

TRES CARABELAS 5



Viviendas en régimen de cooperativa

ÍNDICE:

00. Consideraciones previas.
01. Saneamiento.
02. Fachadas y cerramientos.
03. Particiones interiores.
04. Falsos techos.
05. Revestimientos de paredes y techos.
06. Revestimientos de suelos (pavimentos).
07. Carpintería interior.
08. Carpintería exterior y cerrajería.
09. Instalación de fontanería, sanitarios y griferías.
10. Instalación eléctrica y mecanismos.
11. Instalación de telecomunicaciones y portero automático.
12. Instalación de climatización.
13. Personalización.

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 o producto por otro de iguales características o superiores, debido a problemas de disponibilidad, descatalogación o plazos de entrega, siempre con conocimiento del Consejo Rector o la Asamblea.

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

01. SANEAMIENTO:

- La instalación consta de una red colgada de desagües 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 del edificio. 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.

02. FACHADAS Y CERRAMIENTOS:

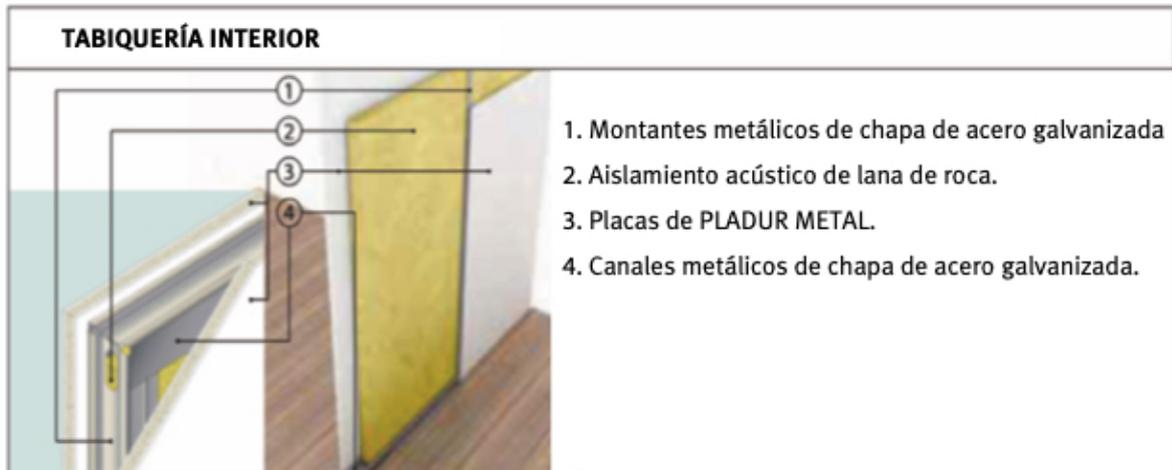
02.1 Cerramiento exterior (fachadas exteriores).

- Las fachadas existentes se trasdosan interiormente para mejorar su aislamiento mediante la colocación de un trasdosado autoportante de PLADUR® METAL 63/600 (48+15) (6,3 cm), relleno con aislamiento termoacústico de lana de roca tipo Rockwool (e=4 cm).

03. PARTICIONES INTERIORES:

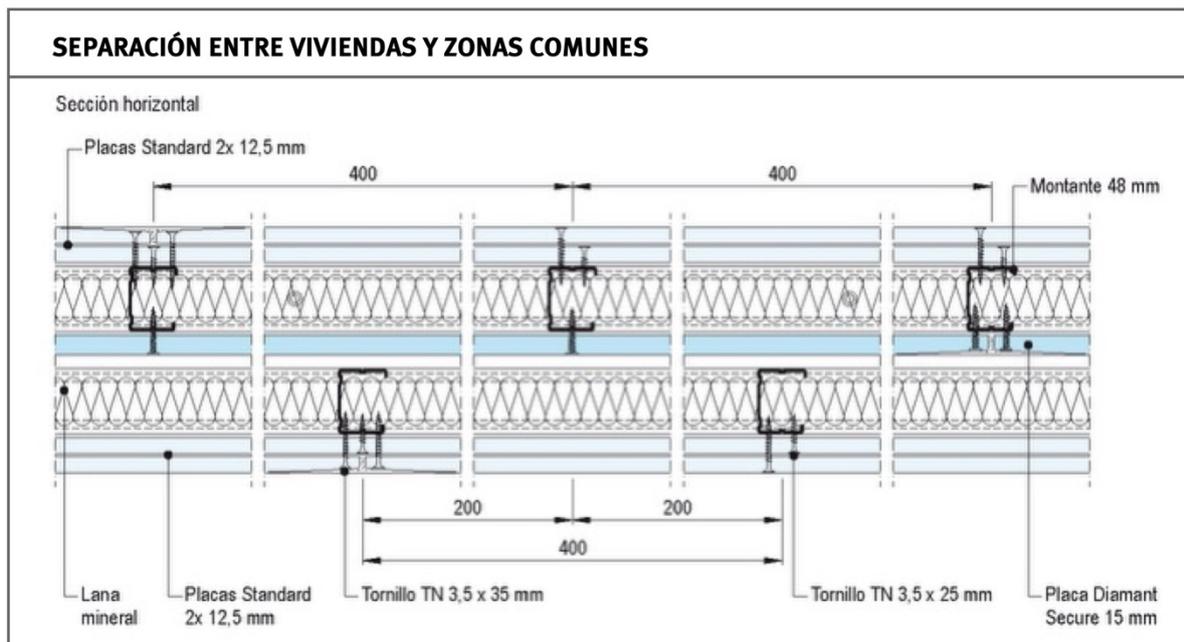
03.1 Tabiquería interior (de separación entre habitaciones de la misma vivienda).

- Tabiquería autoportante de PLADUR® METAL 78/600 (15+48+15) (7,8 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. El hueco formado por la perfilera (alma) se rellenará con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4cm.



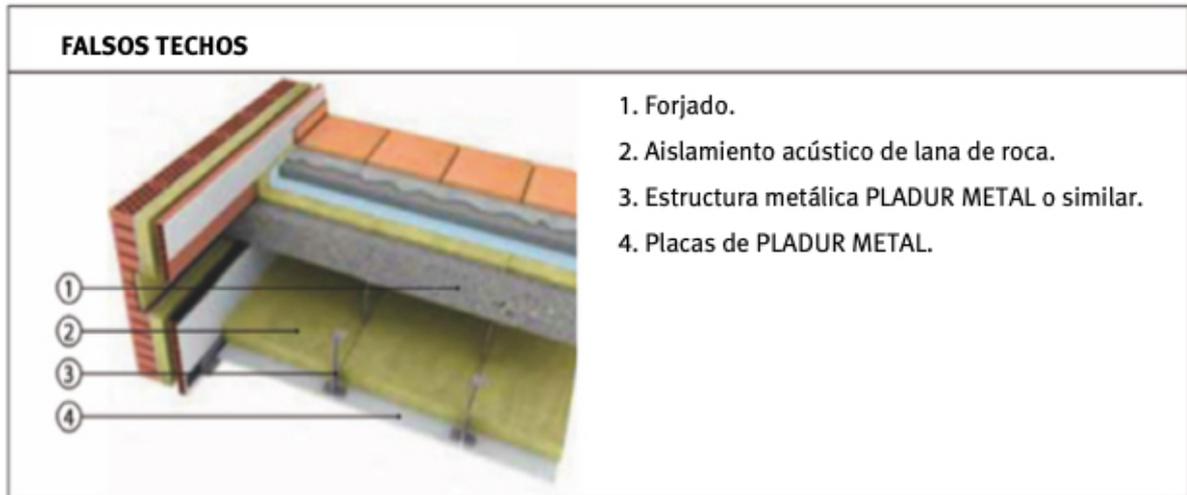
03.2 Separación entre viviendas y zonas comunes

- Partición compuesta por: Dos estructuras de montantes y canales de 48 mm rellenos con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de $e=4$ cm, dos placas standard de 12,5 mm fijadas a cada lado del tabique y una placa Diamant Secure de 15 mm fijada en la parte central del tabique sobre una de las estructuras de 48 mm. Ambas estructuras están dispuestas en paralelo y al trespelillo con una modulación de montantes de 400 mm.
- Este sistema tiene una resistencia al fuego EI60, un aislamiento acústico de 64 dBA y está clasificado como seguridad RC2 según la UNE-EN1627, cumpliendo por tanto todos los requisitos normativos exigibles a este tipo de elementos de separación entre viviendas o diferentes unidades de uso.



04. 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.



05. REVESTIMIENTOS DE PAREDES Y TECHOS:

05.1 Revestimientos interiores de zonas comunes.

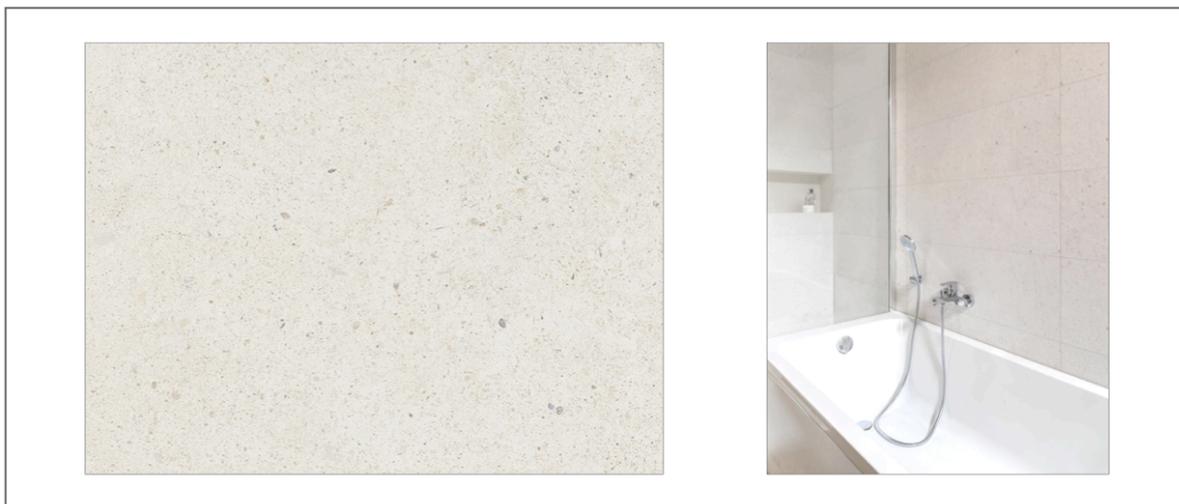
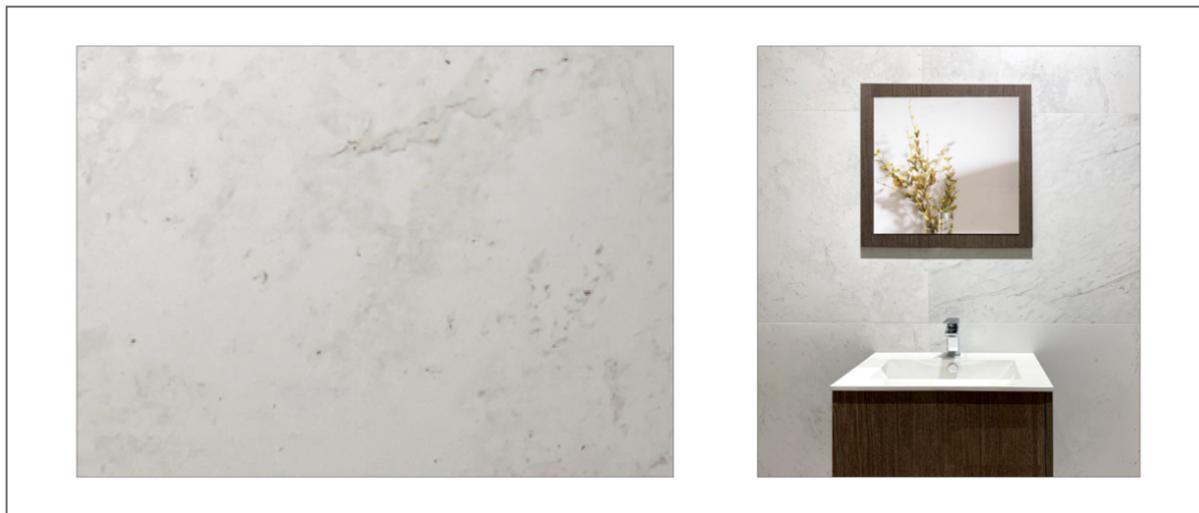
- Revestimientos interiores (paredes) en Zonas Comunes de guarnecido y enlucido de perlita acabado con pintura plástica lisa en color a definir por la Dirección Facultativa, así como aplacado parcial/total según diseño de la Dirección Facultativa en portal de acceso.
- Revestimientos interiores horizontales (techos) en Zonas comunes: 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, nivel de calidad del acabado exigible Q2 (estándar), con aislamiento acústico de lana de roca tipo Rockwool de e=4 cm en su interior. Terminación con pintura plástica lisa o texturizada color a definir por la Dirección Facultativa.

05.2 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: 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.

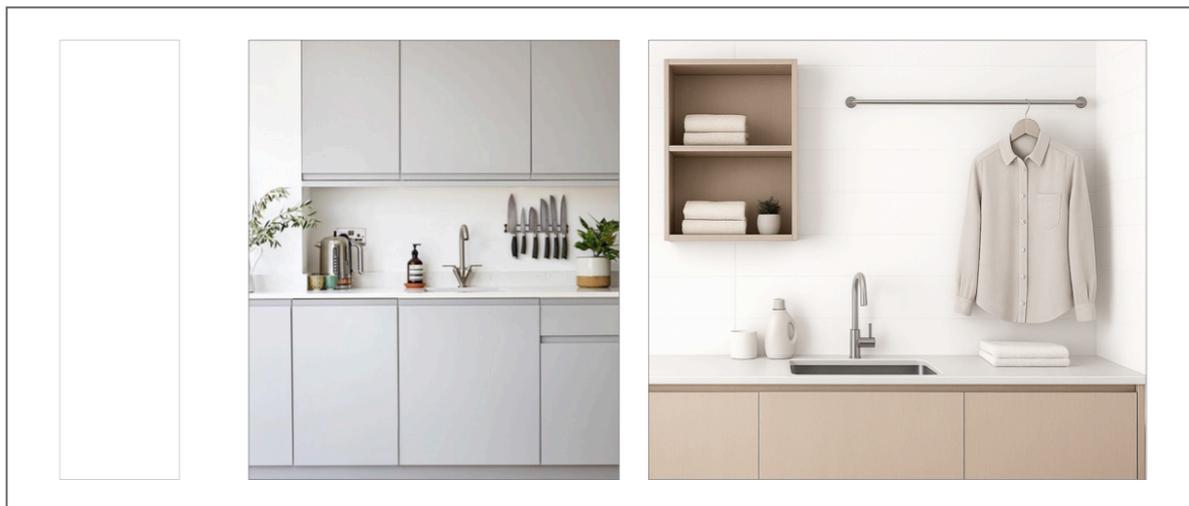
05.3 Alicatados para baños.

- Alicatado total a base de azulejos porcelánicos rectificados de la marca PORCELANOSA en formato 33,3x100. Modelo RIVOLI imitación mármol para el baño principal y MATIKA BONE imitación piedra para el baño 2. Azulejos recogidos con adhesivo cementoso y rejuntados con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.



05.4 Alicatados para cocinas y lavaderos independientes.

- Alicatado total a base de azulejos porcelánicos rectificados de la marca PORCELANOSA, modelo MARMI CHINA, blanco liso mate, de formato 33,3x100 para cocina y lavaderos. Azulejos recogidos con adhesivo cementoso y rejuntados con lechada para junta abierta coloreada con la misma tonalidad de las piezas.



06. REVESTIMIENTOS DE SUELOS (PAVIMENTOS):

06.1 Pavimentos de zonas comunes.

- Solería de los distribuidores: Solado de gres porcelánico para interiores, modelo y color a elegir por la Dirección Facultativa, recibidas con adhesivo cementoso y rejuntadas con mortero de juntas cementoso, para junta mínima (entre 1,5 y 3 mm), con la misma tonalidad de las piezas.

06.2 Pavimentos para el interior de las viviendas.

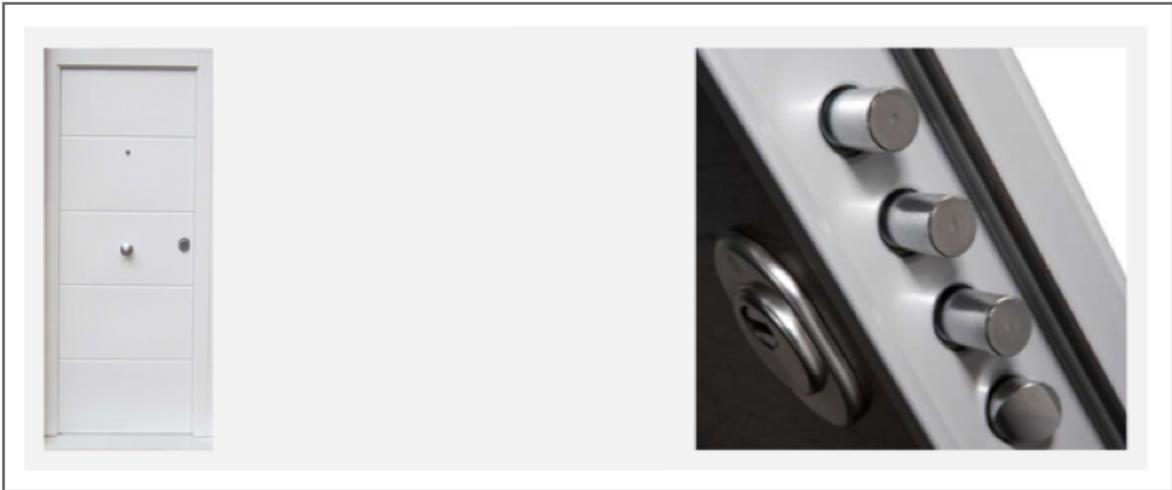
- Suelo laminado AC5 ELEGANT CREAM de PORCELANOSA que combina la calidez y la elegancia del roble claro con una textura ultra realista. Un tono crema suave con vetas ligeras que emulan la madera natural, tiene una clasificación AC5, la más alta norma de resistencia a la abrasión. Aprobado para su uso en las zonas húmedas de la vivienda como cocinas, lavaderos y baños. El suelo queda rematado con un rodapié laminado blanco.



07. CARPINTERÍA INTERIOR.

07.1 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 electrogalvanizado, 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. Color a definir por la Dirección Facultativa.



07.2 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 únicamente en altillo y armario.

07.3 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.



08. CARPINTERÍA EXTERIOR Y CERRAJERÍA:

08.1 Carpintería exterior (ventanas).

- Carpintería exterior existente: Se mantendrá la carpintería exterior de PVC color blanco, instalada en planta baja y primera. Esta dispone de doble acristalamiento tipo Climalit, que garantiza un adecuado aislamiento térmico y acústico.
- Sistema de oscurecimiento: El oscurecimiento interior se resolverá mediante cortinas o estores tipo foscurit, a definir por la Dirección Facultativa. El foscurit es un tipo de tejido técnico opaco cuya función principal es bloquear completamente el paso de la luz, ayuda al control térmico, es fácil de limpiar y muy resistente.

08.2 Cerrajería exterior

- Las rejas compuestas por tubos de acero galvanizado de 2x4 cm y marco del mismo material, con imprimación a base de resina epoxi tipo Sikadur primer EG Phosphate o similar, acabada con pintura de esmalte en color a definir por la Dirección Facultativa.

09. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA, SANITARIOS Y GRIFERÍAS:

09.1 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.
- Producción de A.C.S. mediante un sistema de Aerotermia compacto (bomba de calor para ACS) ARISTON modelo NUOS plus o similar.

09.2 Sanitarios BAÑO.

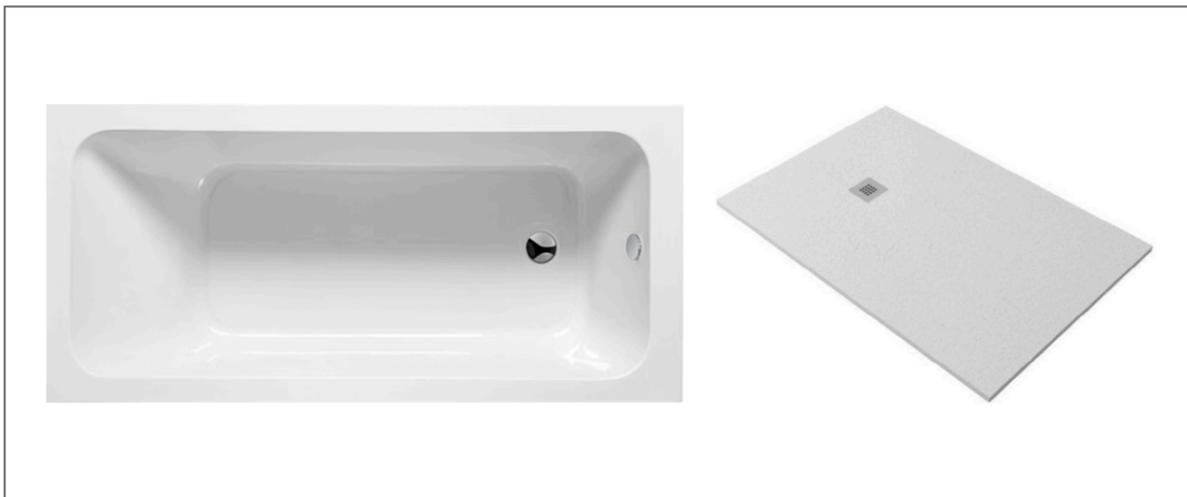
- Los muebles-lavabo y espejos varían en cuanto a tamaño en cada baño. Para conocer el tamaño de los lavabos, así como las dimensiones de las bañeras y platos de ducha, consulte los planos acotados de la vivienda. Los sanitarios se dispondrán en su vivienda conforme a lo representado en los planos. **Ni las bañeras ni los platos de ducha incluyen mampara.** Los modelos propuestos en esta memoria de calidades pertenecen a PORCELANOSA y sus marcas asociadas.
- Lavabos suspendidos modelo MARNE N: fabricado en cerámica de alta densidad que garantiza la resistencia a impactos y su brillo con el paso del tiempo. Los lavabos cuentan con un cajón acabado en blanco brillo, de líneas puras, con un diseño funcional y contemporáneo.
- Espejos modelo LITE PLUS: con iluminación LED frontal integrada, aportan funcionalidad combinada con tecnología de bajo consumo y diseño.



- Inodoros suspendidos modelo URBAN-C N RIMLESS BL: de estética minimalista y atemporal, la instalación suspendida facilita la limpieza del suelo. Con sistema de doble descarga, optimiza el uso del agua. Asiento con sistema soft-close, es silencioso, ergonómico y confortable. Pulsador doble modelo Eclipse blanco.

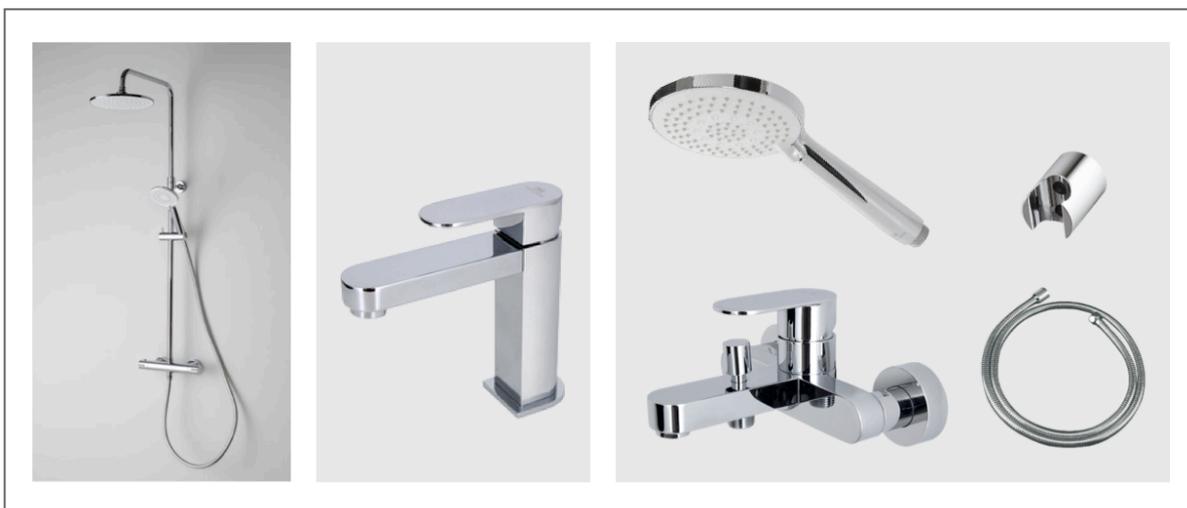


- Platos de ducha modelo SLATE BLANCO: fabricados en resina con carga mineral, con textura pizarra, tienen un diseño minimalista que aporta modernidad al espacio de baño. Cuenta con propiedades antideslizantes alta resistencia al impacto y a los productos químicos habituales para la limpieza del hogar.
- Bañeras modelo MARNE BASIC BBE: de 160x75cm y fabricadas en acrílico con acabado blanco brillante, tienen un volumen generoso para una experiencia de baño confortable.



09.3 Griferías BAÑO.

- De silueta contemporánea, líneas rectas y suaves curvas, las griferías Noken de PORCELANOSA, acabadas en cromo pulido, están pensadas para un uso intensivo y son de fácil limpieza. Grifo monomando para el lavabo modelo HOTELS; columna termostática en las duchas modelo SMART N; monomando con teleducha, soporte y flexible de 150cm en las bañeras, modelo HOTELS.



10. INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y MECANISMOS:

10.1 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.

10.2 Mecanismos.

- Mecanismos de primera calidad modelo SIMON 27 o similar, en color blanco.

10.3 Iluminación de la vivienda.

- Iluminación en las zonas de la vivienda con falso techo, con focos empotrados 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 downlights incluyen bombillas LED.



11. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES Y 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 videoportero electrónico, marca FERMAX, modelo CITYLINE o similar.

12. INSTALACIÓN DE CLIMATIZACIÓN:

- Instalación de climatización MIDEA 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.

13. PERSONALIZACIÓN:

- Los cooperativistas podrán personalizar algunos de los acabados recogidos en la Memoria de Calidades, siempre que dichos materiales sean del mismo distribuidor.
- Podrán personalizar: los sanitarios, griferías y espejos.
- Los armarios se entregan con puertas lisas de color blanco, con tiradores y bisagras ocultas. El interior, forrado en blanco, no se entrega vestido con baldas, percheros u otros accesorios. En el caso de que se quieran vestir los armarios se les pondrá en contacto con el carpintero contratado en la obra para acordar la distribución interior deseada. El coste de este extra se sumará al precio de las viviendas.
- Los acabados modificados por los cooperativistas se recogerán en documentos que firmarán como aceptación y compromiso de pago de estos.
- Por motivos técnicos y de planificación, no se contemplarán modificaciones en la distribución establecida.
- Los acabados propuestos en esta memoria de calidades podrán sufrir modificaciones en caso de descatalogación, rotura de stock, ajustes de precio por parte del fabricante mejoras técnicas u otros imprevistos. En tales casos, se sustituirán por alternativas de igual calidad, manteniendo siempre la coherencia estética y funcional.