

# PARCELA P07 AMBITO GARELLANO

152 VIVIENDAS LIBRES Y LOCALES COMERCIALES



## MEMORIA DE CALIDADES

## (1) MEMORIA DE CALIDADES

152 VIVIENDAS

CON GARAJE Y TRASTERO

BILBAO

Edificación de viviendas colectivas, libres, con alto grado de calificación energética, distribuidas en 5 plantas de sótano destinadas a plazas de garajes y trasteros, planta baja para acceso a portales, 3 plantas de locales comerciales y 29 plantas altas destinadas a viviendas en la edificación en Torre y 2 plantas de locales comerciales y 9 plantas altas destinadas a viviendas en la edificación en Bloque

### **A.- ESTRUCTURA**

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

### **B.- ALBAÑILERÍA**

#### **FACHADAS**

- Se proyecta una fachada ventilada con revestimiento exterior discontinuo, con cámara de aire ventilada y aislamiento por el interior y hoja de ladrillo.
- El acabado se realizará mediante dos fajeados de diferentes calidades; uno continuo mediante GRC o similar y otro mediante placas de Alucobond o similar.

#### **CUBIERTA**

- Se proyecta una cubierta plana transitable, del tipo "invertida", con aislamiento térmico en cumplimiento de la Normativa vigente.

#### **TABIQUERÍA INTERIOR**

- La elección de los materiales de particiones, se realizará en función de sus características acústicas y térmicas.  
El criterio general de separación entre viviendas, la creación de recintos por medio de tabiques cerámicos, que se trasdosarán con placas de yeso laminado y aislante. En el interior de cada vivienda la tabiquería será a base de doble placa de yeso laminado sobre perfilera metálica a cada lado con aislamiento interior térmico-acústico, en cumplimiento de la Normativa vigente.

### **C.- CARPINTERÍA EXTERIOR**

- Carpintería exterior de PVC o Aluminio Lacado con rotura de puente térmico y estanqueidad con sistema de juntas EPDM, dependiendo de las exigencias energéticas.
- Irá equipada con todo el aislamiento termoacústico exigido por Normativa.
- La carpintería será de doble acristalamiento, tipo Climait, 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). Podrán ser modificadas dependiendo de las exigencias energéticas.

#### **D.- CARPINTERÍA INTERIOR**

- Las puertas interiores serán acabadas en madera de roble o lacadas en blanco, a elegir, con sus correspondientes herrajes y manivelas cromados. Las puertas vidrieras serán de 3 o 4 vidrios.
- Puerta de entrada a la vivienda será de madera de roble, semiblindada con cerradura, bisagras y herrajes cromados.

#### **E.- INSTALACIONES DE LAS VIVIENDAS**

##### **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA**

- 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 de porcelana vitrificada color blanco de la marca Villeroy & Boch.
- Inodoro de porcelana vitrificada de color blanco con tapa softclosing de la marca Villeroy & Boch.



##### En baño secundario:

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

##### **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD**

- 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 Vídeo portero conectado a las unidades interiores de cada vivienda.

## **INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN**

- Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria (A.C.S) según Instrucciones y Reglamentos vigentes.
- La instalación de calefacción será mediante aerotermia con caldera centralizada de apoyo de gas natural, u otro sistema que garantice minimamente una eficiencia energética similar.
- Calefacción con sistema de suelo radiante por agua, garantizando el máximo confort de la vivienda.
- Control de temperatura mediante termostato individual en cada vivienda.

## **TELECOMUNICACIONES**

- 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.

## **F.- REVESTIMIENTOS INTERIORES**

### **SOLADOS**

- El suelo del salón, vestíbulo, pasillo y de los dormitorios, será tarima flotante de roble de 1 lama y con rodapié en el mismo material.
- Las cocinas y baños irán solados con gres porcelánico de primera calidad.
- Las terrazas irán soladas con gres antideslizante y rodapié del mismo material.

### **ALICATADOS**

- Todos los cuartos de baños y cocinas irán alicatados en gres porcelánico de primera calidad.

### **TECHOS**

- Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda.

### **PINTURAS**

- Revestimientos de paramentos acabados en pintura blanco roto mate lisa. Blanco en techos.

## **G.- ZONAS COMUNES**

### **PORTALES**

- Ascensores eléctricos, 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. Posibilidad de modificación según criterio de D.F.
- Portal con materiales de primera calidad según diseño de la D.F.
- Iluminación mediante detectores de presencia con empleo de luminarias led.

### **TRASTEROS**

- Acabados en mortero blanco proyectado y suelos de hormigón pulido.

#### **GARAJES**

- 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.

#### **H. - OTRAS CARACTERÍSTICAS**

- Cumplimiento del Código Técnico de Edificación.
- Domótica en todas las viviendas, incluye:
  - Alarma de intrusión.
  - Sensor de presencia.
  - Alarma de incendios.
  - Aviso de corte de suministro eléctrico.
  - Control de temperatura.
  - Control telefónico remoto.

Estas funciones se podrán gestionar de forma remota desde cualquier teléfono, con el consiguiente ahorro energético.

#### **NOTAS:**

La Dirección Facultativa se reserva el derecho a modificaciones, atendiendo a las necesidades técnicas de la obra y manteniendo las calidades en todo momento.

## (2) EFICIENCIA ENERGÉTICA



Dentro del objetivo de una construcción sostenible, la eficiencia energética toma un papel relevante. Tanto es, que la Directiva Europea relativa a dicho tema establece que para el año 2018 todos los edificios públicos deberán construirse bajo la filosofía del **consumo** energético casi **nulo**, y para el año 2020 esta circunstancia tendrá que cumplirla el resto de edificaciones.

El consumo energético, derivado de la relación entre la demanda y el rendimiento, permite diferenciar dos clases de medidas:

- A. Las medidas pasivas destinadas a reducir la **demand**a energética del edificio.
- B. Las medidas activas que buscan la mejora del **rendimiento** de las instalaciones del edificio.

La combinación de estas medidas aplicadas en nuestro proyecto, permitirá la **certificación energética A** del edificio.