



MEMORIA DE CALIDADES

46 VIVIENDAS EN ONDARROA
2 y 3 dormitorios con garaje, trastero y cocina completamente equipada.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:

SM TH
ARQUITECTOS
BILBAO 1903

GESTIÓN:

ekogi
etxebizitza kooperatiben gestio integrals

GRUPO ARRASATE
TALDEA



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación se ejecutará con zapatas aisladas de hormigón armado, pudiendo variar el sistema constructivo según las especificaciones del informe geotécnico.
- El sistema estructural se compone de pórticos de hormigón armado constituidos por pilares de sección cuadrada y por vigas de canto y/o planas en función de las luces a salvar, pudiéndose cambiar a sistema bidireccional (losa) según los estudios estructurales.

FACHADA Y CUBIERTA

- El revestimiento exterior estará compuesto por una fachada con diferentes tratamientos, combinando zonas de raseo y pintado con fajas de color, ladrillo caravista y aplacado de piedra. Para la eliminación de puentes térmicos se aislarán las cámaras de fachada, los forjados y los frentes de los mismos. El aislamiento térmico será de lana de roca o poliuretano proyectado, adosado a una hoja pesada de albañilería con un trasdosado de fábrica, lucido y pintado.
- Los vierteaguas y remates de los huecos de fachada serán de piedra artificial.
- La cubierta será inclinada a cuatro aguas y cubrición de teja cerámica mixta.
- Bajantes y canalones en aluminio lacado.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y ventana-balconera de aluminio con rotura de puente térmico y estanqueidad con sistema de triple junta EPDM.
- Una ventana abatible-oscilobatiente por estancia.
- Las persianas serán enrollables, de lamas de aluminio, e irán incorporadas a la carpintería (tipo monoblock).
- El acristalamiento se realiza con doble vidrio, evitando condensaciones, para conseguir mayor confort con un importante ahorro energético para el usuario.



TABIQUERÍA

- Las separaciones entre viviendas serán de doble tabique de fábrica de ladrillo con aislamiento en el interior de la cámara, apoyados sobre banda acústica para garantizar el aislamiento entre viviendas.
- Las divisiones interiores se realizarán con ladrillo de gran formato, apoyados en bandas elásticas para evitar la transmisión acústica.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada a vivienda semi blindada, en madera de roble, con tres puntos de anclaje. Herrajes y tiradores a elegir por la dirección facultativa.
- Puertas interiores de vivienda, de madera macizada de roble o blancas lacadas, a elegir por el cooperativista. Las puertas de salón y cocina será con vidriera de 3 o 4 vidrios.

SOLADOS

- Los suelos no húmedos se realizaran con parqué flotante de 1 lama en madera de roble.
- Los rodapiés serán a juego con las puertas interiores.
- Solados cerámicos de primera calidad en cocinas y baños.
- Aislamiento acústico anti-impacto en la totalidad del suelo de la vivienda.

REVESTIMIENTOS

- Pintura en blanco roto plástica lisa en parámetros horizontales y verticales.
- Alicatados de cocina y baños en gres de primera calidad.
- Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda.



SANITARIOS Y GRIFERÍA



- La instalación de fontanería del interior de la vivienda será de PEX (polietileno reticulado).
- Elementos sanitarios de color blanco, de primera calidad, de la marca Villeroy & Boch, modelo ONovo o similar. Inodoro con tapa soft closing.
- Bañera en color blanco de la marca Villeroy & Boch.
- Plato de ducha extraplano de la marca Villeroy & Boch con grifería termostática.

ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

- Las instalaciones de electricidad y telecomunicaciones se realizarán cumpliendo los reglamentos y normativas en vigor.
- El acceso al portal contará con vídeo-portero electrónico, conectado a cada una de las viviendas.
- Mecanismos eléctricos de primera calidad.
- Tomas de teléfono y televisión en todos los dormitorios, cocina y salón.

GAS Y CALEFACCIÓN

- Sistema de calefacción centralizada a base de caldera de condensación de gas natural.
- La instalación de calefacción se realizará con tubo multicapa hasta el armario de colectores.
- Contadores de consumo individuales para cada vivienda.
- Termostato programable individual de regulación de temperatura en salón.
- Radiadores de aluminio en todas las estancias, excepto en baños que se colocará un radiador toallero, siempre que técnicamente se permita.
- Instalación de aerotermia para precalentamiento de agua caliente sanitaria.



VENTILACIÓN

- Sistema de ventilación mecánica individual, para que no se produzcan molestias y garantizar el correcto funcionamiento de cada una ellas.
- La entrada de aire en las viviendas se garantizará mediante un sistema de microventilación en las carpinterías de salones y dormitorios.

MOBILIARIO DE COCINA

- Cocina totalmente equipada con muebles altos y bajos, además de encimera.
- Electrodomésticos de alta eficiencia energética: frigorífico, lavadora, lavavajillas, placa de inducción, horno, campana y fregadero con grifo monomando.

SÓTANO, GARAJE

- Puerta motorizada de entrada a garaje sótano, con mando a distancia.
- Suelo de garaje acabado en hormigón pulido.
- Trasteros acabados en mortero blanco proyectado y suelos de hormigón pulido.
- Instalaciones y señalización según normativa vigente.
- Instalación de seguridad, ventilación, extracción de CO₂, detección y protección contra incendios.

ELEMENTOS COMUNES

- Diseño de portal moderno, con escaleras y hall acabados en granitos y/o pavimentos de primera calidad. Siempre según criterio de Dirección Facultativa.
- Iluminación de elementos comunes mediante detectores de presencia y lámparas de bajo consumo, para un menor consumo de energía eléctrica.
- Ascensor eléctrico sin cuarto de máquinas con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable. Dimensiones según ley de accesibilidad.



CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

- Edificio de máxima eficiencia y ahorro energético y baja contaminación. Es un edificio de viviendas diseñado buscando una mayor eficiencia para un bajo consumo energético, sin dañar el medio ambiente y aumentando la calidad y el confort dentro de cada vivienda.

Para la reducción del consumo de energía se ha realizado un diseño del edificio ecoeficiente con instalaciones adecuadas para sacar el máximo partido a las energías renovables.

- Cumplimiento del código técnico de edificación.

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.

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 CO₂ 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.
- El edificio cuenta 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 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.