



MEMORIA DE CALIDADES

COOPERATIVA DE VIVIENDAS EN DURANGO (FASE 2)

AGOSTO 2.022

25 VIVIENDAS Y ANEXOS

Parcelas A-5. Sector Faustegoiena.

En el término municipal de Durango.

BIZKAIA

Más información:

Web: <https://ingiru.com>

Mail: info@ingirutik.com

Telf: 688 773 541



1. CRITERIOS CONSTRUCTIVOS

Cimentación y estructura.

La estructura se ejecutará de hormigón armado, respetando la normativa vigente en cuanto a seguridad estructural, el CTE y EHE.

La cimentación, de hormigón armado, deberá adaptarse a los resultados del estudio geotécnico, recibirá una estructura de vigas y pilares de hormigón armado que sujetarán forjados unidireccionales de hormigón en plantas de vivienda y cubierta.

La estructura se dimensionará para cumplir con las solicitudes de la normativa de protección contra incendios.

Los cerramientos de fachada, separaciones de viviendas y separaciones entre dependencias.

Con carácter general, serán los expuestos a continuación, se consideran para esta fase de proyecto principalmente una fachada ventilada combinada con ladrillo cara vista, porcelánico o panel composite, logrando así obtener un conjunto armónico y agradable a la vista. Eficiente térmicamente y logrando un grado de impermeabilidad de fachada acorde a la normativa CTE.

La cubierta.

La cubierta estará conformada sobre forjado de hormigón de soporte con aislamiento de poliestireno extruido (10cm), lámina impermeable y sistema de cobertura exterior.

El sistema de evacuación de aguas pluviales se realizará mediante canalón o pesebre perimetral, y bajantes de aluminio lacado, al ser ésta una solución constructiva más efectiva y con un resultado estético acorde con el diseño del edificio.

La terraza.

Las terrazas y cubiertas planas estarán acabadas en pavimento cerámico (terrazas sobre espacio habitable), con impermeabilización y aislamiento térmico con planchas fijas de 7 cm de espesor. De esta forma se garantiza el confort térmico, y un adecuado comportamiento frente a la climatología.

Las carpinterías exteriores.

Serán de PVC tipo monoblock, con lo que al estar la persiana integrada en la carpintería se asegura un mejor comportamiento térmico y un efecto estético más agradable. Serán de apertura oscilo batiente en general, excepto en puertas que serán batientes, facilitando el acceso a las terrazas y jardines.

El acristalamiento de todas las ventanas será de doble vidrio con cámara, tipo "Climalit", y con tratamiento bajo emisivo según fachadas.

Según orientación el vidrio será bajo emisivo y posibilidad de control solar, lo que influye positivamente en el ahorro energético y en el confort de la vivienda.

Las persianas serán enrollables de lamas de aluminio lacado, con aislamiento inyectado, para poder oscurecer completamente el interior de la vivienda.

La tabiquería interior.

Se ejecutará con placa de cartón yeso y perfiles de acero galvanizado con aislamiento interior de lana mineral. En las zonas húmedas, baños y cocinas, las placas de cartón yeso serán tipo WR.

En separación entre dependencias de una misma vivienda la configuración es de placa de 15mm + perfil de acero galvanizado 48mm + lana de roca 45mm + placa de 15 mm, lo que da un total de 8cm de espesor.

La configuración del tabique de separación entre viviendas de distinto propietario será de placa de cartón yeso 15mm + perfil de acero galvanizado 48mm + lana de roca 45mm + tabique principal + perfil de acero galvanizado 48mm + lana de roca 45mm + placa de cartón yeso 15mm lo que da un total de 25cm de espesor

La tabiquería de planta sótano se ejecutará mediante albañilería.

Las carpinterías interiores.

Puertas de madera DM lacada en blanco.

El suelo interior se ejecuta con un sistema de suelo porcelánico acabado en roble en el interior de las diferentes habitaciones excepto baños, cocinas y almacén. Las jambas lisas, serán lacadas en blanco.

La puerta de acceso a las viviendas será puertas blindada con cerradura de seguridad.

Los herrajes de toda la carpintería interior serán de acero inoxidable mate.

Los techos interiores.

Se ejecutarán en parte enlucidos y en parte con techo descolgado de placa de cartón yeso, sin molduras.

De esta forma se permite un mejor control y ejecución de las instalaciones, a la vez de ayudar a definir los diferentes espacios vivideros.

Los cuartos húmedos, cocinas, recibidor y el pasillo contarán con falso techo descolgado de placa de cartón yeso.

En las paredes y techos se emplearán pinturas plásticas.

Los suelos de cocinas, baños, interior de vivienda y terrazas.

Serán de gres porcelánico.

Las viviendas contarán con amplias terrazas exteriores.

Los suelos del soportal y portal serán de piedra natural granito gris o gres porcelánico.

Las paredes de baños y cocina.

Serán a base de alicatado de azulejo cerámico blanco.

Los sanitarios de los baños serán de la marca Roca o similar, empleándose sus series Dama con un elegante acabado en porcelana esmaltada blanca.

La grifería de los lavabos, duchas y bañeras será de tipo monomando y termostáticos de la marca Roca modelo Victoria o similar, con características similares a las utilizadas en los sanitarios.

Bañera de la marca Roca modelo Contesa o similar.

Ducha de la marca Roca modelo Italia o similar.

Instalaciones de saneamiento.

En todo el perímetro del edificio se ejecutará un drenaje a base de grava envuelta en un filtro geotextil anticontaminante de al menos 100 gr/m². Se prevé una recogida de aguas de drenaje a base de tubo Porosit de 110 mm de diámetro que se conectará también al pozo de registro de pluviales. Los encuentros de bajantes y sumideros con los colectores enterrados se resolverán mediante arquetas a pie de bajante y los cambios de dirección y pendientes pronunciadas con arquetas de paso. Las aguas fecales se expulsaran a través de desagües y bajantes de PVC hasta las arquetas de paso y de ahí directamente al colector de PVC, que irá enterrado por el exterior del edificio hasta el pozo de registro de fecales y de ahí a la red urbana de fecales.

Los desagües de aparatos se realizarán en tubo de PVC y sifón individual hasta el manguetón y red y horizontal de PVC reforzado con una pendiente del 2%, y bajo la solera convenientemente protegidos. Los pasos de tubos a través de muros y forjados dispondrán de pasa tubos de PVC rígido.

Instalación de fontanería.

Se resolverá mediante tubería doble de polietileno para ACS y agua fría en interior y exterior.

Previo a cada vivienda, aparato y a cada local y se dispondrá una llave de paso, para conseguir una adecuada sectorización de la instalación que permita ejecutar reparaciones en los aparatos o la conducción sin tener que modificar el servicio en resto de la vivienda.

En zona común del edificio, siguiendo las indicaciones de la compañía suministradora, se colocará un armario para alojar los contadores de la vivienda, al que seguirá una válvula antiretorno. Antes y después de estos dos elementos se colocarán llaves de paso. La acometida donde se realizará en la acera en la arqueta de acometida y se llevará hasta el cuarto de instalaciones de planta de acceso donde se ubicarán los contadores de las viviendas.

Calefacción y producción de ACS.

Se instalará Aerotermia integral para suministro de ACS y calefacción. La instalación se completa con un sistema de apoyo mediante energías renovables con producción de energía mediante paneles fotovoltaicos. Consiguiendo una mayor eficiencia energética en el edificio.

Cada vivienda dispondrá de contadores individualizados para el consumo de ACS y de calefacción.

Las viviendas contarán con suelo radiante, para alcanzar un mayor confort y eficiencia de la instalación, y termostato general de la vivienda.

La calefacción consistirá en ida y retorno, y la distribución interior de la vivienda se realizará con tubería multicapa o sistema de calidad equivalente.

Instalación de electricidad.

Se prevé un grado de electrificación básico para cada vivienda. El cálculo de instalación se hará de acuerdo a la siguiente normativa:

- Reglamento Electrotécnico de baja tensión.
- Instrucciones complementarias del Ministerio de Industria.

La instalación de tierra dispondrá de los elementos que exige el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión e Instrucciones Complementarias del Ministerio de Industria MIE-BT-039 y MIE-BT-023.

Los garajes y trasteros.

Los garajes y trasteros se encuentran situados en plantas de sótano. El acabado del suelo será mediante hormigón pulido de cuarzo corindón. Las paredes de distribución estarán raseadas con mortero tintado. Las instalaciones quedan vistas.

La urbanización.

La entrada a las viviendas se controlará mediante vídeo portero en puerta de entrada al portal.

Las zonas comunitarias pavimentadas tendrán un acabado con granito gris o gres porcelánico bajo el que habrá un adecuado sistema de impermeabilización sobre las zonas que cubran el forjado de sótano.

Las zonas comunes contarán con iluminación de bajo consumo tipo Led con detectores de presencia.

Ascensor.

El edificio dispondrá de un ascensor eléctrico para ocho personas y suelo compatible.

Equipamiento: Mobiliario de la vivienda.

Baños:

Se incluyen los aparatos sanitarios, lavabo, inodoro verde, bañera en el baño principal y ducha en el baño secundario. Incluso mueble de lavabo de 60x47cm.

Cocina:

Cocina amueblada de seis módulos ya equipada con los electrodomésticos para su funcionamiento.

Habitaciones:

Todas las habitaciones se equipan con armarios de medida máxima 150x60 cm.

Nota: Las soluciones constructivas y los acabados recogidos en el presente documento podrán sufrir variaciones para adaptarse a las exigencias normativas y criterios elegidos por la Cooperativa de las viviendas.