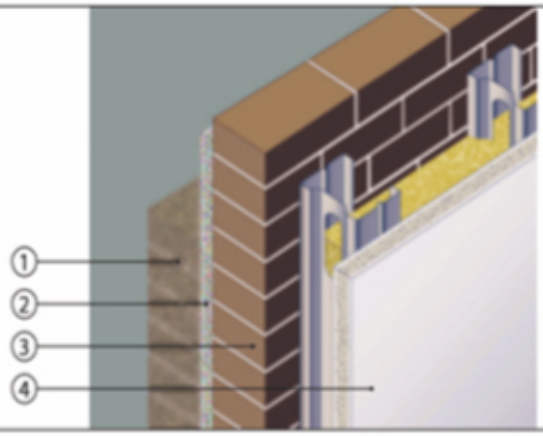


1. Mortero monocapa, acabado con pintura elastomérica
   Acabado raspado fino:
2. Fábrica de 1/2 ó 1 pie de ladrillo perforado.
3. Embarrado de mortero de cemento.
4. Aislamiento térmico de poliuretano.
5. Cámara de aire.
6. Trasdosado autoportante PLADUR METAL
   relleno con aislamiento acústico de lana de roca.

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 similar, relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4 cm.

MUROS MEDIANEROS CON COLINDANTES



1. Medianera de finca colindante.
2. Plancha de poliestireno expandido.
3. Fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado.
4. Trasdosado autoportante PLADUR METAL
   relleno con aislamiento acústico de lana de roca.

04. CUBIERTA Y TERRAZAS:

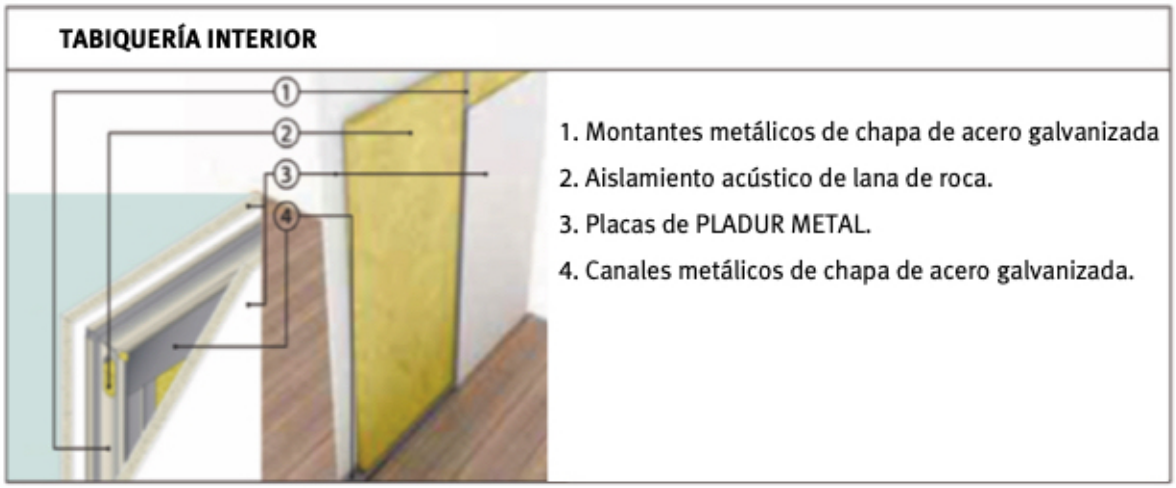
- Cubierta plana transitable, constituida por: barrera de vapor con pintura oxiasfáltica sobre el forjado; aislamiento térmico de poliestireno extrusionado tipo Roofmate de 6 cm; capa de hormigón celular de 10 cm de espesor medio para formación de pendientes; capa de mortero de regularización, e=1,5 cm; lámina impermeabilizante

tipo LBM 40; capa de mortero de protección, e=1,5 cm; mortero de agarre y pavimentación mediante solería de gres antideslizante para exteriores.

05. PARTICIONES INTERIORES:

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

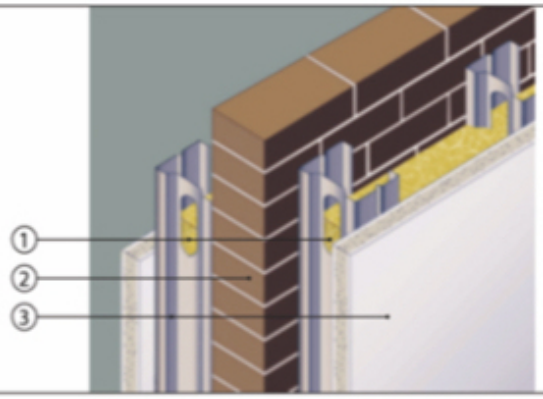
- Tabiquería autoportante de PLADUR® METAL 76/600 (15+46+15) (7,6 cm), formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizada, a base de elementos verticales (montantes) y horizontales (canales), a cada lado de la cual se atornilla una placa de PLADUR® tipo N (normal) de 15 mm de espesor, 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 por la perfilería (alma) se rellenará con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm.



05.2 Separación entre viviendas.

- Partición compuesta por: Trasdosado autoportante PLADUR® METAL 49/600 (34+15) (4,9 cm), fábrica de ladrillo perforado (11,5 cm) y trasdosado autoportante PLADUR® METAL 49/600 (34+15) (4,9 cm) o similar, ambos trasdosados rellenos con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4 cm.

SEPARACIÓN ENTRE VIVIENDAS



1. Aislamiento acústico de lana de roca.
2. Fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado.
3. Trasdosado autoportante PLADUR METAL.

05.3 Separación entre viviendas y zonas Comunes.

- Partición compuesta por: Trasdosado autoportante PLADUR® METAL 61/600 (46+15) (6,1 cm) o similar, relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4 cm, fábrica de1/2 pie de ladrillo perforado (11,5 cm) y guarnecido y enlucido de perlita (1,5cm) hacia las zonas comunes.

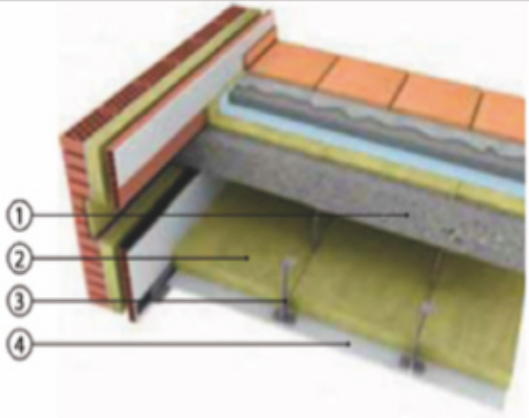
05.4 Separación entre cuartos de instalaciones y zonas comunes.

- 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® o similar, 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); en ambos casos, se realiza un relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm.
- 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.

FALSOS TECHOS



1. Forjado.
2. Aislamiento acústico de lana de roca.
3. Estructura metálica PLADUR METAL o similar.
4. Placas de PLADUR METAL.

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® o similar, de 13 mm de espesor, nivel de calidad del acabado exigible Q2 (estándar). Terminación con pintura plástica lisa blanco Signal White – RAL9003.

07.2 Revestimientos interiores de viviendas.

- Revestimientos interiores verticales (paredes) en viviendas, con placas de yeso laminado de PLADUR® o similar de 15 mm de espesor, nivel de calidad del acabado exigible Q2 (estándar). Terminación con pintura plástica lisa Blanco Signal White - RAL9003.
- Revestimientos interiores horizontales (techos) en Viviendas, de falso techo continuo con placas de yeso laminado de PLADUR® o similar de 13 mm de espesor, nivel de calidad del acabado exigible Q2 (estándar). Terminación con pintura plástica lisa Blanco Signal White - RAL9003.

07.3 Alicatados para baños.

- Baño: Alicatado total, de suelo a techo, a base de azulejos porcelánicos rectificados

de la marca KERABEN. Modelo con microrelieve MOOD BLANCO 30x90cm. Azulejos recogidos con adhesivo cementoso y rejuntados con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.

07.4 Alicatados para cocinas.

- Alicatado del salpicadero con azulejo porcelánico rectificado de formato 30x90cm, imitación mármol, modelo EVOQUE MATE de la marca KERABEN. Azulejos recogidos con adhesivo cementoso y rejuntados con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.

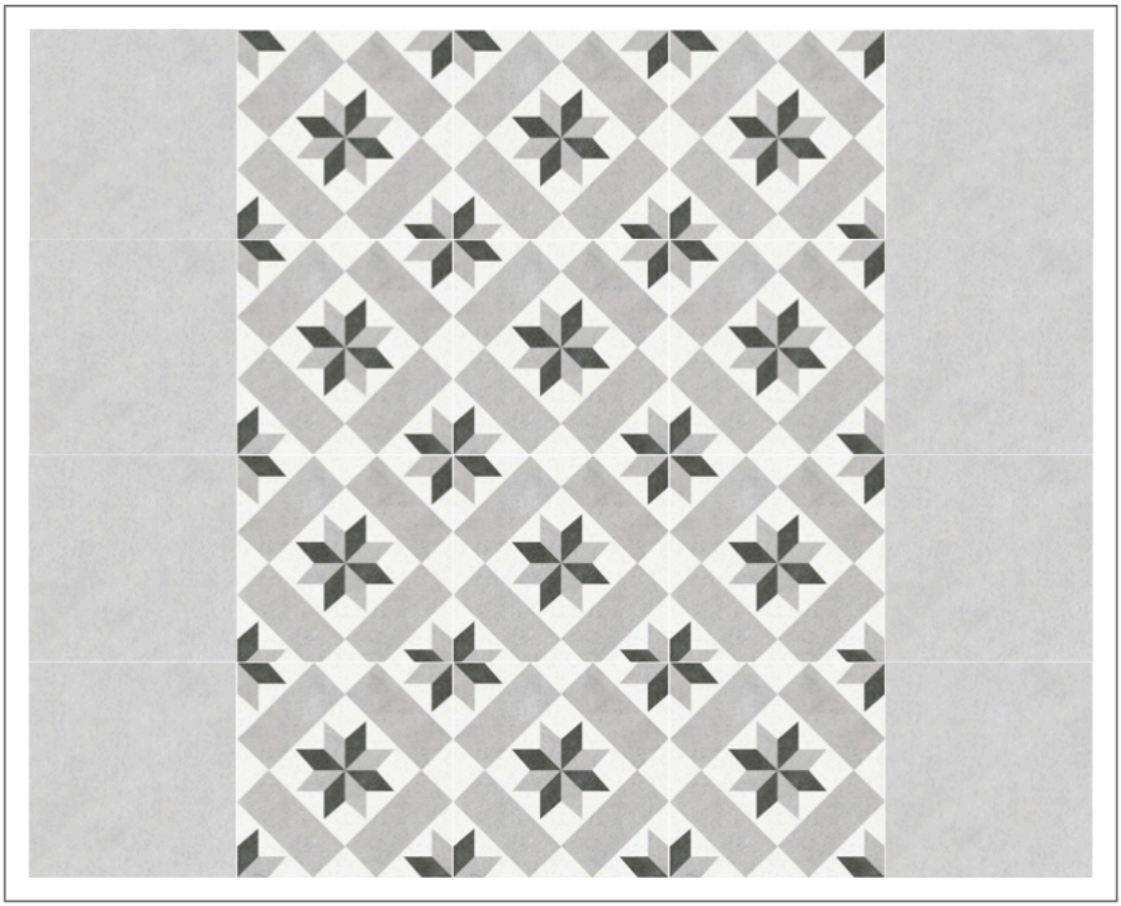
08. REVESTIMIENTOS DE SUELOS (PAVIMENTOS):

08.1 Pavimentos de zonas comunes.

- Solería del portal y distribuidores: baldosas de gres porcelánico decorados imitación

a baldosa hidráulica, formato 25x25, modelos VINTAGE STAR GREY y VINTAGE GRIS de la marca CODICER.

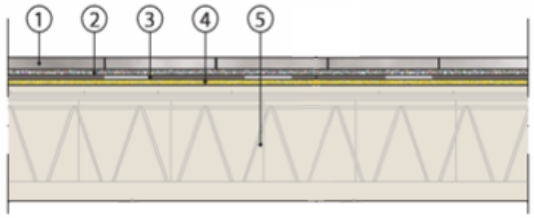
- Peldañeado: pavimentado con gres porcelánico en gris, formato a definir, y rodapié del mismo material.
- Cuartos de instalaciones: con solería de gres, modelo y color a elegir por la Dirección Facultativa.



08.2 Pavimentos para el interior de las viviendas.

- Solería para el interior de las viviendas, incluso cocinas y baños, de gres porcelánico rectificado imitación madera, modelo SEASON CREMA de KERABEN, formato 100x24,8cm, colocación en contrapeado; recibido con adhesivo cementoso, con el método de colocación en capa fina y rejuntada con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas. El rodapié irá a juego con el suelo.

PAVIMENTO.



1. Solería de baldosas.
2. Mortero de agarre de cemento M5.
3. Lámina anti-impacto de polietileno expandido no reticulado (e=10mm) tipo "Chova impact".
4. Capa de arena de nivelación (e=s/niveles).
5. Forjado unidireccional de hormigón armado.

08.3 Pavimento para el exterior de las viviendas: BALCONES.

- Solería de gres porcelánico con base decorada imitación baldosa hidráulica, modelo DALIA DANDELION de CODICER, en formato 25x25cm, recibido con adhesivo cementoso, con el método de colocación en capa fina y rejuntada con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.

09. CARPINTERÍA INTERIOR:

09.1 Puertas de entrada a viviendas.

- Puerta de seguridad blindada para acceso a las viviendas, totalmente montada en taller, formada por cerco directo de madera maciza con garras de acero anti-palanca, recubiertos con tapajuntas en ambas caras, hoja abatible formada por dos planchas de acero electro-galvanizado, acabado con tableros de madera lacada con ranurado horizontal en ambas caras y relleno de aislante, cerradura de seguridad de tres puntos frontales de cierre (10 pernos), con bombillo de seguridad, juntas y burlete de goma y fieltro con cierre automático al suelo, bisagras con perno de seguridad anti-palanca, herrajes, mirilla, pomo y tirador en cromo satinado.

09.2 Puertas de paso y armarios.

- Puertas de paso abatibles y correderas en madera lisa lacada en blanco, con junta de goma en el marco.
- Armarios modulares compuestos por puertas abatibles realizadas con tablero MDF, lacadas en blanco con igual diseño que las puertas de paso, bisagras ocultas, con tirador y forrado interior con tableros de aglomerado plastificado de color blanco. Un tablero de idénticas características divide el interior en altillo y armario.

Puerta de paso lisa

Puerta corredera lisa

09.3 Herrajes, bisagras, manivelas y tiradores.

- En cromo satinado, herrajes, bisagras y manivelas para puertas de paso abatibles, tiradores empotrados para puertas de paso correderas y tiradores para puertas de armario abatibles. Marca HERRAYMA, DIVALFER o marca similar. Modelos según se describe la imagen aportada.

10. CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA:

10.1 Carpintería exterior (ventanas).

- Carpintería exterior de PVC marca REHAU o similar, en color a definir por la Dirección Facultativa, 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. El acristalamiento es termo acústico tipo Climalit (6/aire/6), formado por luna exterior de 6 mm, cámara de aire intermedia y luna interior de 6 mm. Cuando hay riesgo de rotura el acristalamiento será termo acústico tipo Securit-Climalit (6/aire/3+butiral+3), formado por luna exterior de 6 mm, cámara de aire intermedia y luna interior de 3+3 con butiral intermedio. El sistema de oscurecimiento se realizará con contraventanas de igual de igual material que las carpinterías y con persianas de cadenilla.

10.2 Carpintería exterior de zonas comunes.

- Puerta de acceso a la finca de una sola hoja de madera abatible lacada y con tirador. Diseño y color a definir por la Dirección Facultativa.
- Puertas de azotea comunitaria y cuartos de instalaciones de chapa galvanizada pintadas en color.
- Cerrajería en rejas, barandas y balcones a base de barrotes y pletinas de acero macizo galvanizado, con imprimación a base de resina epoxi tipo Sikadur primer EG Phosphate o similar, acabada con pintura de esmalte en color. Con pasamanos a definir según diseño de la Dirección Facultativa.

11. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍAS:

11.1 Instalación de fontanería.

- Instalación de fontanería mediante red de tuberías 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, marca UPONOR o similar. 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 depósito acumulador y caldera de gas como equipo de apoyo.

11.2 Sanitarios BAÑO.

- **Mueble lavabo:** modelo NOJA de SALGAR con dos cajones, en color blanco brillo y tamaño según lo representado sobre plano. No incluye espejo ni aplique.
- **Wc:** modelo EMMA de GALA con asiento simple (no amortiguado).
- **Plato de ducha:** de resina DUPLACH C2 de DUPLACH GROUP. Tamaño según lo representado sobre plano. No incluye mampara.

Lavabo NOJA con 2 cajones

Interior cajones

WC EMMA con tapa extraíble

Plato de ducha DUPLACH

11.3 Griferías BAÑO.

- Grifería cromada tipo monomando, modelo ARTIC XTREME que destaca por su ergonomía y diseño de líneas rectas y acabados planos
- Grifo de lavabo ecoeficiente que ayuda a ahorrar energía gracias a que solo proporciona agua fría con la maneta en posición central.
- Grifo de ducha seguro para niños ya que incorpora el sistema Termo Limit, consistente en un anillo situado en el interior del cartucho que permite al usuario limitar la temperatura máxima a alcanzar de agua caliente, consiguiendo un ahorro energético y evitando quemaduras. Incluye el soporte de pared, el teléfono de ducha y el flexo o manguera.

12. INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y MECANISMOS:

12.1 Instalación eléctrica.

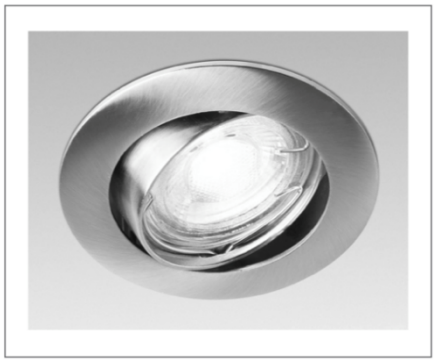
- Instalación eléctrica ejecutada según el Reglamento Electrotécnico en vigor. Materiales con certificado AENOR, cuadro general de protección (magnetotérmicos, diferenciales, etc...). La instalación cuenta con la correspondiente toma de tierra para conseguir que en el conjunto de las instalaciones, edificio 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 SIMON 27 o similar, en color blanco.

12.3 Focos empotrados tipo Downlight.

- Iluminación de toda la vivienda, incluida cocinas y baños, con focos empotrados en falso techo tipo Downlight de marco redondo, en acabado acero cromado mate, orientable, con Certificado de Calidad CE, de la marca MH Muñoz e Hijos o similar. Los downlight incluyen bombillas LED.



13. INSTALACIÓN 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, de la marca FERMAX, modelo Cityline, o similar.

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

14.1 Instalación de climatización.

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

14.2 Ventilación.

- Ventilación de baños y aseos mediante motor extractor helicoidal de bajo nivel sonoro con compuerta anti-retorno incorporada y tubo de PVC de 110 mm de diámetro, marca S&P Silent 100 o similar.

14.3 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 ¾" 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 parar la protección de la instalación contra congelaciones.

14.4 Energía solar fotovoltaica.

- Dependiendo de las condiciones de la empresa suministradora Eléctrica de Cádiz, y del presupuesto de la instalación y la disponibilidad de la cubierta, se decidirá en Asamblea la instalación o no de un sistema de producción de energía eléctrica fotovoltaica, para abastecer los requerimientos energéticos de las zonas comunes, y siempre que sea compatible con la normativa de protección del Conjunto Histórico.

15. ASCENSOR.

15.1 Ascensor.

- Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas para 630 Kg/8 personas, de 5 paradas, velocidad 1.00 m/s (regulado mediante variación de frecuencia). Adaptado a las normas UNE EN:81-20:2020, UNE EN:81-50:2020, UNE EN:81-70:2022 y al R.D. 203/2016.

16. VARIOS:

- El proyecto cuenta con una cubierta comunitaria donde se ubicarán las instalaciones y el tendedero comunitario.
- El proyecto también cuenta con un bicicletero.

17. ANEXO I: Personalización.

- La personalización permite a aquellos cooperativistas que lo deseen, elegir griferías y sanitarios distintos a los propuestos en esta memoria de calidades, haciéndose cargo del sobrecoste de lo elegido y el coste de mano de obra si requiere una colocación especial como ocurre por ejemplo con griferías de diseño empotradas o no y sanitarios suspendidos.
- La personalización de griferías y sanitarios podrá llevarse a cabo sólo con aquellos componentes que el cooperativista pueda encontrar en el distribuidor que se ha elegido para confeccionar esta memoria de calidades.

- La personalización no incluye sistemas especiales que requieran un conocimiento técnico especializado, ni la demanda de presupuestos a empresas fuera de nuestros distribuidores habituales.
- En cuanto a la distribución, no se podrán realizar cambios.

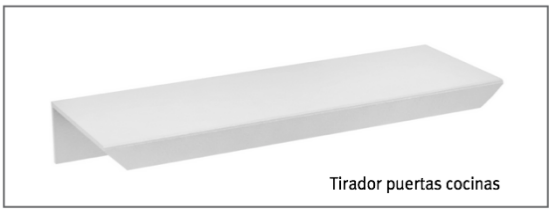
18. ANEXO II: Cocinas.

** La imagen de esta cocina no es vinculante.*

- Las viviendas se entregarán con cocinas. Las cocinas no se podrán personalizar; la distribución de las cocinas responderá a lo representado en el plano de cada vivienda, con mobiliario superior e inferior en FORMICA BLANCO BRILLO, puertas CON TIRADOR blanco, ENCIMERA DE CUARZO blanco, ILUMINACIÓN LED en la galería inferior de los muebles altos con encendido desde interruptor en pared y zócalo de aluminio blanco.
- La dirección facultativa se reserva el derecho a decidir sobre los detalles del diseño de las cocinas como el número de puertas y cajones, el cierre a techo, alto del zócalo y el copete, espesor de la encimera y en definitiva cualquier detalle relativo al diseño de las mismas.
- Los electrodomésticos, de gama media, serán integrables (ocultos tras una puerta) en el caso de la campana, la nevera, el lavavajillas y lavadora (esta última solo en aquellas viviendas que tengan la lavadora en la cocina). La dirección facultativa se reserva el derecho de elección de los electrodomésticos (marca, color y tamaño) atendiendo al diseño de las cocinas y las ofertas que el mercado ofrezca llegado el momento de la

reserva y compra de los mismos.

- La cocina estará equipada con: inducción de 2 o 4 zonas de calor según lo representado en los planos, microondas, horno, nevera combi, lavavajillas (de 45cm en algunas cocinas), campana, fregadero, grifo y lavadora (también se suministrarán las lavadoras que van ubicadas en los baños).


Tirador puertas cocinas