

MEMORIA DE CALIDADES

39 VIVIENDAS LIBRES EN EL ÁMBITO
“IB. 10.2 AITA BARANDIARAN”

BARANDIARAN
— B E R R I —



Memoria de calidades



Cubierta plana invertida transitable constituida por mortero de cemento en formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico y acabado final con gres para exteriores imitación madera y césped artificial.

La zona reservada para instalaciones y paneles solares se resolverá con una cubierta plana invertida no transitable constituida por mortero de cemento en formación de pendientes, lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico y acabado final con grava.



Carpintería exterior

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de **aluminio lacado tipo monoblock con rotura de puente térmico, oscilo-batientes y doble acristalamiento tipo climalit** con persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico.

Para conseguir **mayor ahorro en consumos** el acristalamiento se realiza con vidrio **doble CLIMALIT**, formado **por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y cámara de aire con gas argón**, mejorando el coeficiente de transmitancia térmica del vidrio hasta un **40%**, evitando condensaciones, efectos de pared fría y **con un importante ahorro energético para el usuario.**



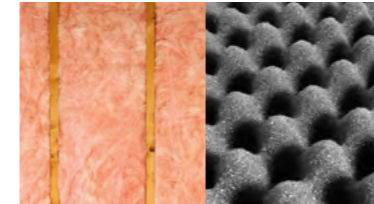
Cimentación, estructura, fachada y cubierta

La cimentación se ejecutará mediante zapatas aisladas y muros de contención de hormigón armado, y se adecuará a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar.

Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón. El revestimiento exterior estará compuesto por una **fachada ventilada, formada por piezas cerámicas de gran formato**, con estructura portante de aluminio, combinado con **panel arquitectónico de hormigón** disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento, eliminando cualquier tipo de puente térmico.

El aislamiento térmico será de lana de roca y/o poliuretano proyectado adosado a una hoja pesada de albañilería con un trasdosado directo de cartón yeso por el interior.

39 VIVIENDAS GARAJES Y TRASTEROS EN EL SUBAMBITO "IB.10.2 AITA BARANDIARAN" DEL A.U. "IB 10 BERIO"



Tabiquería

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso de 15 mm a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior en ambas caras.

Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo tosco con enlucido de yeso de 15 mm a cada lado y trasdosado auto portante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior hacia el lado de la vivienda. Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado de doble placa a cada lado, y aislamiento térmico y acústico de lana mineral en el interior.



Carpintería interior

Puerta de entrada a la vivienda **blindada**, lacada en blanco, con 3 puntos de anclaje y mirilla.

Puertas interiores de paso **con varias opciones de decoración y lacadas en blanco.**

Armarios empotrados modulares batientes en dormitorios, con puertas **lisas lacadas a elegir entre diferentes colores** con tiradores metálicos, estructura e interior **forrado de tablero de melamina tipo textil**, con **barra metálica de colgar y balda maletero.**



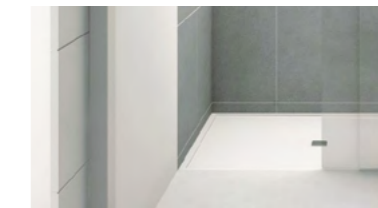
Solados

Los suelos se realizarán con **suelo laminado de 19 cm de ancho** de una lama **acabado a elegir**, colocado en posición flotante.

Posibilidad de elección de **suelo porcelánico** de forma continua en toda la vivienda. Los rodapiés serán **lacados en blanco**. Los suelos de baños y cocinas se ejecutarán **con gres porcelánico** de 1ª calidad.

Aislamiento acústico anti impacto, en la totalidad del suelo de cada vivienda.

Los solados de las terrazas se ejecutarán con **gres imitación madera para exteriores.**



Revestimientos

Pintura plástica lisa en paramentos horizontales y verticales con la **posibilidad de personalizar entre varios colores diferentes.**

Alicatado de azulejo de gran formato en cocinas, únicamente en la zona amueblada y el resto de la estancia con pintura plástica lisa con la posibilidad de colocar el azulejo en toda la cocina.

Alicatado de azulejo de gran formato en baños.

Falso techo de yeso laminado en toda la vivienda.

Memoria de calidades



Sanitarios

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada **modelo** The Gap de la marca Roca de color blanco.

En el baño principal plato de ducha antideslizante de gran formato, con grifería **termostática**. **Lavabo suspendido** con sifón visto cromado.

En el baño secundario bañera de chapa de acero, con grifería **monomando**.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.



Electricidad, telefonía y TV

Vídeo-portero electrónico de la marca Comelit modelo Genius con placa exterior Comelit Ikall.

Mecanismos eléctricos de 1ª calidad de la **marca Schneider o Niessen** en color blanco o similar.

Antena de Televisión colectiva con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite.

Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón.

Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.



Instalación de gas y calefacción

Calefacción centralizada, mediante caldera de condensación de gas natural, con **contadores térmicos de energía individuales para cada vivienda**.

Sistema de calefacción invisible realizado mediante **suelo radiante** por tubería de agua y **termostato programable digital** con control independiente de temperatura por estancias, proporcionando un confort total debido a la ausencia de focos demasiado calientes



Instalación de ventilación

Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual.

La entrada de aire a las viviendas se garantizará mediante la incorporación de un sistema de **microventilación**, en las carpinterías de salones y dormitorios.

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

39 VIVIENDAS GARAJES Y TRASTEROS EN EL SUBAMBITO "IB.10.2 AITA BARANDIARAN" DEL A.U. "IB 10 BERIO"



Mobiliario de cocina

Cocina equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad de tablero estratificado blanco brillo, encimera de Silestone, cuarzo o granito de primera calidad a elegir y **totalmente equipada** con electrodomésticos de **alta gama**, incluyendo **horno, microondas, placa de inducción, frigorífico, campana extractora, lavadora y lavavajillas de la marca Bosch**.



Sótano Garaje

Puerta de entrada a garaje dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

Garaje acabado en hormigón pulido. Plaza de garaje cerrada.

Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje.



Elementos comunes

Portal de diseño vanguardista con solado de granitos de 1ª calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, mármol o madera espejo y pintura.

Iluminación de elementos comunes con detectores de presencia y **luminarias LED**, lo que permite un **gran ahorro en el consumo de energía eléctrica** y escaleras con **conexión independiente por plantas**.

Ascensores eléctricos de última tecnología y muy reducida sonoridad, con acceso desde el garaje a todas las plantas de vivienda, sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable y dotados de alarma y servicio de telefonía.

Piscina desbordante de 90 m² de superficie y cloración salina, con **iluminación nocturna sumergida** y amplio solárium comunitario con zonas verdes. La cloración salina supone **reducción de gastos de mantenimiento de la piscina** y a su vez mejora la calidad del agua evitando efectos dañinos en la piel, cuero cabelludo y ojos.

Sociedad gastronómica totalmente equipado con iluminación y vistas hacia la urbanización privada.

Gimnasio equipado y con iluminación natural hacia la urbanización.

Urbanización dotada con rampas de acceso para minusválidos.

Llaves maestras de zonas comunes.

Previsión para recarga de vehículos eléctricos.

Memoria de calidades



Calificación energética

Edificio de máxima eficiencia y ahorro energético y baja contaminación.

Se trata de un edificio de viviendas diseñado buscando una **mayor eficiencia para un bajo consumo energético** que favorece el uso racional de la energía, cuidando al mismo tiempo el **medio ambiente, la calidad y el confort climático** dentro de la vivienda.

Para la reducción del consumo de energía en las viviendas se ha realizado un **diseño ecoeficiente** de la edificación, se han realizado las instalaciones para aprovechamiento de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.

El sistema de Calefacción y ACS se realiza con caldera centralizada de condensación para agua caliente sanitaria con contadores de consumos individualizados por vivienda, estas calderas **aprovechan la energía latente del vapor de agua para convertirla en calor sensible y reducen las pérdidas de energía, reduciendo la temperatura de los gases producto de la combustión.**

El vidrio al ser bajo emisivo consigue evitar pérdidas de energía calefactora hacia el exterior por su baja emisividad con el consiguiente ahorro económico. Esto se produce porque los vidrios están tratados con capas de plata, que es de todos los metales, el de más baja emisividad. De esta forma en invierno consigue retener el calor en su vivienda y en verano impide que entre el calor.

El gas argón en la cámara de aire de las carpinterías, consigue una mayor eficiencia térmica que el aire entre los vidrios, de esta forma actúa como un **aislante agregado**, manteniendo el interior aislado de las temperaturas en invierno y en verano.

Se ha cuidado la **envolvente térmica del edificio**, evitando puentes térmicos y prestando una gran **importancia al aislamiento térmico** que garantiza la resistencia al paso del frío desde el exterior al interior de la vivienda.

Se han proyectado **mayores y más efectivos aislamientos térmicos** en la envolvente del edificio como fachadas y cubiertas, siendo el **aislamiento la medida más sostenible** en los edificios, es permanente y no requiere mantenimiento.

Los detectores de presencia en zonas comunes, lámparas de **LED** y la conexión independiente por plantas son un efectivo sistema que **evita consumos en iluminación innecesarios.**

Todo ello supone también un gran ahorro en su facturación de calefacción y luz debido a los aislantes de su vivienda que amplían el confort de su hogar.

NOTA: Durante el desarrollo del proyecto, la dirección facultativa por motivos técnicos o administrativos se reserva el derecho de efectuar algunas modificaciones en distribuciones, dimensiones, superficies y materiales, sin que ello suponga disminución en la calidad de los materiales.

Imágenes no contractuales y meramente ilustrativas sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial de la dirección facultativa o autoridad competente.

Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades.

BARANDIARAN

— B E R R I —

www.barandiaranberri.com

INFORMACIÓN Y VENTA

Horario ininterrumpido:
Lunes a Viernes de 8:00 a 20:00 h
Sábados de 10:00 a 14:00 h

Avenida de la Libertad, 3
Donostia-San Sebastián
T. 943 543 543

Comercializa



Construye

