

MEMORIA DE CALIDADES

Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa



Proyecto y gestión: Gumersindo Fernández Arquitectos S.L.P., Calle Ancha 8, 1º izq. 11001 Cádiz





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

ÍNDICE:

- 00. Consideraciones previas.
- 01. Cimentación y Estructura.
- 02. Saneamiento.
- 03. Fachadas y Cerramientos.
- 04. Cubiertas 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, ACS, sanitarios y griferías.
- 12. Instalación eléctrica y mecanismos.
- 13. telecomunicaciones y video-portero.
- 14. Instalación de climatización y ventilación.
- 15. Ascensor.
- 16. Mobiliario y cocinas.
- 17. Varios.



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

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.

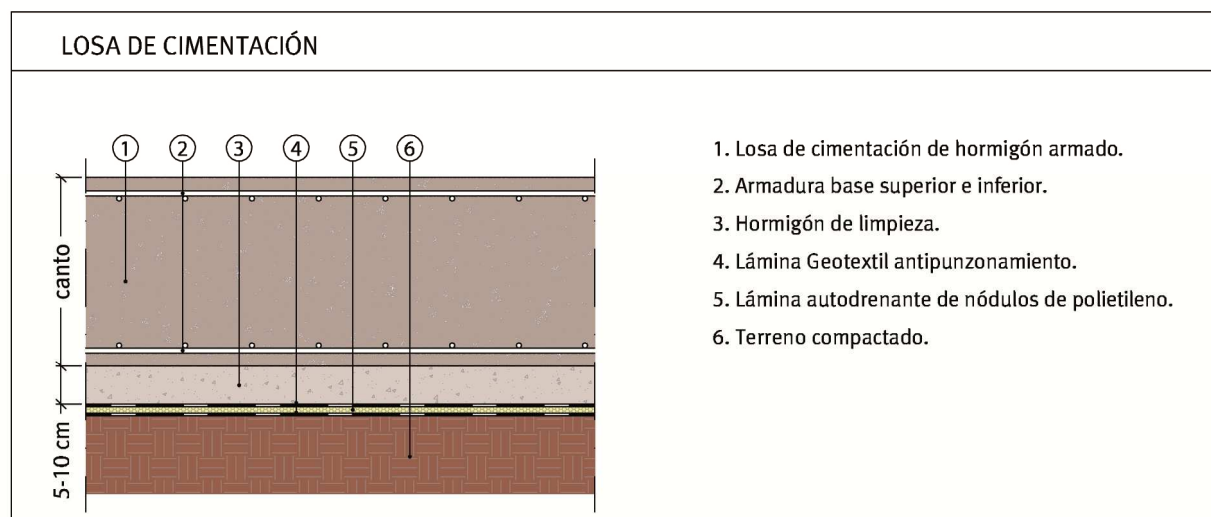
La Dirección Facultativa se reserva el derecho de cambiar algún material por otro de iguales características o superiores, debido a cuestiones de stock o plazos de entrega, siempre con conocimiento del Consejo Rector o Asamblea. La elección del diseño y acabados del interior de las viviendas, zonas y elementos comunes (fachada, patio, 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 como la solución óptima. 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.



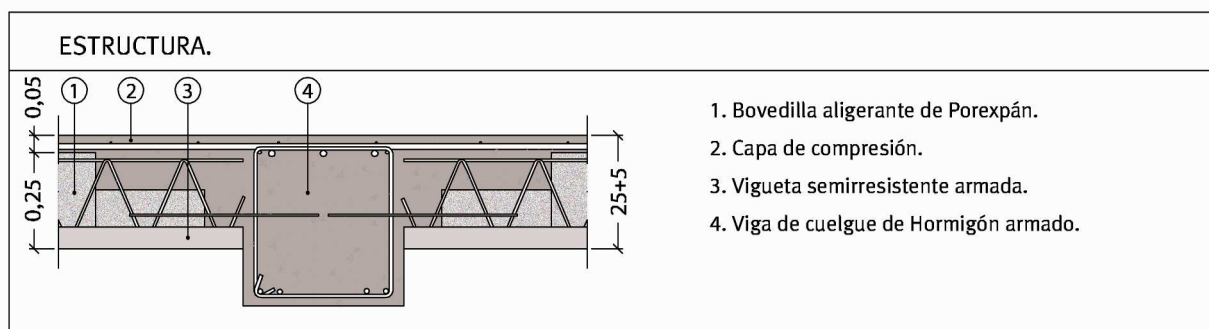


Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

01.2 Estructura.

- El sistema estructural se compone de un entramado de vigas de hormigón sobre pilares metálicos. 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 y capa de compresión de 5 cm de espesor. En el caso donde los forjados van vistos, éstos estarán formados por viguetas semirresistentes armadas, separadas sus ejes 70 cm, bovedilla aligerante tipo revoltón visto y capa de compresión de 7 cm de espesor. Dichos sistemas quedarán refrendados 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. Los puntos críticos de la red (codos, bajantes, etc) se aislarán acústicamente con lámina tipo Acustidan o similar. Todos los materiales utilizados son 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).

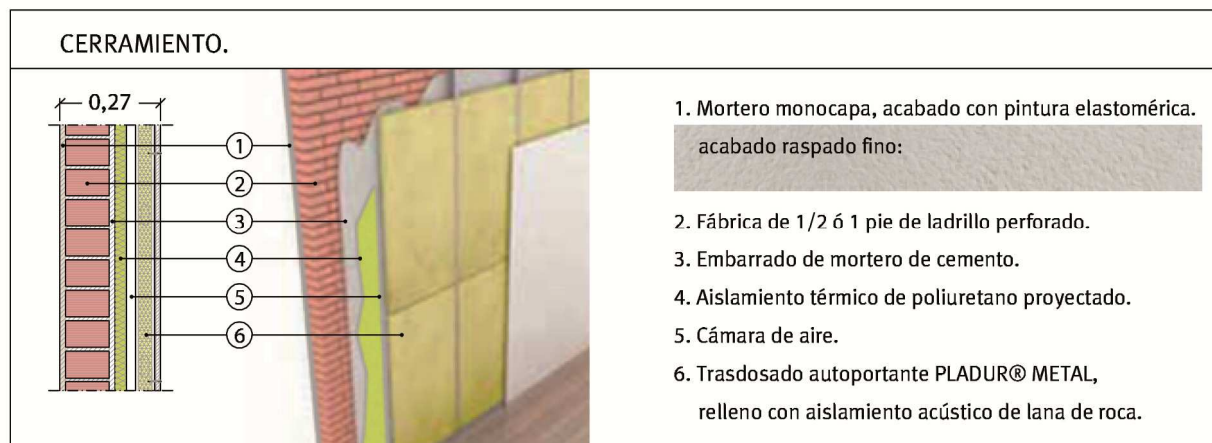
- La fachada a la calle está formada por el muro de fábrica existente (espesor variable de 35 a 60 cm) con acabado exterior en estuco de color según esquema de alzados. Las fachadas interiores a patio se resuelven con fábrica vista de ½ pie de ladrillo tosco (11,5cm); embarrado de mortero de cemento (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).



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

Las zonas donde no existe ladrillo visto se resuelven con fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado con acabado de mortero monocapa, acabado raspado fino, para pintar con pintura elastomérica para exteriores.



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 49/600 (34+15) (4,9 cm), relleno con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=3cm.



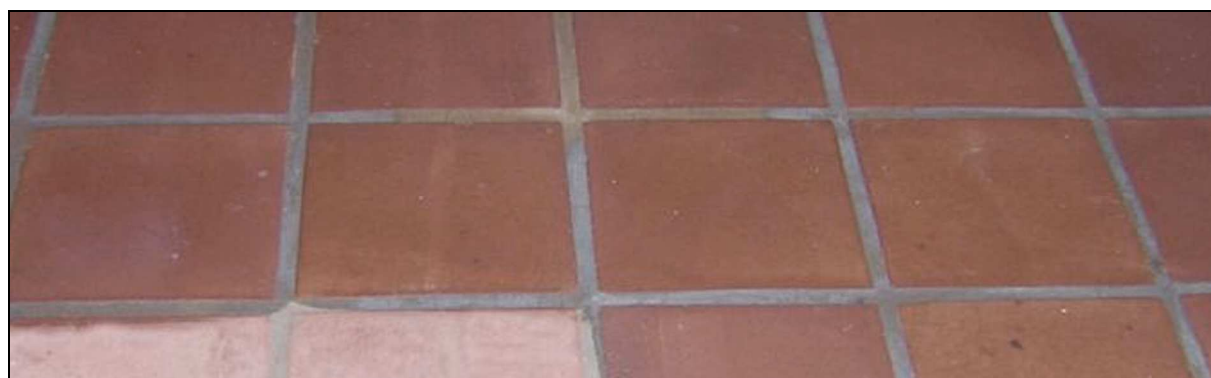
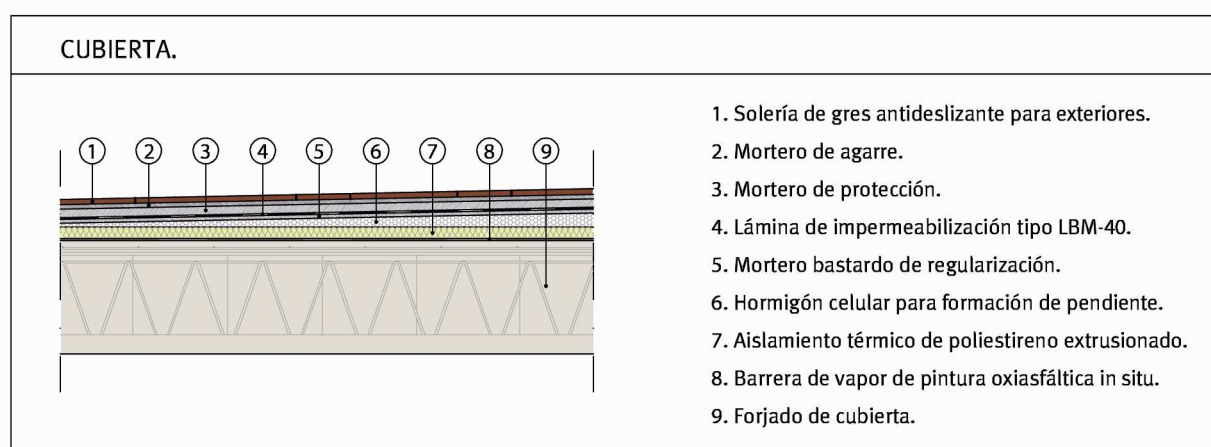


Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

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 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.





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

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 perfilera (alma) se rellenará con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm.



05.2 Separación entre viviendas.

- Partición compuesta por: Trasdoso autoportante PLADUR® METAL 49/600 (34+15) (4,9 cm), fábrica de ladrillo perforado fonorresistente (11,5 cm) y trasdoso autoportante PLADUR® METAL 49/600 (34+15) (4,9 cm), ambos trasdosados rellenos con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=3cm.





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

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=3cm, fábrica de 1/2 pie de ladrillo perforado fonorresistente (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.



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. El portal de entrada va revestido con aplacado de piedra natural.
- 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.



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

07.2 Revestimientos interiores de viviendas.

- Revestimientos paredes baños:

Alicatado de suelo a techo con azulejos de la marca SALONI. Los baños principales se revestirán con un único azulejo, imitación piedra natural, modelo WAY BEIGE, de formato: 30x90cm. Los baños pequeños se revestirán con dos modelos de azulejo blanco mate. La pared del fondo de ducha con un azulejo con relieve, modelo EPOQUE BLANCO, formato: 20x60cm y el resto del baño con un azulejo liso, modelo AKROM, del mismo formato.



- Revestimientos interiores verticales (paredes) en viviendas, con placas de yeso laminado de PLADUR® de 15 mm de espesor acabados con pintura plástica lisa en color a definir.
- 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.



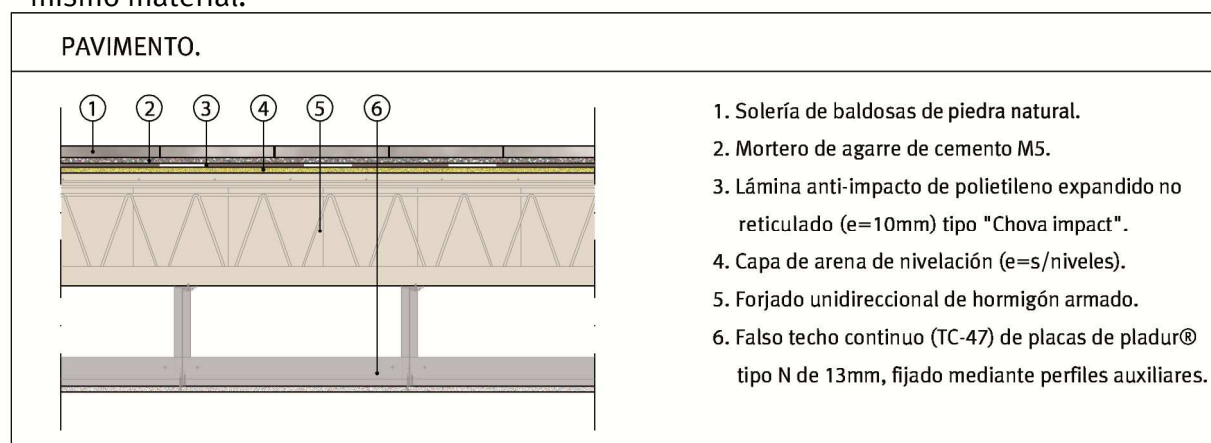
Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

08. REVESTIMIENTOS DE SUELOS (PAVIMENTOS):

08.1 Suelo de zonas comunes.

- Solería de portal, distribuidores y peldaño de escaleras con baldosas de piedra natural a definir por la D.F., con diferentes tonalidades y los veteados propios de la misma, 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.



08.2 Suelo de viviendas.

- El suelo interior de las viviendas, incluidos baños y cocina, se revestirá con un pavimento de vinilo, antiestático y decorativo, de la marca GERFLOR, modelo CREATION 55 CLIC SYSTEM, imitación madera SOLERO CREME, con formato de lama: 18x100cm, con bordes biselados.





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa



09. CARPINTERÍA INTERIOR:

09.1 Puertas de entrada a las viviendas.

- Puerta blindada de acceso a las viviendas, en madera maciza para lacar o barnizar, 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.





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

09.2 Puertas de paso y frentes de armarios.

- Puertas de paso lisas de madera lacada en blanco. Manivelas, bisagras y herrajes en cromo satinado.

Puertas de paso



Madera lisa lacada en blanco

Manivelas



Puertas de paso



Puertas correderas

Frente de armarios



Madera lisa lacada en blanco

Tiradores



Puertas armarios



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

10. CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA:

10.1 Carpintería exterior (ventanas).

- Carpintería exterior marca REHAU o similar de PVC en color a definir según alzados, con rotura térmica multicámara en el interior del perfil con refuerzo de acero y sistema antipalanca, de hojas correderas o abatibles según los casos y contraventana (hacia calle Barrocal) o persianas incorporadas tipo “Monoblock” (en el resto de casos). 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.



- Puertas de trasteros de chapa galvanizada pintadas en color.

10.2 Cerrajería.

- 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 de madera según los casos.

11. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y ACS, SANITARIOS Y GRIFERÍAS:

11.1 Instalación de fontanería y ACS.

- 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.
- Producción de A.C.S. mediante instalación solar térmica con termo acumulador eléctrico tipo JUNKERS Elacell o similar, como equipo de apoyo.



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa



11.2 Sanitarios.

- Inodoros y bidets, en color blanco, marca GALA, serie ENMA SQUARE.



- Lavabo suspendido GALA – ENMA SQUARE, tamaño: 55x45cm, en los baños pequeños.
- Lavabos GALA modelo CITY de tamaño: 48x48cm, sobre encimera por determinar.





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

- Plato de ducha acrílico blanco, marca DOCCIA, modelo LISO.
- Mamparas de ducha con cristal fijo, marca DOCCIA, modelo MINDANAO o similar.



Plato de ducha DOCCIA



Mampara DOCCIA

11.3 Griferías.

- Griferías STAR XTREM de la marca CLEVER.



COLUMNA DE DUCHA TERMOSTÁTICA



MONOMANDO LAVABO y BIDÉ



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

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 tipo SIMON 27 o similar en color blanco.



13. TELECOMUNICACIONES Y VIDEO-PORTERO:

- 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.



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

14. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN:

14.1 Instalación de climatización.

- Instalación de aire acondicionado formada por sistemas tipo SPLIT de MITSUBISHI o similar, 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++/A+.







SISTEMA MULTIZONE (SPLITS) INVERTER:
SOLUCIÓN IDEAL PARA CLIMATIZAR VARIAS HABITACIONES, YA QUE HACE POSIBLE CONECTAR VARIAS UNIDADES INTERIORES DE DISTINTA CAPACIDAD A UNA ÚNICA UNIDAD EXTERIOR.

14.2 Instalación de ventilación.

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



15. ASCENSOR:

- Ascensor accesible para minusválidos de tipo eléctrico sin cuarto de máquinas con capacidad para 450Kg/6 personas, de 6 paradas, velocidad 1.00 m/s (regulado mediante variación de frecuencia). Adaptado a norma CE95/16 y EN81-28 (alarmas remotas).

16. MOBILIARIO Y COCINAS.

16.1 Mobiliario:

- Todas las viviendas se decorarán en tonos neutros para crear espacios luminosos, cálidos y confortables. El mobiliario, funcional y de líneas puras, facilitará el almacenaje, el orden y la limpieza de la estancias. Los tejidos, lámparas y otros elementos decorativos, darán color y personalidad a cada uno de los espacios.

16.2 Cocinas:

- Disposiciones generales del diseño: Muebles de melamina lacada en color blanco distribuidos en varios módulos entre los que se incluyen: de almacenamiento, platero y cajonera con cubertero. Encimera de cuarzo, granito o mármol en gris. Alicatado o similar, en blanco o gris claro mate, con azulejos SALONI, modelo PORTLAND, formato: 20x60cm.



Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

- Las cocinas se equiparán con fregadero de un seno de 45x45cm, vitrocerámica de dos fuegos, nevera bajo encimera y microondas para empotrar.
- Dependiendo del tamaño de la vivienda, la cocina será del tipo 1, 2, 3, 4 o 5.

TIPO 1



TIPO 2



TIPO 3





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

TIPO 4



TIPO 5

Frente 1



Frente 2





Barrocal 9-11

Viviendas en régimen de cooperativa

17. VARIOS:

El proyecto cuenta con una cubierta comunitaria dividida en dos zonas una donde se localizan los tendederos e instalaciones, y otra hacia la calle Barrocal donde se ha habilitado una zona de esparcimiento comunitario con vistas a la Catedral de Cádiz por encima de los edificios colindantes.