



## MEMORIA DE CALIDADES

**100 VIVIENDAS** EN RÉGIMEN DE  
COOPERATIVA EN ASTIGARRAGA  
con cocina equipada, garaje y trastero.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:



GESTIÓN:



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación de hormigón armado de acuerdo con las determinaciones del estudio geotécnico.
- Inicialmente se realizará por medio de zapatas o pilotes y muros de contención de hormigón armado.
- Estructura de hormigón armado, cumpliendo toda la Normativa vigente.

## FACHADA Y CUBIERTA

- Se proyecta una fachada ventilada: revestimiento exterior discontinuo, con cámara de aire, aislamiento térmico y cierre interior de tabiquería termo-acustico. Acabado en piedra, panel cerámico o microcemento.
- Los balcones acristalados a definir por Dirección Facultativa.
- Los vierteaguas y remates de los huecos de fachada serán de piedra artificial.
- Cubrición con teja cerámica mixta. Cubierta a cuatro aguas. Bajantes y canalones en aluminio lacado.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior en Aluminio Lacado con rotura de puente térmico y estanqueidad con sistema de juntas EPDM. Ventanas abatibles-oscilo batientes, una por estancia.
- Irá equipada con todo el aislamiento termoacústico exigido por Normativa.
- La carpintería será de doble acristalamiento, tipo Climalit, con dos vidrios separados por cámara de aire aislante e higroscópica. Los antepechos de carpintería ubicados por debajo de los 100 cm irán con acristalamiento securizado.
- Las persianas serán enrollables, de lamas de aluminio, e irán incorporadas a la carpintería (tipo monoblock).

### NOTA

La dirección facultativa, durante todo el proyecto, se reserva el derecho a modificaciones, atendiendo a las necesidades técnicas o administrativas, manteniendo las calidades en todo momento.



## TABIQUERÍA

- Las divisiones interiores se realizarán con fábrica de ladrillo.
- Las separaciones entre viviendas de distintos propietarios se realizarán mediante bloque cerámico acústico. A definir por Dirección Facultativa, que lo podrá modificar en cumplimiento de la Normativa Vigente (acústica...).

## CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a la vivienda será de madera de roble, semiblindada con cerradura, bisagras y herrajes cromados.
- Puertas interiores en madera macizada de roble o blancas lacadas, a elegir por cada cooperativista. Con vidriera de 3 o 4 vidrios en salón y cocina. Manillas cromadas.
- Rodapié de 9 cm a juego con la puerta.
- Manillas cromadas con rosetas cromadas.

## SOLADOS

- El suelo del salón, vestíbulo, pasillo y de los dormitorios, será tarima flotante de roble.
- Las cocinas y baños irán solados con gres porcelánico de primera calidad. Amplia gama a elegir entre una preselección en Jorge Fernández.
- Las terrazas irán soladas con gres antideslizante y rodapié del mismo material.

## REVESTIMIENTOS

- Falso techo de cartón-yeso con moldura en toda la vivienda y moldura mejorada salón.
- Enchapado de paramentos verticales de cuartos húmedos en gres porcelánico de 1ª calidad. Amplia gama a elegir entre una preselección en Jorge Fernández.
- Resto acabado en pintura blanco roto mate lisa. Blanco en techos.



## SANITARIOS Y GRIFERÍA



- La instalación de fontanería, realizada en tubería de PVC, se ajustará a la NBE Instalaciones Interiores de Agua Fría y al Reglamento de Instalaciones Térmicas en los edificios y sus Instrucciones Complementarias, así como al Código técnico de la edificación (C.T.E) DB-HS 4 Suministro de Agua y DB-HS 5 Evacuación de Aguas.
- Las montantes y tuberías de distribución interior para red de agua potable serán de polietileno reticulado, con sus correspondientes llaves de paso y corte.

### EN BAÑO PRINCIPAL:

- La ducha será en color blanco de la marca Villeroy & Boch extraplano o similar, con grifería termostática cromada.
- Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco de la marca Villeroy & Boch, modelo Subway o similar. Grifería monomando.
- Inodoro de porcelana vitrificada de color blanco con tapa softclosing de la marca Villeroy & Boch o similar.

### EN BAÑO SECUNDARIO:

- La bañera será en color blanco de la marca Villeroy & Boch, modelo Oberon o similar.
- Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco de la marca Villeroy & Boch, modelo Subway o similar. Grifería monomando.
- Inodoro de porcelana vitrificada de color blanco con tapa softclosing de la marca Villeroy & Boch o similar.

## ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

- Instalación eléctrica conforme a los Reglamentos vigentes de Baja Tensión, Real Decreto 842/2002 de 2 de agosto de 2002.
- Acometida de Telefónica y Euskaltel.
- Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- El acceso al portal contará con videoportero conectado a las unidades interiores de cada vivienda.
- En cumplimiento del Real Decreto-Ley RDL 346/2011, de 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 tomas de teléfono y televisión en salón, cocina y dormitorios.



## GAS Y CALEFACCIÓN

- Instalación de calefacción según Instrucciones y Reglamentos vigentes. Tubería multicapa.
- Radiadores de aluminio de inyección en todas las estancias, excepto en baño principal que se colocará un radiador toallero, si es posible.
- Termostato individual de ambiente en salón y válvula termostática en dormitorios.
- La instalación de calefacción será mediante caldera centralizada de gas natural y apoyo de aerotermia según código técnico vigente, u otro sistema que garantice mínimamente una eficiencia energética similar.

## TRASTERO, GARAJE

- Acabados en mortero blanco proyectado y suelos de hormigón pulido.
- Suelo de garaje acabado en hormigón pulido.
- Puerta de acceso motorizada y dispondrán de apertura por mando a distancia.
- Instalaciones y señalización según Normativa vigente.

## ELEMENTOS COMUNES

- Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas y dimensiones según Ley de accesibilidad, con puertas inoxidable automáticas de acceso a todas las plantas y bajada directa al garaje.
- Portal según diseño de la D.F.
- Iluminación mediante detectores de presencia.



## OTRAS CARACTERÍSTICAS

- Cocina totalmente equipada con muebles altos y bajos.
- Incluye electrodomésticos; frigorífico, lavadora, lavavajillas, inducción, horno, campana y fregadero con grifo monomando.
- Cumplimiento del código técnico de edificación.

## SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL Y CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Mientras que las prácticas constructivas estándares están guiadas por consideraciones económicas a corto plazo, la **Construcción Sostenible** se basa en las mejores prácticas que aúnen calidad y eficacia a largo plazo a un coste asumible.

En cada etapa del ciclo de vida del edificio, se puede aumentar el confort y la calidad de vida, mientras que se **disminuye el impacto en el medio ambiente** y se **aumenta la sostenibilidad económica** del proyecto.

Un edificio diseñado y construido de una manera sostenible reduce al mínimo el uso de agua, materias primas, energía, suelo... a lo largo del ciclo de vida completo del edificio.

### ¿POR QUÉ CONSTRUIR DE MANERA SOSTENIBLE?

- **Confort térmico óptimo:** todas las superficies internas de las habitaciones se mantienen en una temperatura similar y no hay molestas convecciones o corrientes de aire.
- **Ahorros de energía:** la demanda de energía térmica se reduce 10 veces.
- **Disminución de la cantidad de CO<sub>2</sub> emitida:** también se reduce por un factor de 10.
- **Confort acústico** excelente.
- **Buen comportamiento** contra los incendios y seguridad.
- **Calidad del aire interior excelente:** gracias a un sistema controlado de ventilación con recuperación de calor, proporcionando aire limpio permanente.
- **Flexibilidad en el diseño del edificio** tanto externo como interno.



### LAS MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES Y DE SOSTENIBILIDAD MÁS DESTACABLES EN EL PROYECTO SON LAS SIGUIENTES:

- Producción de agua caliente mediante aerotermia. Energía renovable.
- Caldera centralizada de condensación, para ACS y calefacción. Reduce las pérdidas de energía con su consiguiente ahorro económico.
- Control individualizado de la calefacción.
- Reductores de flujo en puntos de consumo de agua.
- Encendido y apagado automático de la iluminación en zonas comunes, evitando consumos innecesarios.
- Vidrios de alto rendimiento para reducir la pérdida de calor en invierno y su ganancia durante el verano.
- Microventilación de las ventanas que garantiza la renovación del aire interior de las estancias manteniendo las condiciones higiénicas y nivel de humedad óptimas.
- Materiales aislantes mayores y más eficientes, permanentes y que no requieren mantenimiento.
- Sanitarios de alta eficiencia o sanitarios de descarga de alta eficiencia.
- Las viviendas incorporan materiales sostenibles y de bajo COV.
- Los edificios cuentan con materiales naturales y de origen local.

Este conjunto de medidas influye decisivamente en las fases de extracción y fabricación de productos para la construcción, en la ejecución del edificio, en la etapa de uso y mantenimiento y en la de construcción.

Afectan a aspectos como el consumo de energía, consumo de agua, generación de residuos, emisiones atmosféricas, emisiones de ruido y consumo de materias primas.

Proyecto con una alta calificación energética.