



ENRIQUE DE LAS MARINAS **43**
Viviendas en régimen de cooperativa



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 videoportero automático.
14. Instalación de climatización, ventilación y energía solar térmica.
15. Ascensor.
16. Varios.
17. Anexo I: Opciones de revestimientos.



MEMORIA DE CALIDADES DETALLADA

00. CONSIDERACIONES PREVIAS:

Esta memoria define el compromiso de mínimas calidades que tendrán las viviendas. Esta propuesta garantiza el cumplimiento de los estándares de calidad exigidos por la normativa vigente de aplicación.

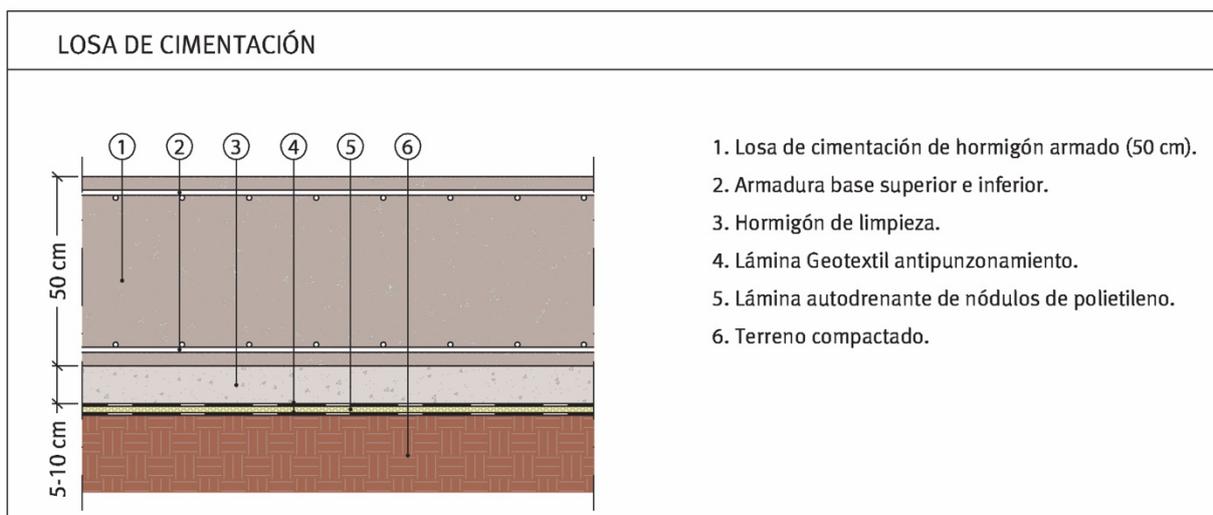
La Dirección Facultativa se reserva el derecho de cambiar algún material por otro de iguales características o superiores, debido a cuestiones de stock, disponibilidad o plazos de entrega, siempre con conocimiento del Consejo Rector o Asamblea.

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

01. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

01.1 Cimentación.

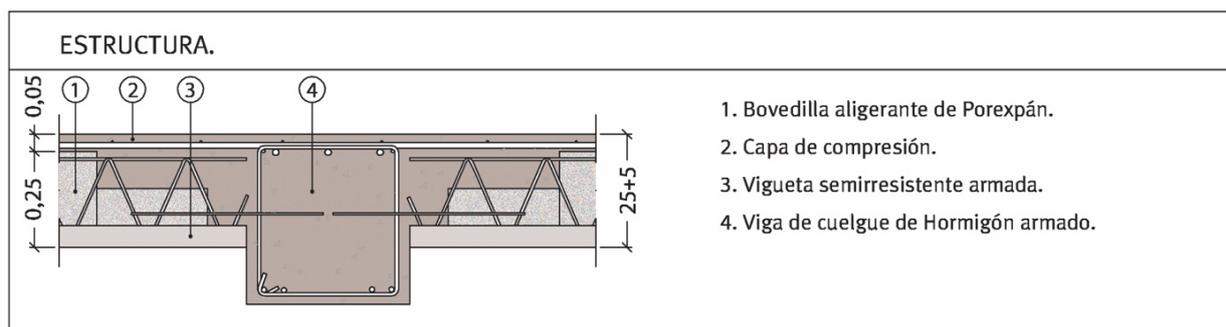
- Hasta comprobación con los datos obtenidos del estudio geotécnico del terreno, se deduce que la solución idónea sería mediante losa de hormigón armado, dados los esfuerzos sobre cimentación obtenidos de la estructura y a la naturaleza previsible del terreno, así como por la tipología de la edificación 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.





01.2 Estructura.

- El sistema estructural se compone de un entramado de vigas fundamentalmente de cuelgue y pilares de hormigón armado. 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 semiseparativo, por lo que se utilizan redes independientes para aguas fecales y pluviales, uniéndose en una única acometida, debido a la ausencia de 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.

03. FACHADAS Y CERRAMIENTOS:

03.1 Cerramiento exterior (fachadas).

- Formado por: Mortero monocapa tipo “Morcemdur”, acabado raspado fino, para pintar con pintura elastomérica para exteriores en color según alzados (aprobado por la Comisión Municipal de Patrimonio); 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), relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool (e=4cm).



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 proyectado.
5. Cámara de aire.
6. Trasdosado autoportante PLADUR® METAL,
relleno con aislamiento acústico de lana de roca.

- En las zonas comunes (como el castillete y 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 61/600 (46+15) (6,1 cm), relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e= 4cm.

MUROS MEDIANEROS CON COLINDANTES.

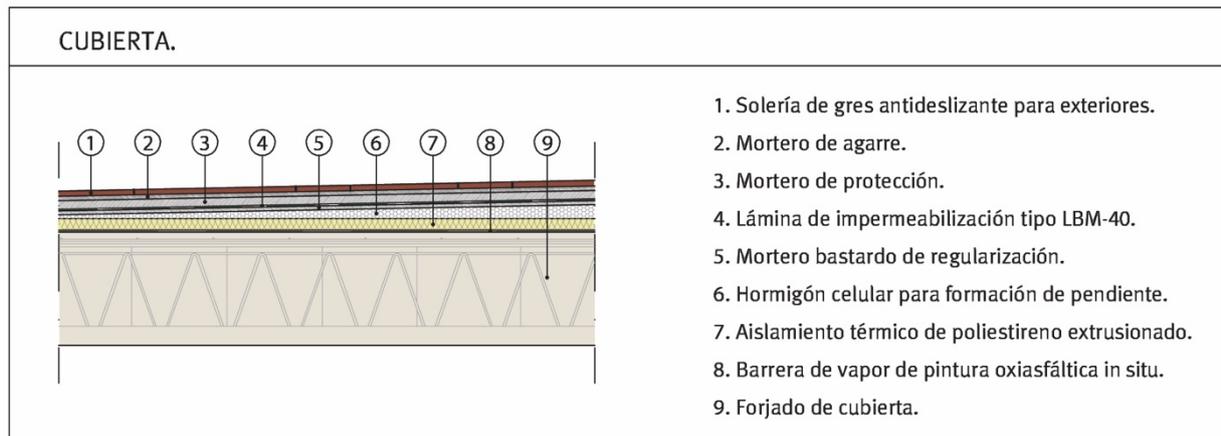
1. Medianera de finca colindante.
2. Plancha de poliestireno expandido.
3. Fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado.
4. Trasdosado autoportante PLADUR® METAL,
relleno con aislamiento acústico de lana de roca.

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 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.



05. PARTICIONES INTERIORES:

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

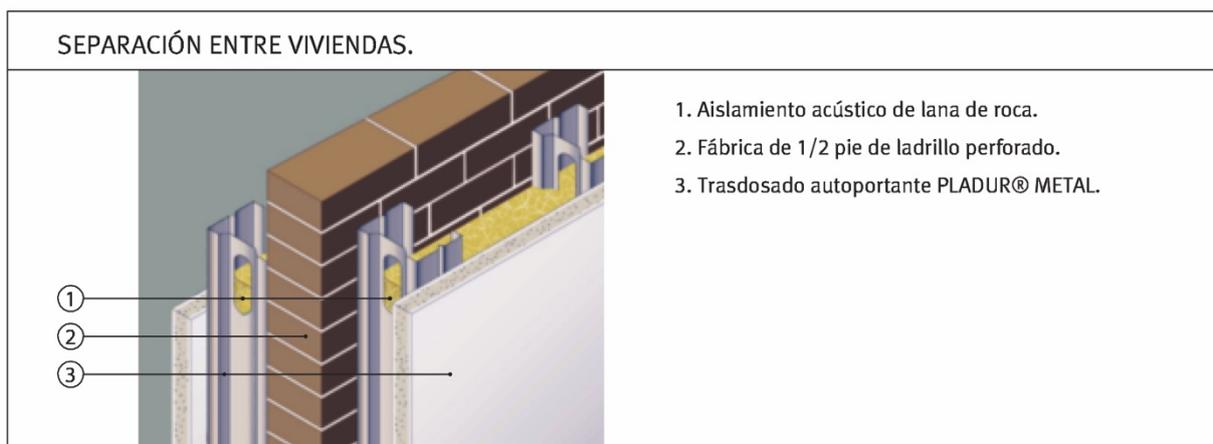
- Tabiquería autoportante de PLADUR® METAL 76/400 (15+46+15) (7,6 cm). Formado por una estructura de perfiles de chapa de acero galvanizada, a base de elementos verticales (montantes) y horizontales (canales), a cada lado de la cual se atornilla una placa de PLADUR® tipo N (normal) de 15 mm de espesor, 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 perfilaría (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 61/600 (46+15) (6,1 cm), fábrica de ladrillo perforado (11,5 cm) y trasdosado autoportante PLADUR® METAL 61/600 (46+15) (6,1 cm), ambos trasdosados rellenos con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm.



05.3 Separación entre viviendas y zonas Comunes.

- Partición compuesta por: Trasdoso autoportante PLADUR® METAL 61/600 (46+15) (6,1 cm) relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm, fábrica de 1/2 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.

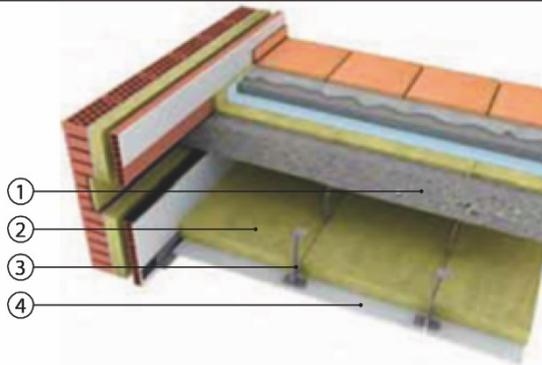
- Partición compuesta por: Enfoscado de mortero de cemento M-4 (1,5 cm), fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado (11,5 cm) y guarnecido y enlucido de perlita (1,5 cm) hacia zonas comunes.

06. FALSOS TECHOS:

- Falsos techos continuos (TC-47) de Pladur®: Formados por una estructura metálica de chapa de acero galvanizada, a base de montantes suspendidos del techo por medio de canales, a los primeros se atornillan las placas de pladur® tipo N de 13mm de espesor (resistente a la humedad, WA, en casos de zonas húmedas) y rellenos 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.
4. Placas de PLADUR® de 13 mm de espesor.

07. REVESTIMIENTOS DE PAREDES Y TECHOS:

07.1 Revestimientos de fachadas.

- Revestimientos exteriores en ambas fachadas con mortero monocapa tipo “Morcemdur”, acabado raspado fino, para pintar con pintura elastomérica para exteriores en color según alzados (aprobado por la CMP).
- Zócalo de piedra natural en fachada según composición de alzados.

07.2 Revestimientos interiores de zonas comunes.

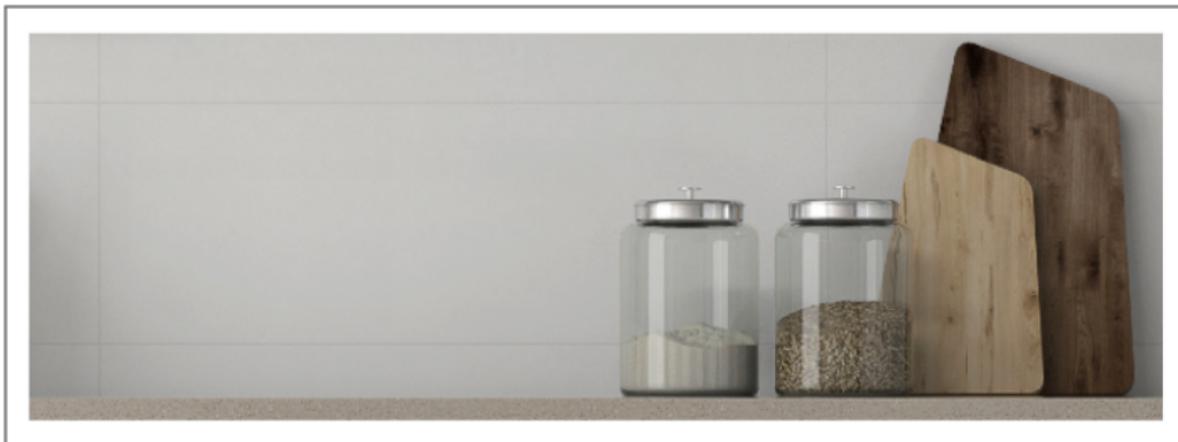
- Revestimientos interiores (paredes) en Zonas Comunes de guarnecido y enlucido de perlita acabado con pintura plástica lisa en color a definir por la Dirección Facultativa.
- Revestimientos interiores horizontales (techos) en Zonas comunes, falso techo continuo de placas de yeso laminado de PLADUR® de 13 mm de espesor acabados con pintura plástica lisa blanca.

07.3 Revestimientos interiores de viviendas.

- Revestimientos interiores verticales (paredes) en viviendas, con placas de yeso laminado de PLADUR® de 15 mm de espesor acabados con pintura plástica lisa color blanco RAL 9003
- Revestimientos interiores horizontales (techos) en Viviendas, de falso techo continuo con placas de yeso laminado de PLADUR® de 13 mm de espesor acabados con pintura plástica lisa color blanco RAL 9003.

07.4 Alicatados para cocinas y baños.

- **Cocinas:** Alicatado parcial a base de azulejo cerámico rectificado de pasta blanca, formato 30x60cm, blanco mate, modelo RESIDENCE CERAMIC de la marca KERABEN. Azulejos recogidos con adhesivo cementoso y rejuntados con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.

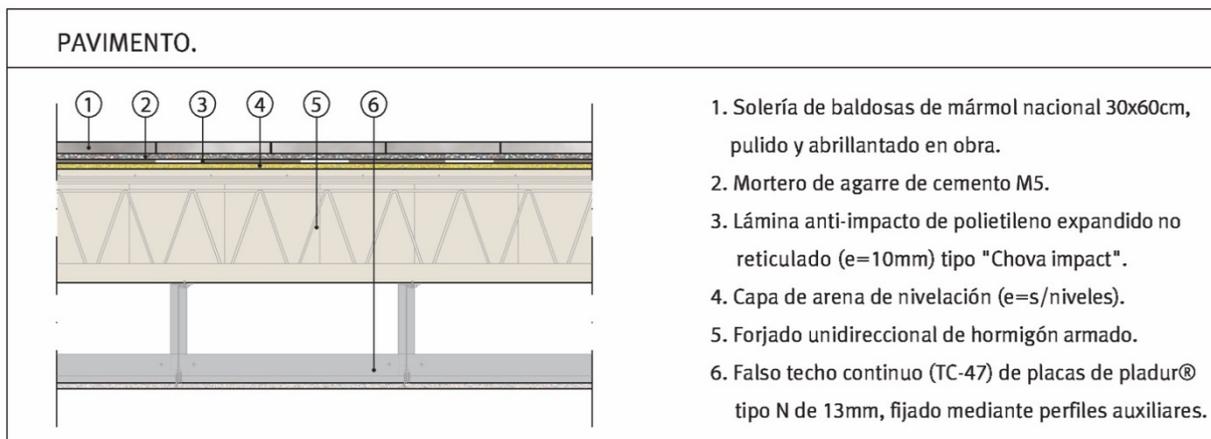


- **Baños y aseos:** Alicatado a base de azulejos cerámicos rectificadas recogidos con adhesivo cementoso y rejuntados con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas. Ver opciones de acabados recogidos en el punto 17 (Anexo I) de esta memoria.

08. REVESTIMIENTOS DE SUELOS (PAVIMENTOS):

08.1 Pavimentos de zonas comunes.

- Solería de portal, distribuidores y peldaño de escaleras con baldosas de mármol nacional blanco 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, sobre lámina anti-impacto de polietileno expandido no reticulado de 10 mm de espesor tipo "Chova impact", nivelado con capa de arena de 2 cm de espesor medio. Pulido y abrillantado en obra y rodapié del mismo material.



- En cuarto de instalaciones, patio y cubierta, solería de gres. Modelo, formato y color a definir 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, 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. Rodapié a juego con el suelo. Ver opciones de acabados recogidos en el punto 17 (Anexo I) de esta memoria.

08.3 Pavimento para el exterior de las viviendas: BALCONES.

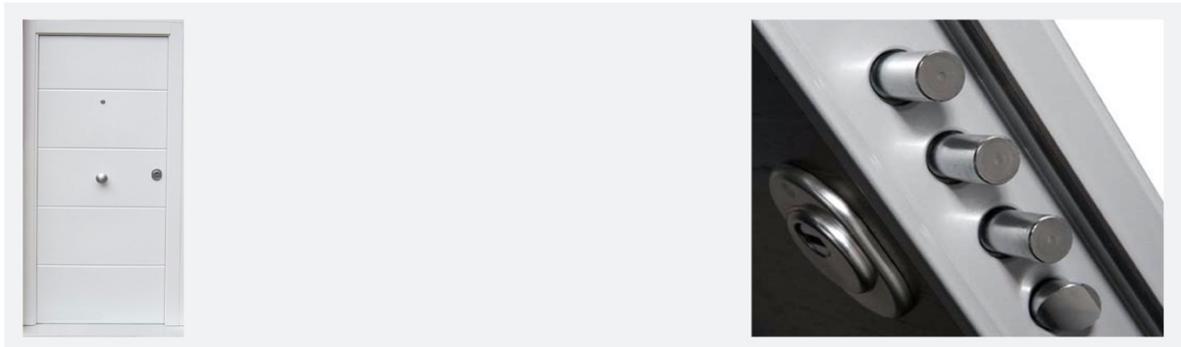
- Solería de gres porcelánico con base decorada imitación baldosa hidráulica, modelo DALIA NIÁGARA de CODICER, en formato 25x25cm, recibido con adhesivo cementoso, con el método de colocación en capa fina y rejuntada con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.



09. CARPINTERÍA INTERIOR:

09.1 Puertas de entrada a viviendas.

- Puerta de seguridad de acceso a las viviendas, en madera maciza lacada, totalmente montada en taller, formada por cerco directo de madera maciza con ocho 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 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 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. Color de la puerta a definir por la Dirección Facultativa.



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.





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 similar. Modelos según describe la imagen.

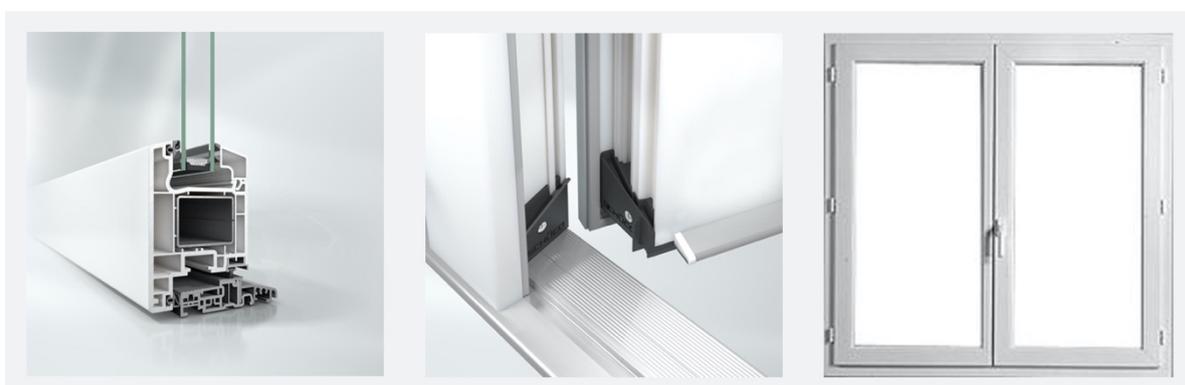




10. CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA:

10.1 Carpintería exterior (ventanas).

- Carpintería exterior de PVC color 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 mallorquina en fachadas o persianas incorporadas tipo “Monoblock” en patio según los casos. Acristalamiento termoacústico 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. Manivelas y bisagras en cromo satinado.



10.2 Carpintería exterior de zonas comunes.

- Puerta de acceso a la finca con dos hojas abatibles y una hoja fija superior, de madera lacada en color según alzados.
- Puertas de azotea comunitaria 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.

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. 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 paneles solares con apoyo de caldera de gas comunitaria.



11.2 Sanitarios.



Lavabo NOJA con 2 cajones



Lavabo NOJA con 1 cajón y 1 hueco



WC y bidé EMMA



Espejo y aplique



Bañera MITTA



Plato de ducha SLATE blanco



- **Mueble lavabo con 2 cajones en BAÑOS:** modelo NOJA de SALGAR, en color blanco brillo. Tamaño según lo representado sobre plano. Incluye espejo y aplique.
- **Mueble lavabo con 1 cajón en ASEOS:** modelo NOJA de SALGAR, en color blanco brillo. Tamaño según lo representado sobre plano. Incluye espejo y aplique.
- **Wc y bidé:** modelo EMMA de GALA. Wc con asiento simple (no amortiguado) y bidé sin tapa. (Según lo representado en los planos).
- **Plato de ducha:** modelo SLATE blanco, acabado pizarra, antideslizante, con rejilla de acero, de ACQUABELLA. Tamaño según lo representado sobre plano.
- **Bañera:** modelo MITTA de GALA, blanca, acrílica, tamaño 80x160cm. (Según lo representado en planos).
- Duchas y bañeras se entregan **SIN mamparas**.

11.3 Griferías.

- Grifería de lavabo y bidé cromada, tipo monomando, modelo START XTREME de CLEVER que destaca por su ergonomía y diseño de líneas rectas y acabados planos.
- Grifo de ducha y baño termostático, cromado, modelo KENT de IMEX que permite seleccionar la temperatura del agua deseada y mantenerla siempre constante.



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 BJC VIVA 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 satinado, 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 VIDEOPORTERO 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 videoportero electrónico.



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

14.1 Instalación de climatización.

- Instalación de climatización DAIKIN o similar, realizada mediante sistema MULTIZONE de varias climatizadoras tipo SPLIT con unidad condensadora exterior frío y calor, sistema partido 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 bajantes de PVC reforzado de 110mm.

14.3 Energía solar térmica.

- Instalación de energía solar térmica para producción de agua caliente sanitaria (ACS), compuesto por:
 - * Captadores solares y caldera de gas de apoyo.
 - * Interacumulador de ACS 1.000 L 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 de 50 Litros.
 - * 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) de 80 Litros.
- * Fluido caloportador mezcla de agua descalcificada y propilenglicol para la protección de la instalación contra congelaciones.



15. 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 las normas de seguridad UNE EN:81-20, EN:81-50 y EN:81-28 (alarmas remotas).

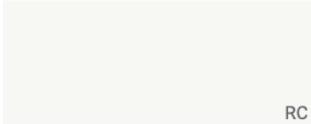
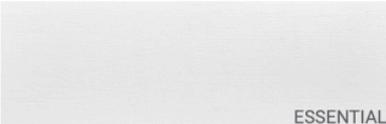
16. VARIOS:

- El proyecto cuenta con una cubierta comunitaria donde se localizan los tendederos.

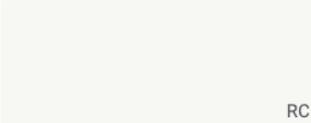
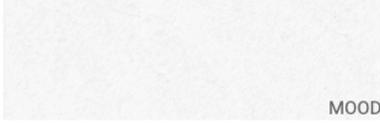
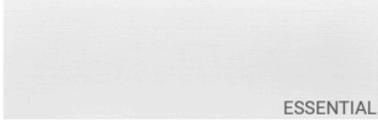


17. ANEXO 1. Opciones de revestimientos:

CLASSIC - Opción 1

SUELO  EVOQUE BLANCO MATE 60 X 60 cm	AZULEJO COCINA  RC BLANCO MATE 30 X 60 cm	AZULEJOS ASEO  ESSENTIAL LINEN WHITE (PB) 30 X 60 cm
	AZULEJOS BAÑO / BAÑO 1  EVOQUE BLANCO MATE 30 X 90 cm	AZULEJOS BAÑO 2  ESSENTIAL LINEN 30 X90 WHITE

NÓRDICO - Opción 2

SUELO  SEASON CREMA 100 X 24,8 cm	AZULEJO COCINA  RC BLANCO MATE 30 X 60 cm	AZULEJO ASEO  EVOQUE BLANCO MATE (PB) 30 X 60 cm
	AZULEJO BAÑO / BAÑO 1  MOOD BLANCO 30 X 90 cm	AZULEJO BAÑO 2  ESSENTIAL LINEN WHITE 30 X 90 cm



CONTEMPORÁNEO - Opción 3

SUELO



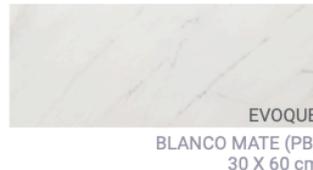
EVOLUTION
BLANCO NATURAL
60 X 60 cm

AZULEJO COCINA



RC
BLANCO MATE
30 X 60 cm

AZULEJO ASEO



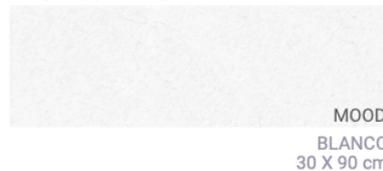
EVOQUE
BLANCO MATE (PB)
30 X 60 cm

AZULEJO BAÑO / BAÑO 1



MIXIT
BLANCO
30 X 90 cm

AZULEJO BAÑO 2



MOOD
BLANCO
30 X 90 cm

NATURAL - Opción 4

SUELO



BOREAL
WHITE NATURAL
60 X 60 cm

AZULEJO COCINA



RC
BLANCO MATE
30 X 60 cm

AZULEJO ASEO



ESSENTIAL
ROCK WHITE
30 X 60 cm

AZULEJO BAÑO / BAÑO 1



FRAME
BEIGE
30 X 90 cm

AZULEJO BAÑO 2



BOREAL
WHITE
30 X 90 cm