



**MEMORIA DE CALIDADES**  
**C/SERTUTXA - SOPELA (BIZKAIA)**

**“La oportunidad de vivir en el centro,  
en un edificio de calidad, con la  
mejor eficiencia energética”**

### **Calidad**

Viviendas de excelente calidad, con acabados de primeras marcas, y con amplia variedad en la elección de los materiales.

Integradas en el centro de SOPELA, en un entorno único, tranquilo, con zona de juegos para niños, zonas verdes, cercano al Metro, Hospital de Urduliz, y de las playas.

Se integran las nuevas normativas en mejora del aislamiento acústico, térmico, telecomunicaciones, y previsiones para futuro coche eléctrico.

### **Eficiencia Energética**

**Edificios eficientes**, con alta calificación energética, gracias a los sistemas implantados, y las calidades:

- ✓ Fachada ventilada.
- ✓ Carpintería exterior con acristalamiento de primera calidad.
- ✓ Aerotermia como apoyo para calentamiento de Agua caliente.
- ✓ Ventilación de las viviendas de doble flujo con recuperador de calor.
- ✓ Control del consumo de agua en baños.
- ✓ Excelentes aislamientos acústicos y térmicos.

### **Personalización Viviendas**

La **Oportunidad** de poder disponer de una vivienda diseñada a medida, según las necesidades de cada familia, y asesorados por el conocimiento y prestigio de **GESCO DESARROLLOS**.

Un **sistema de personalización** que permite acabar la vivienda a gusto de cada uno, con un seguimiento personal, y con un control del coste.

- ✓ Distribuciones interiores.
- ✓ Materiales y acabados.
  - Cerámica.
  - Suelos.
  - Puertas interiores.
  - Carpintería exterior.
  - Sanitarios.
  - Grifería.
- ✓ Instalaciones.
  - Calefacción.
  - Domótica.
  - Puntos de electricidad.
  - telecomunicaciones.
- ✓ Cocinas, electrodomésticos.
- ✓ Armarios
- ✓ Etc....

## EXTERIOR DEL EDIFICIO

### ESTRUCTURA Y CUBIERTA

La totalidad de la vivienda es de **estructura de hormigón armado**, con cimentación según sus necesidades y las órdenes de la Dirección Facultativa, respetando la normativa vigente, y según resultado del estudio geotécnico.

La cubierta es de hormigón armado, planas, de tipo invertida (con aislamiento por el exterior), transitable, salvo las zonas de terrazas superiores, aisladas térmicamente y con doble tela asfáltica, lo que garantiza una óptima impermeabilización y aislamiento térmico.

Las zonas transitables, destinadas a azoteas de cada vivienda, se terminarán con solados cerámico antideslizante y anti- heladas.



#### DETALLE DE UNA CUBIERTA INVERTIDA:



## FACHADAS

Se ha buscado un diseño con una combinación de acabados para lograr un edificio exclusivo, dando importancia a garantizar el aislamiento acústico, térmico, y la estanqueidad de todo el edificio, con especial cuidado en las impermeabilizaciones, y protecciones.



El revestimiento exterior estará compuesto por una **fachada ventilada cerámica o pétreo**, combinada con **fachada SATE**, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento, lo que permite reducir la radiación transmitida al interior y crear una circulación de aire que reduce las condensaciones, y anula los problemas de humedades. El aislamiento térmico será de lana de roca o similar, adosada a una hoja pesada de albañilería con un trasdosado directo de cartón yeso y lana mineral por el interior. La Fachada está compuesta por varias capas para lograr el necesario aislamiento.

A criterio de la Dirección Facultativa Dirección Facultativa se podrá combinar la fachada ventilada con fachadas tipo SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior), u otros tipos de fachadas que garanticen un alto estándar de prestaciones térmicas y acústicas.

### VENTAJAS DE LA FACHADA VENTILADA Y SISTEMA SATE



#### CONFORT TÉRMICO

Ahorro energético y mejora del confort térmico. Menor absorción de calor en los meses cálidos y menor dispersión en los meses fríos. Eliminación de puentes térmicos



#### REDUCCIÓN ACÚSTICA

Reducción de la contaminación acústica.



#### PROTECCIÓN ANTE HUMEDADES

Ausencia/eliminación de humedades y eflorescencias en la fachada



#### ESTABILIDAD

Mejora de la estabilidad del muro/estructura soporte, ya que siempre se encontrará a una temperatura homogénea y no se verá afectado por factores atmosféricos agresivos

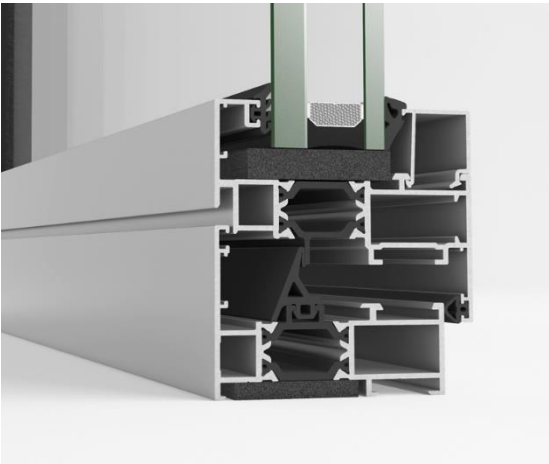


#### AHORRO EN MANTENIMIENTO

Bajo coste de mantenimiento.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Las ventanas y puertas de salida a terrazas serán de **aluminio lacado o anodizado o PVC, según decisión de la Dirección Facultativa, con rotura de puente térmico, tipo monoblock**, y ventanas con apertura oscilobatiente según el proyecto, en color a determinar por la Dirección Facultativa en el exterior, dentro de la composición de la fachada, y blanco en el interior.



Sistema de **persiana compacto monoblock** formado por cajón de PVC, con persiana de aluminio, con aislamiento proyectado; color a elegir por la Dirección Facultativa.

Para el **Acrisolamiento** de todas las ventanas puertas de salida a terrazas se utiliza el vidrio **tipo "Climalit"**, compuesto de luna o doble luna, cámara de aire deshidratado de y luna exterior en toda la fachada exterior del edificio, con tratamiento bajo emisivo según fachada.

Este sistema de cristalería, sumado al tipo de carpintería metálica de primer nivel conforma un **aislamiento acústico y térmico de alta calidad**, lo que conlleva una reducción de la pérdida de calor de la vivienda, y una protección frente al calor exterior, mejorando el confort de la vivienda, y logrando un mayor ahorro energético.

Posibilidad, como mejora a contratar por cada socio:

- ✓ motorizar persianas,
- ✓ aperturas de las ventanas.

Siempre respetando la composición general del edificio.



## INTERIOR DEL EDIFICIO

### TABIQUERÍA INTERIOR

Las **divisiones interiores de cada vivienda** se construyen con tabiquería seca, con doble placa de yeso laminado (salvo en trasdosados y zonas alicatadas), sobre perfilaría metálica, y aislamiento interior con lana mineral, teniendo el conjunto espesor suficiente para el paso de instalaciones, y **garantizar el aislamiento acústico y térmico entre las estancias.**

En las zonas húmedas se colocará una **placa de yeso especial hidrófuga**, y sobre el mismo se alicatará la cerámica elegida por cada socio.

Las separaciones entre viviendas, y con elementos comunes se ejecutarán con doble tabiquería, con trasdosado a cada zona, y **aislamiento mediante lana mineral en el interior, lo que mejora el aislamiento acústico y térmico entre estos elementos.**



- ✓ Alta eficiencia **aislamiento acústico.**
- ✓ Excelente **aislamiento térmico.**
- ✓ **Tabiques reforzados** en zonas muebles altos.
- ✓ Facilidad **paso instalaciones.** No existencia de rozas.
- ✓ **Resistencia a movimientos:** reduce riesgo fisuras.
- ✓ No produce escombros: optimiza la **gestión de residuos.**

## CARPINTERÍA INTERIOR

### Puerta de entrada

Será **blindada**, lisa, dotada de bisagras antipalanca y cerradura de seguridad con cantonera de dos vueltas, y tres puntos de anclaje, con terminación exterior en madera noble, e interior similar al resto de puertas interiores.

### Puertas interiores

Las puertas del interior de la casa serán lisas en acabado blanco con diseño mediante líneas horizontales. El rodapié y el acabado interior de la puerta de entrada serán del mismo acabado que el de las puertas interiores.

Las manillas, y herrajes serán en acabado cromado.

Opción de cambio de tipo de puertas o manillas.



### Armarios empotrados



Desde la fase de construcción se prevén la instalación de armarios empotrados en **todas las habitaciones**; armarios de madera laminada, con puertas batientes, en acabado blanco, con tiradores de aluminio anodizado plata, e interiores revestidos, con balda superior y barra de colgar en cada módulo; herrajes de primera calidad.

Cada propietario podrá adaptar y completar los armarios según sus necesidades. En la misma gestión, se pueden incluir los armarios de recibidor y/o pasillo, no incluidos en el precio estimado para la vivienda.

## SANITARIOS

La vivienda contará con **sanitarios y grifería de primera calidad**

- ✓ **Ducha con plato extraplano**, con **grifería termostática en columna**, de bajo caudal.
- ✓ **Bañera** a juego con el resto de sanitarios, con **grifería termostática de bajo caudal**.
- ✓ **Lavabos integrados en mueble** suspendido, con doble cajón y grifería monomando de bajo caudal en baños.
- ✓ **Inodoro de diseño**, de porcelana compacto, con **doble descarga** para reducir el consumo de agua; opción de inodoros suspendidos.

Las viviendas dispondrán de llaves de corte independientes en cocina, y baños, y de corte general.





## SUELOS Y REVESTIMIENTOS

### Suelo de las estancias

El suelo de las habitaciones, el salón, el "hall" y los pasillos es de **suelo laminado flotante**, con alta resistencia a golpes, rayones, caída de líquidos, con lámina **aislante de polietileno, anti-impactos** para un mayor aislamiento acústico.

**Amplia selección de modelos** para la elección por cada socio de la Cooperativa.



### Falsos techos

**Todas las estancias** de cada vivienda dispondrán de **falso techo de placa de yeso laminado**, lo que facilita la instalación de iluminación, y mejora el aislamiento acústico y térmico de la vivienda.

En la **cocina y baños** el suelo irá solado con gres porcelánico de primera calidad, de la casa Saloni, o similar. Cada socio tendrá a su disposición una amplia gama de acabados previstos en la promoción, sin perjuicio de poder elegir entre otros modelos, previa valoración de su coste final.

Las paredes irán alicatadas con gres cerámico de la casa Saloni o similar, con amplia gama de acabados.



Ejemplos de modelos de cerámicas previstas en la promoción; el mobiliario, y resto de acabados no son parte de las viviendas.

## COCINAS TOTALMENTE EQUIPADAS

La vivienda dispondrá de **muebles completos** acabado en blanco, altos y bajos, con **encimera de Silestone** o similar, y **electrodomésticos completos de la casa BOSCH** o similar.

- nevera- congelador combi.
- placa vitro-cerámica.
- campana extractora.
- horno eléctrico.
- microondas.
- lavadora de bajo consumo.
- lavavajilla de bajo consumo integrables, todo ello, según diseño.



Cada propietario podrá **optar a realizar cambios en la cocina**, tratándolo directamente con el fabricante, valorándose si supone variación de coste.

Ejemplo de modelo de cocina previsto en las promociones. Sujeto a variaciones por diseño, o cambio de modelos.

## INSTALACIONES

### CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

#### Calefacción

El sistema de calefacción y agua caliente es mediante **caldera comunitaria** de gas con **control individual de consumo**.

#### Suelo radiante

El sistema de calefacción es por medio de suelo radiantes.

En el salón se instalará **termostato programable para el control de la temperatura** en toda la vivienda.

#### Aeroterminia

La vivienda contará con sistema de aeroterminia, acumulador de agua, conducciones, y resto de sistema **para el precalentamiento del agua sanitaria**, lo que supone un ahorro en los consumos de gas de la vivienda.

En el mundo de climatización, la aeroterminia es básicamente una tecnología que utiliza principalmente la energía del aire para climatizar los espacios.

En general, está considerada como una fuente de energía limpia y altamente eficiente.

Sus principales usos son la climatización (tanto aire acondicionado como calefacción) y la producción de agua caliente sanitaria.

- Obtiene la mayor parte de la energía del aire (en torno al 70%) y solo una pequeña fracción de la electricidad.
- Presentan un alto nivel de eficiencia energética y rendimiento.

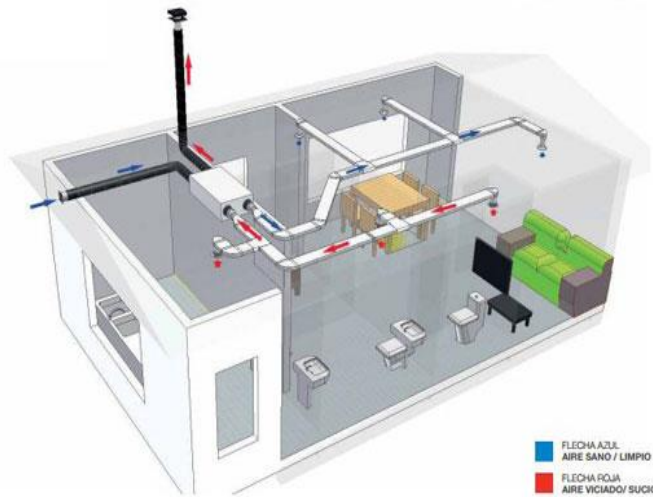


- Los costes de mantenimiento son muy reducidos. No se generan residuos ni humos.
- No utilizan combustibles fósiles y además se abastecen de tan solo un tipo de energía.
- La instalación es normalmente sencilla.

## SISTEMA VENTILACIÓN VIVIENDA

Las viviendas contarán con el moderno **sistema de ventilación mecánica con recuperación de calor** marca Siber o similar, lo que **mejora la calidad del aire de la vivienda**, y logra un **ahorro energético**, y **mejora del hábitat familiar**, eliminando así la presencia de una multitud de contaminantes peligrosos para la salud y reduciendo los efectos adversos de la producción de gases de efecto invernadero.

La **ventilación de doble flujo** es un sistema que asegura la Calidad de Aire, a través de la extracción del aire viciado en las estancias húmedas (cocina, baños, aseos, lavaderos, ...) y que simultáneamente asegura la insuflación de aire nuevo filtrado en las estancias secas (salón, comedor, dormitorios,...).



- En **INVIERNO** el aire nuevo recupera las calorías del aire viciado que extraemos de la vivienda, gracias a la presencia de un intercambiador térmico (92% de recuperación), ayudando a mantener la temperatura en la vivienda. Cuando hay 5° C en el exterior y 20° C en el interior, el aire nuevo entra a 19°C.

- En **VERANO** el aire nuevo que entra en la vivienda se enfría gracias al aire viciado que extraemos de la vivienda, gracias a la presencia de un intercambiador térmico (92% de recuperación), evitando el recalentamiento de la vivienda. Cuando hay 30°C fuera y 21°C en el interior, el aire nuevo entra a 22°C solamente, refrescamiento en verano.

### Renovación del aire

*Perfecto para alérgicos*

Extraen el aire viciado con vapor de agua, olores, dióxido de carbono y otros elementos contaminantes del aire interior y depuran con filtros el aire que entra del exterior.

### Climatización

*Intercambio de temperatura natural*

Facilita la cesión de temperatura del aire viciado del interior al aire que entra del exterior. Calentamos el aire y climatizamos la estancia. En verano ocurre a la inversa.

### Ahorro de energía

*Máxima eficiencia energética*

Al producirse el intercambio térmico entre los flujos del aire dentro de un intercambiador, estamos calentando o enfriando aire sin consumo extra de energía. Así ahorramos energía en la climatización.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

### Mecanismos eléctricos

Los interruptores y mecanismos que se instalan son de la casa de primer nivel SCHNEIDER ELECTRIC, modelo NEW UNICA o similar, color blanco.

Todas las tomas de preinstalaciones estarán protegidas por tapas registro.

### Comunicaciones

Telefonía: en todas las viviendas se instalarán tomas en los dormitorios, el salón y la cocina, con acceso al servicio de telefonía básico, según normativa vigente, sin perjuicio de la personalización de cada socio.

Televisión: se instalará el sistema de recepción para radiodifusión sonora y de imagen terrestre, analógica, digital y FM, con Red Digital de Servicios Integrados, para poder instalar TV por cable.

Todos los dormitorios, el salón y la cocina tendrán tomas de televisión mediante cajas normalizadas.

### Video-portero electrónico

Para la apertura automática de la puerta de acceso desde el portal se dispondrá de video- portero automático.

## ZONAS COMUNES

Se ha proyectado un diseño de prestigio y acogedor, pero con la integración de elementos que reduzcan el gasto de mantenimiento y costes de la futura comunidad de propietarios.

### Ascensor

El edificio cuenta con ascensor con acceso desde el portal, hasta cada planta del edificio, cumpliendo la normativa de accesibilidad, y con comunicación con la planta de garajes.

El ascensor dispondrá de puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga, conexión telefónica, y suministro eléctrico permanente.

Contará con llave de acceso exclusivo desde la planta de garaje, al interior del edificio.

## **Portal y escalera**

Se diseña un portal acorde con el edificio, con acabado de primera calidad, con suelos cerámicos en gres o granito. Las paredes irán revestidas con zócalo de mismo material que los solados, y pintura o papel en el resto según diseño de la dirección facultativa.

Las escaleras y descansillos de cada planta serán de materiales similares al portal. Se colocarán luminarias de LED (Bajo consumo) tanto en portal como escalera. Contará con detectores de presencia con temporizador para el control de la iluminación del portal, y de cada planta, con el fin de reducir el consumo eléctrico en zonas comunes.

## **GARAJE COMUNITARIO**

### **Suelos**

El suelo se ejecutará por pavimento continuo cuarzo gris especial para el uso destinado al garaje, con el fin de facilitar la fácil limpieza y buena resistencia a roces y rodaduras. Los accesos, y rampas, por medio de hormigón impreso de color similar.

### **Paredes**

Lisas de color blanco, hormigón o bloque visto, o chapa ondulada, según zonas.

### **Instalaciones**

Las instalaciones de electricidad y fontanería irán vistas, para facilitar su mantenimiento y reparaciones.

La planta de garajes contará con:

- ✓ Instalación para Protección contra incendios según normativa vigente.
- ✓ Ventilación, para evitar la acumulación de aires viciados, y condensaciones, según determine las exigencias técnicas y normativa vigente.

### **Accesos al garaje**

El garaje tendrá acceso de vehículos a través de monta-coches desde la calle Sertutxa. La puerta de acceso de vehículos será automática con mando a distancia.

Se dispondrá de acceso desde el garaje al edificio de viviendas, a través de ascensor y escalera comunitaria.

### **Cuartos instalaciones**

Se ubicarán en la zona de garaje y plantas bajas, los cuartos de instalaciones y contadores que sean exigidos por la normativa vigente, y por las respectivas empresas suministradoras, y según se determine en la fase de redacción del proyecto de ejecución.

### **Trasteros privados**

Se ubicarán en la planta de garaje y en planta baja.

Los solados tendrán una terminación similar al suelo del garaje.

La puerta de acceso será metálica, y contará con luminaria. **Dispondrán de ventilación para su renovación del aire.**

## **SISTEMA DE PERSONALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS**

GESCO DESARROLLOS tiene implantado en las promociones en donde participa en la gestión un **SISTEMA DE PERSONALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS**, que permite realizar cada vivienda según las necesidades y gustos de cada socio, según un sistema de gestión establecido, y con unas pautas, para poder llevarlo de forma ordenada.

La personalización de cada vivienda va a venir determinada por la viabilidad técnico- jurídica de los planteado, y del visto bueno de la Dirección Facultativa, y dentro de las marcas y empresas colaboradoras concertadas por la empresa gestora.

✓ **Distribuciones interiores.**

✓ **Materiales y acabados.**

- **Cerámica.**
- **Suelos.**
- **Puertas interiores.**
- **Sanitarios.**
- **Grifería.**

✓ **Instalaciones.**

- **Calefacción.**
- **Domótica.**
- **Puntos de electricidad.**
- **Telecomunicaciones.**

✓ **Cocinas, electrodomésticos.**

✓ **Armarios.**

✓ **Mobiliario de baño.**

✓ **Etc....**

Trabajamos con las mejores marcas y distribuidores con los que concertamos PRECIOS especiales para los socios de las cooperativas que gestionamos, logrando la mejor calidad, a un precio sin competencia.

Le guiamos en todo el proceso de elección, asesorándole por especialistas en cada materia.



**El objetivo es lograr la vivienda que necesita cada familia, sin costes complementarios.**

**Triple ventaja para los socios:**

1. Vivienda a la medida de cada socio, evitando la entrada de reformas una vez se entregue la vivienda.
2. Coste de ejecución de las mejoras a precio de contrata.
3. Asesoramiento en todo el proceso de definición por los profesionales de cada material. Se asiste personalmente a cada socio en la elección de los materiales, con los suministradores concertados para el proyecto.

## **COMPLEMENTOS PARA LAS VIVIENDAS**

GESCO tiene concertados acuerdos de colaboración con diversas empresas, pudiendo ampliarse estas empresas, para que ofrezcan servicios complementarios a las viviendas, en los elementos que no están incluidos dentro de los costes estimados.

El objetivo es que cada socio pueda completar su vivienda, y que el coste de estos complementos los integre dentro del precio final de su vivienda, con lo que tiene una ventaja fiscal (pagará el 10% por estos conceptos, en vez del 21%, según se determine por criterios de la Hacienda Foral), y además se podrá beneficiar de los descuentos en los productos y servicios que colaboran en las promociones de GESCO.

El abanico de complementos puede ser amplío, y enunciamos:

- Iluminación completa de la vivienda.
- Revestimientos
- Mamparas, muebles baños, complementos de baño, etc.
- Mobiliario.
- Etc.

## CONTROL DE CALIDAD

Nuestras viviendas cuentan con un estricto control de calidad y de seguimiento del proceso constructivo.

Los materiales que integren el edificio y el proceso constructivo quedarán sujetos al perceptivo Programa de Control de Calidad, extendiéndose al final de la obra el correspondiente Certificado de Control de Calidad.

Gesco cuenta con un Servicio Técnico para cada obra, realizando una labor de seguimiento de la construcción, sus calidades, y aportando las mejores soluciones técnicas para cada edificación.

### Nota Legal

La Cooperativa advierte que las calidades y marcas especificadas en esta memoria de calidades son meramente enunciativas, pudiendo sufrir variación por imperativos técnicos, jurídicos, o comerciales, de forma que podrán ser sustituidas sin previo aviso ni autorización del comprador por calidades similares en precio y categoría. Este catálogo carece de carácter contractual.

Toda la información exigida por el R.D. 515/89 del 21 de abril no incluida en esta publicidad se encuentra a disposición del comprador en la Oficina de Venta. La documentación gráfica, que aparece en este folleto es orientativa y ha sido elaborada a partir del Anteproyecto del Edificio, pudiendo estar sujeta a modificaciones de carácter técnico, derivadas del proyecto de edificación y su ejecución. Toda la información referida en el presente documento será válida hasta fin de existencias.

La totalidad de las imágenes de este documento son orientativas, y muestran ejemplos y modelos generales de algunas de las calidades, pero no representan los espacios concretos de las viviendas objeto de estas promociones. Los modelos y calidades que se describen estarán sujetos a la continuidad de los modelos y calidades en el momento de la contratación y suministro; en todo caso, se sustituirían por otros/as de similares características.