



## MEMORIA DE CALIDADES

**6 VIVIENDAS** EN RÉGIMEN DE  
COOPERATIVA EN DONOSTIA  
con garaje y trastero.

ESTUDIO DE ARQUITECTURA:



GESTIÓN:





Edificación de tipología casa-villa, que consta de 6 viviendas libres, con alto grado de calificación energética y diseño vanguardista, en una zona exclusiva y entorno privilegiado junto a la playa de Ondarreta. La distribución de la casa-villa es: 1 planta de sótano destinada a plazas de garajes y trasteros, planta baja para acceso a portales y viviendas y 2 plantas altas destinadas a viviendas.

## CIMENTACIÓN Y 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.

## FACHADA Y CUBIERTA

- Se proyecta una fachada con revestimiento exterior discontinuo, con cámara de aire ventilada y aislamiento por el interior y hoja interior de ladrillo.
- El acabado se realizará mediante piedra natural, inalterable al paso del tiempo.
- Se proyecta una cubierta plana transitable, del tipo "invertida", con aislamiento térmico y acabado en gres antideslizante, en cumplimiento de la Normativa vigente.

## CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de Aluminio Lacado con rotura de puente térmico y estanqueidad con sistema de juntas EPDM, dependiendo de las exigencias energéticas. Ventanas abatibles-oscilo batientes, una por estancia.
- Irá equipada con todo el aislamiento termoacústico exigido por Normativa.
- La carpintería será de doble acristalamiento, tipo Climalit, 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.

### 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.



## TABIQUERÍA

- La distribución interior de las viviendas se realizará con fábrica de ladrillo.
- La separación entre viviendas de distinto propietario y zonas comunes se realizará con doble tabique de fábrica de ladrillo, con aislamiento y bandas elásticas, en cumplimiento de la Normativa vigente.

## 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 con vidrieras serán con 3 o 4 vidrios.
- Puerta de entrada a la vivienda será de madera de roble, blindada con cerradura, bisagras y herrajes cromados.

## SOLADOS

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

## REVESTIMIENTOS

- Todos los cuartos de baños y cocinas irán alicatados en gres porcelánico de primera calidad.
- Falso techo de cartón-yeso en toda la vivienda.
- Revestimientos de paramentos verticales en lucido, con yeso proyectado y acabado en pintura blanco roto mate lisa. Blanco en techos.



## SANITARIOS Y GRIFERÍA



- 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 suspendido 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 suspendido 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.
- Bidé de porcelana vitrificada de color blanco de la marca Villeroy & Boch, uno por vivienda.

## ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

- 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.
- 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.



## GAS Y 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 individual de gas natural, u otro sistema que garantice mínimamente 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.

## SÓTANO, GARAJE

- Acabados en mortero blanco proyectado y suelos de baldosa.
- 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.

## ELEMENTOS COMUNES

- 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 lámparas de bajo consumo.



## OTRAS CARACTERÍSTICAS

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

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

## 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 CO<sub>2</sub> 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 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.

Edificio con calificación energética A.