



MEMORIA DE CALIDADES



SAN SEBASTIÁN

# MEMORIA DE CALIDADES

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación y la estructura se van a realizar completamente nuevas manteniendo únicamente la fachada y el portal.

## FACHADA PRINCIPAL

Se rehabilitará la fachada de piedra original del edificio. Interiormente se realizará un trasdosado mediante aislamiento y tabiquería ligera. Las carpinterías de la fachada histórica serán de madera imitando las existentes, con todas las prestaciones técnicas exigidas por el código técnico de la edificación.



## FACHADA INTERIOR PATIO

La fachada al interior del patio se realizará nueva, mediante muro de fábrica de ladrillo, trasdosado interiormente con aislamiento y revestimiento exterior continuo monocapa.

## CUBIERTA

**Cubierta inclinada.** La cubierta inclinada se realizará en acabado de zinc y será impermeabilizada y aislada de acuerdo con la normativa de aplicación.

**Cubierta plana transitable en terrazas:** las terrazas a fachada principal se terminarán en acabados adecuados para exteriores. Los solados de terrazas privadas a patio interior, en gres porcelánico o piedra natural de primera calidad a decidir por la DF.

**Frente de terrazas en áticos:** el frente de las terrazas de los áticos se realizará mediante barandilla de vidrio de seguridad.

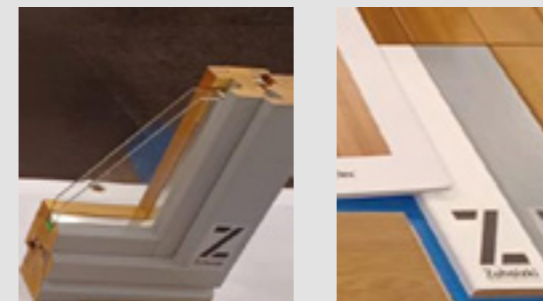


## CARPINTERÍA EXTERIOR

**Carpintería exterior en fachada protegida existente:** conjunto de carpintería de madera. Las hojas serán batientes con vidrios con cámara de aire resistentes térmica y acústicamente.

**Carpintería exterior fachada a patio:** ventana de aluminio lacado o madera batiente, con rotura de puente térmico y vidrios con aislamiento térmico.

**La carpintería exterior de los áticos** será de aluminio lacado o madera con rotura de puente térmico y vidrios con aislamiento térmico.



## TABIQUERIA INTERIOR

**Separación entre viviendas y zonas comunes:** la tabiquería se realizará mediante fábrica de ladrillo perforado tosco fono resistente (acústico) de 1/2 pie de espesor, enfoscado por ambas caras y trasdosado por ambas caras con tabiquería ligera.

**Tabiquería interior de vivienda:** ejecución de tabiquería tradicional húmeda mediante fábrica de ladrillo y guarnecido y enlucido de yeso o enfoscado y alicatado según el caso. Los trasdosados serán tabiques de cartón-yeso (pladur) con placas de 15mm de espesor o dobles placas según caso.

**Divisiones en plantas baja, sótano, trasteros y cuartos de instalaciones:** estas divisiones, así como las de las zonas comunes, se realizarán con tabiquería de fábrica de ladrillo acabados enfoscados, guarnecidos y pintados según recinto.



## SANEAMIENTO

Red horizontal de saneamiento con tubería de PVC rígido, insonorizado en bajantes y tramos colgados en viviendas.

## VENTILACIÓN

Instalación de ventilación individual, según el Código Técnico de la Edificación.

## MEDIOS DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Instalación de detección automática de incendios en trasteros, así como extinción mediante extintores y bocas de incendio equipadas. Instalación de alumbrado de emergencia y señalización en zonas comunes.

## INSTALACIÓN DE FONTANERÍA

Acometida desde la Red hasta el cuadro de contadores, según especificaciones de la compañía suministradora. Distribución a los puntos de consumo, mediante tubería de polipropileno similar, debidamente aislada y protegida.

## INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación interior de la vivienda de electricidad considerada con grado de electrificación elevada, con varios circuitos independientes, con mecanismos de calidad alta, tipo Jung LS Aluminio o similar.

Las telecomunicaciones se resuelven con antena colectiva para TDT y FM y parabólica, con tomas de TV y teléfono en el salón comedor, cocina, dormitorios.

Video-portero electrónico en portal.

En portal y zonas comunes: iluminación de bajo consumo programado con reloj y sensores de presencia en escaleras y vestíbulos.





**INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN  
CON SUELO RADIANTE  
AGUA CALIENTE SANITARIA  
CENTRALIZADA POR AEROTERMIA**

Viviendas calefactadas mediante tubería de agua a baja temperatura: "Suelo radiante".

El agua caliente para la calefacción proviene en un 100% de la aerotermia (bomba de calor aire/agua utilizados para la climatización a través de grupos hidrónicos y un depósito de acumulación de 1.000 litros). Con este sistema se consiguen ahorros de más del 70% en el consumo eléctrico, además de tratarse de una energía limpia y sostenible.

Las tuberías serán de polietileno reticulado con aislamiento térmico inferior. Las habitaciones se regulan mediante termostatos individuales.

Las viviendas dispondrán de contador individual de consumos del agua caliente y calefacción.

**INSTALACIÓN DE AIRE  
ACONDICIONADO**

Instalación de unidades interiores de conductos para aire acondicionado en viviendas alimentadas desde el conjunto de unidades exteriores comunes para el edificio, mediante red de tuberías de cobre refrigerante.

Cada unidad será controlada independientemente para tener un control óptimo de la temperatura de cada estancia en función de las necesidades de la misma y del criterio de cada usuario.



**FALSOS TECHOS**

Falso techo continuo de placa de cartón yeso pintada en interior de viviendas en: hall, pasillos, cocinas, baños y aquellas zonas donde sea necesario por instalaciones, con foseados perimetrales según proyecto.

Falso techo continuo con registro en baños con instalación de equipo de clima interior.

Falso techo en zonas comunes, portales, vestíbulos de ascensor mediante foseados con luz ambiental LED.



## SOLADOS. REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

En recibidor, salón, dormitorios y pasillos, suelos de tarima de Madera parklex adecuada para suelo radiante a definir por la DF.

Solado de baños con gres porcelánico o piedra natural de primera calidad rectificado de gran formato.

Solado de cocina con madera parklex.

Paredes y techos con pintura plástica lisa color a definir por la DF.

Alicatado de baños con gres porcelánico rectificado de primera calidad y gran formato.

Paredes de cocinas con gres porcelánico o piedra natural en frentes vistos. El frente de cocina entre los muebles altos y bajos será del mismo material que la encimera.

Pintura lisa para trasteros.

Cuartos comunes en general: Pintura lisa en cuartos de instalaciones y alicatados en cuartos de basuras.

Suelo y rodapié de sótano y trasteros se realizará con terrazo o similar a definir por la DF.

## CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda acorazada, acabado laminado en madera con cerradura de seguridad.

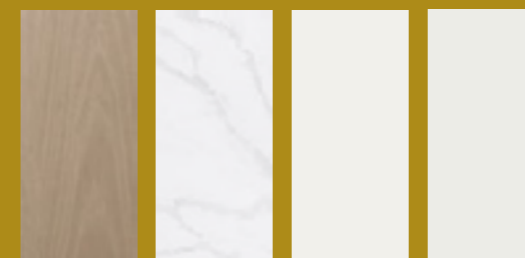
Puertas de paso lisas semi macizas (a confirmar con la oferta del carpintero), batientes o correderas según proyecto, acabado en roble mallado de primera calidad a definir por la DF.

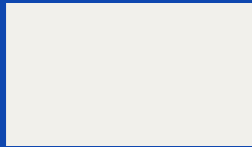
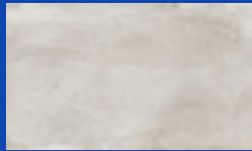
Armario empotrado fabricado a medida acabado efecto madera, puertas abatibles, forrado interiormente y compartimentación interior incluido.



## COCINAS

Completamente equipadas con muebles bajos y altos laminados. Encimera compacta de alta calidad, con encastre para fregadero y placa. Electrodomésticos SIEMENS o similar, (frigorífico integrado o inox., placa inducción, horno, lavavajillas y lavadora).





#### SANITARIOS Y GRIFERIAS

**Lavabos** en baños, de primera calidad, sobre encimera de aseos principales, marca Porcelanosa o similar.

**Encimeras** en aseos de material compacto de primera calidad, Porcelanosa o similar.

**Inodoro** de cerámica de primera calidad a definir por la DF.

**Plato de ducha** plano o de obra con sumidero acabado en inox.

**Grifería de lavabo** monomando de primera calidad.

**Grifería de ducha** y ducha termostática de primera calidad.



#### ZONAS COMUNES

Portal. Se rehabilitará el portal recuperando elementos originales de diseño Art Nouveau (1905).

Escaleras y pasillos de acceso a viviendas solados con piedra natural en portal y pasillos de acceso a viviendas.

Ascensor gama alta marca Orona, Otis, Thyssenkrupp o Schindler. Ascensor eléctrico, cumpliendo accesibilidad (límite de carga 630 kg).

Trastero individual para cada vivienda con toma de corriente, punto de alumbrado, con puerta metálica.

Detectores de presencia para iluminación en portales, hall de planta y escaleras.

Aparcamiento de bicicletas con cargadores eléctricos individuales.

#### OPCIONES PREMIUM

\* LIMITADO TEMPORALMENTE  
AL CERTIFICADO FINAL DE OBRA

Caja fuerte de seguridad en dormitorio principal.

Preinstalación de alarma Securitas, Prosegur o similar, con detectores volumétricos de presencia.

Sistema domótico básico ampliable según las necesidades del propietario. (opción limitada temporalmente hasta 6 meses antes del fin de obra).





**BOYTON INVEST**

**loremipsum.com**

**900 000 000**