

OPTIMA  
ZURIA  
— HOMES —



# MEMORIA DE CALIDADES

MARZO 2026

PROMOTOR:

**AVIAL 21**  
PROMOTORA



CALLE IGNACIO RUIZ DE LUZURIAGA, 7,9 Y 11 01010 VITORIA-GASTEIZ, ÁLAVA





# IDEAS GENERALES DEL PROYECTO

El edificio dispone de planta baja y cinco plantas en altura, con tres portales de acceso a las viviendas. El portal situado al Oeste dispone de tres viviendas por planta, dos de un dormitorio y una de dos dormitorios; el portal central dispone de dos viviendas por planta de dos dormitorios y el portal situado en la orientación Este dispone de tres viviendas por planta de dos dormitorios cada una, haciendo un total de 40 unidades.

En la planta baja, además de los tres portales, se emplazan los cuartos de bicicletas y 34 de los 40 trasteros, así como los accesos a la urbanización interior de la parcela.

En la planta de sótano se ubican 40 plazas de aparcamiento, y los 6 trasteros restantes.

Desde el portal central se accede a la cubierta, donde se sitúan las placas fotovoltaicas y otras instalaciones.

En cuanto a su formalización arquitectónica, el edificio es un prisma contemporáneo que responde a la funcionalidad de las viviendas, sin artificio y ordenado, con los vuelos necesarios para posibilitar la configuración de unas terrazas razonables en todas las viviendas, todo él en color blanco.

La envolvente del edificio, así como las instalaciones propuestas en el proyecto cumplimentan el Código Técnico y la normativa vigente, garantizando además la obtención de una calificación energética A.



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Zapatas, muros y estructura en pórticos de vigas y pilares de hormigón armado.

Forjado de losas en techo de sótanos.

Losas de hormigón armado en plantas.

## GARAJE

El pavimento se realiza con solera de hormigón fratasada, y pintura epoxi en color en las plazas de aparcamiento.

Puerta motorizada con mando a distancia.

Paredes de hormigón y resto paredes raseadas a buena vista con mortero blanco.

## TRASTEROS

Puerta de chapa con rejillas para ventilación, solera hormigón fratasada con pintura epoxi en color, y paredes raseadas pintadas en color blanco o con mortero blanco.

Punto de luz.







## FACHADAS Y ALBAÑILERÍA

Los cierres de fachada estarán compuestos de piezas de prefabricado de hormigón en color blanco, aislamiento de fibra mineral y trasdosado de placa de yeso por el interior.

Los cierres de fachada en las terrazas estarán compuestos de un cierre de albañilería, monocapa de mortero blanco por el exterior y cierre interior con placa de cartón yeso y aislamiento.

Los cierres de separación de viviendas con elementos comunes y colindantes se realizarán con media asta de albañilería de ladrillo acústico o de hormigón y trasdosado por el interior con placa de yeso sobre estructura de acero galvanizado autoportante y aislamiento de fibra mineral, con el fin de obtener en la vivienda el máximo confort térmico y acústico, cumpliendo con las Normativas específicas.

Los cierres interiores de viviendas se realizarán mediante tabiquerías de placa de yeso con estructura de acero galvanizado y aislamiento de lana mineral.

La cubierta es invertida, con formación de pendientes, doble impermeabilización, geotextil, aislamiento de poliestireno extruido y proyección de grava en las zonas no transitables y con acabado cerámico en las terrazas transitables.





## PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

En el suelo de todas las plantas se dispone de aislamiento acústico y térmico con recredido de mortero con al menos 5 cm. de espesor o solución constructiva similar.

En los suelos de las viviendas excepto baños, suelo vinílico de alta calidad, apto para ser colocado en cocina y baños.

En los suelos y paredes de los baños alicatado de pasta blanca pudiendo elegir entre tres opciones distintas de color y textura.

En las paredes interiores de las viviendas pintura plástica lisa ecológica. Los techos son falsos de cartón yeso en la totalidad de la vivienda, disponiendo de aislamiento de lana mineral en toda su superficie.

En el portal se realizará un diseño del conjunto con criterios contemporáneos. En el suelo, como pavimento, gres porcelánico; en las paredes revestimientos de madera en zona de buzones combinados con paramentos de pintura lisa.

En las escaleras, desembarcos, descansillos y gradas en gres porcelánico o granito nacional pulido y abrillantado. Las paredes con pintura plástica lisa ecológica.



## CARPINTERÍA Y VIDRERIA

La carpintería exterior es de PVC en color blanco con rotura de puente térmico, colocada sobre premarcos tipo “monoblock”. Las persianas de lamas de aluminio con aislamiento de poliuretano en su interior.

El vidrio tipo de la carpintería exterior es bajo emisivo de espesores adecuados y con cámara con argón, y en las partes inferiores a 1,10 m de altura vidrio laminar de seguridad.

Los dos vidrios son de diferente espesor para mejorar su aislamiento acústico y el vidrio de baja emisividad está tratado con sales y óxidos metálicos sobre una de sus caras de manera que se pierde menos calor ambiental de la vivienda y sin embargo se deja pasar el calor exterior producido por las radiaciones solares.

Las puertas de acceso a vivienda son blindadas, lisas con hoja de 92 cm., con cerradura de seguridad.

La carpintería interior en puertas de paso lisas en sistema “block” en tamaños normalizados, lacadas en color blanco, colocadas sobre premarcos de pino y con herrajes de cuelgue y seguridad de acero inoxidable o aluminio.

Algunas de las puertas son correderas en madera de similares características.

## APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Los aparatos sanitarios son de porcelana vitrificada de color blanco y las griferías de tipo monomando de latón cromado. Las griferías cuentan con aireadores y los inodoros con doble descarga.

En las terrazas, se coloca un grifo para limpieza.

## CLIMATIZACIÓN, ACS Y VENTILACIÓN

La calefacción y el agua caliente sanitaria del edificio se plantean mediante un sistema individual con calderas de condensación de alto rendimiento, de gas natural, situadas en las cocinas de las viviendas, combinado con un sistema de bomba de calor aerotérmica, con un depósito individual para el precalentamiento del ACS.

Cada una de las estancias habitables de la vivienda, dispondrá, al menos un radiador, dimensionado para las necesidades térmicas. Todos los radiadores dispondrán de llaves de corte para el ajuste manual de la potencia, siendo termostática en los dormitorios y detentor para su equilibrado hidráulico. En los salones (estancia de mayor demanda) se instalará un termostato modulante, para el control de la instalación.

En el dimensionamiento y ejecución de la instalación, se realizará acorde al CTE DB HE2 y R.I.T.E.

Además, las viviendas dispondrán de un sistema de ventilación que asegure la eliminación de los contaminantes producidos durante su uso normal, de forma que, se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado.

En este caso el sistema seleccionado es mecánico higroregulable.



## INSTALACIÓN FOTOVOLTAICA

En cumplimiento del CTE DB HE5, se dispone de un campo fotovoltaico en la cubierta del edificio, con una potencia instalada superior a la mínima requerida.

El esquema empleado de la instalación será conectada a la red en régimen de compensación para los vecinos del edificio.

En el dimensionamiento y ejecución de la instalación, se realizará acorde al CTE DB HE5 y R.E.B.T.

## ELECTRICIDAD E INSTALACIONES ESPECIALES

La infraestructura común de telecomunicaciones está compuesta por los elementos de captación de radiodifusión sonora y televisión terrestre, por satélite y la distribución de las telecomunicaciones para permitir su acceso a los usuarios.

Los registros de toma, que alojan las bases de acceso terminal o tomas de usuario, permiten al usuario efectuar la conexión de los equipos terminales de telecomunicación o los módulos de abonado con la ICT para acceder a los servicios proporcionados por ella. Las viviendas dispondrán de tomas en todos los espacios vivideros.

El garaje dispondrá de la infraestructura necesaria para los cargadores eléctricos de acuerdo a la normativa vigente para la totalidad de las plazas.

Video portero de color en circuito cerrado dentro del edificio desde el portal hasta cada una de las viviendas.

Los mecanismos interiores son de diseño avanzado y primera calidad.

Luminarias de iluminación de bajo consumo en elementos comunes y detectores de presencia en portales, con iluminación de bajo consumo electrónica

Las terrazas están dotadas de luminarias de iluminación led.



## ASCENSOR

Ascensores eléctricos, sin sala de máquinas, con puertas automáticas, cabina de 1,10 x 1,40 metros con capacidad para 8 personas, con memoria selectiva y acceso a garaje con llave.



OPTIMA  
ZURIA  
— HOMES —



---

Los materiales y calidades definidos en esta memoria podrán sustituirse por otros de similar calidad por criterios de idoneidad técnica o constructiva, así como consecuencia de exigencias comerciales y/o jurídicas.