



EGUTERAN FACHADA SUR • Vista desde el Este

SEIS VIVIENDAS NUEVAS DE PRIMERA CALIDAD
EN DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
DOS TIPOLOGÍAS: DÚPLEX Y SIMPLEX

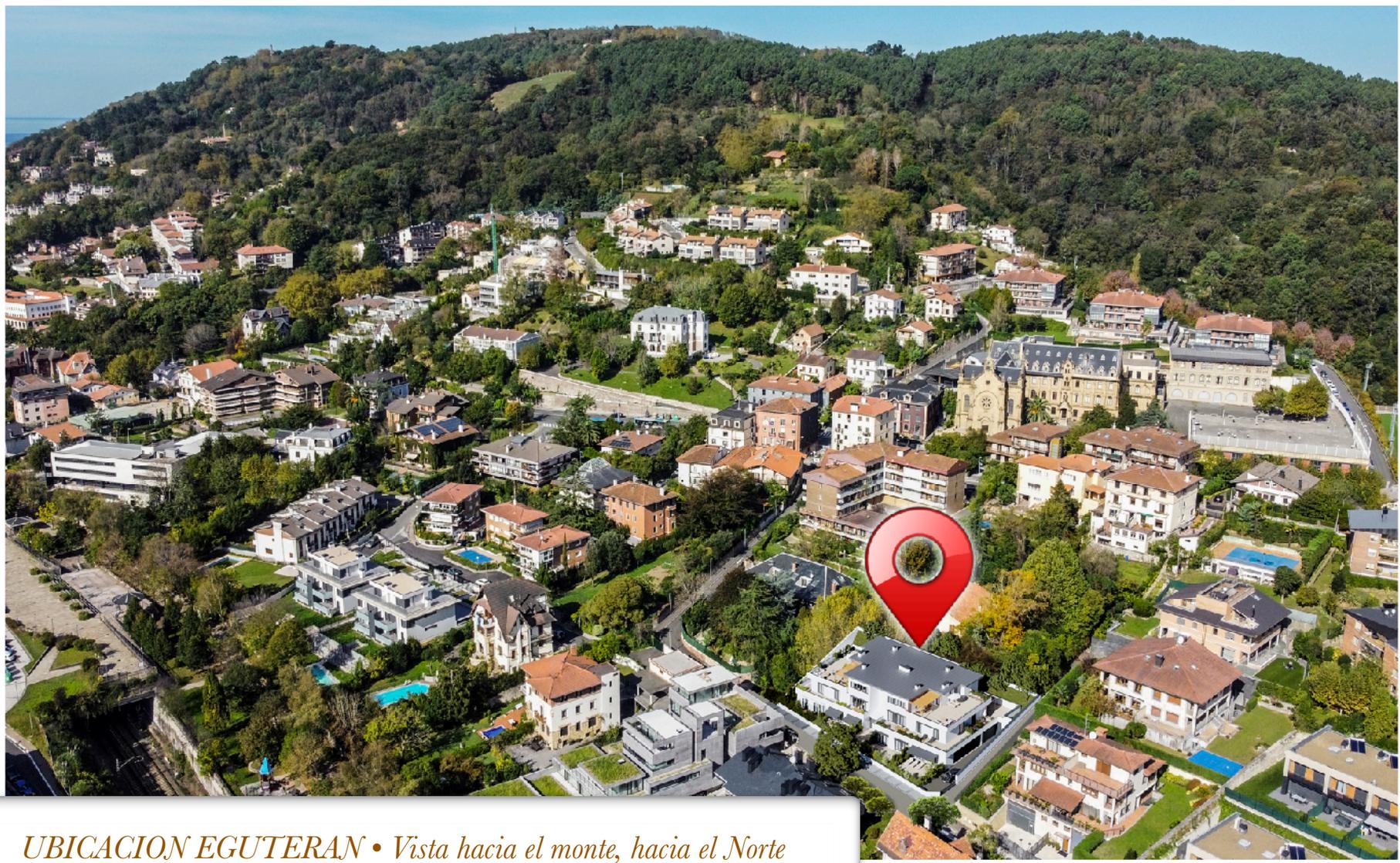


EGUTERAN FACHADA SUR • Vista desde el Oeste

ZONA RESIDENCIAL • ORIENTACIÓN SUR • TERRAZAS Y JARDINES PARTICULARES; PRIVACIDAD
COCINA EQUIPADA • TRASTERO • DOS PLAZAS DE GARAJE • APARCAMIENTO PARA BICICLETAS
CONSTRUIDO PARA PERDURAR • EFICIENCIA ENERGÉTICA DE MEJOR CATEGORÍA
ÓPTIMA COMUNICACIÓN



UBICACION EGUTERAN • Vista hacia la costa, hacia el Oeste



UBICACION EGUTERAN • Vista hacia el monte, hacia el Norte



VIVIENDA 2A • Terraza

CIMIENTOS Y ESTRUCTURA

Cimentación de hormigón armado, de acuerdo con las determinaciones del estudio geotécnico. Inicialmente, se realizará por medio de zapatas aisladas y de muros de contención de hormigón armado. Estructura mediante postes y forjados de hormigón armado, cumpliendo toda la Normativa vigente.

FACHADA Y CUBIERTA

Se proyecta una fachada ventilada, con revestimiento exterior discontinuo, cámara de aire ventilada, aislamiento exterior, hoja interior de ladrillo o bloque, y trasdosado de doble placa de pladur, con aislamiento.

El acabado se realizará mediante placa de resina y/o cerámica, a definir por la Dirección de Obra. La cubierta aterrazada será plana, para uso y disfrute de las correspondientes viviendas, con acceso directo desde las mismas. Su pavimentación será cerámica, e irá aislada según las exigencias del Código Técnico.

La cubierta de la planta superior será a un agua, ligeramente inclinada, aislada y acabada con revestimiento de cinc.



VIVIENDA 1D • Terraza planta superior

TABIQUERÍA

Las divisiones interiores se realizarán mediante tabiquería de doble placa de yeso laminado, fijada con perfilera metálica, y dotada de aislamientos acústico y térmico interiores.

En los cuartos húmedos, las divisiones se realizarán con placa hidrófuga; los baños irán alicatados.

La separación entre viviendas y respecto a zonas comunes del edificio, se realizará mediante combinación de fábrica de ladrillo o bloque, doble placa de cartón-yeso laminado a cada lado, mas el aislamiento acústico y térmico establecido en la Normativa vigente.

TECHOS

Los techos serán suspendidos, de yeso laminado, con aislamiento acústico y térmico en toda la vivienda; serán de color blanco.



VIVIENDA 1C • Terraza planta inferior

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de PVC o aluminio lacado, en color grafito o similar, con rotura de puente térmico y estanquidad, sistema de juntas EPDM, dependiendo de las exigencias energéticas.

Ventanas abatibles-oscilo batientes, una por estancia.

Estará equipada de todo el aislamiento térmico y acústico exigido por la Normativa $[U=1,8W/m^2k]$.

La ventanería será de acristalamiento múltiple, con cámara de aire aislante e higroscópica.

Las persianas serán enrollables, motorizadas, en el mismo color que las ventanas, de lamas de aluminio o PVC. Irán incorporadas a la carpintería en modo bloque único. Dependiendo de las exigencias energéticas, podrán ser modificadas.



VIVIENDA 1D • Terraza planta inferior

CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas interiores serán lacadas en blanco, con sus correspondientes herrajes y manillas, de color cromado mate.

La puerta de entrada a la vivienda será blindada, con cerradura, bisagras y herrajes en cromados mate.

Se dotará de un armario empotrado a cada dormitorio.

SOLADOS

Los suelos interiores se ejecutarán con madera de alta calidad y resistencia, apta para ser instalada en cocinas.

En los baños, los solados serán cerámicos.

Las terrazas dispondrán de solado cerámico antideslizante.

REVESTIMIENTOS

Todos los cuartos de baño irán alicatados en gres de alta calidad.

Los revestimientos de los paramentos verticales serán en pintura blanca, rota, mate.



VIVIENDA 2A • Comedor, cocina, salón

COCINA

Las viviendas dispondrán de cocina totalmente equipada, con mobiliario tanto alto como bajo. Se incluirán los siguientes electrodomésticos: frigorífico, lavadora, lavavajillas, placa de inducción, horno, campana de extracción, fregadero con grifo mono-mando, y encimera de Silestone® o similar; serán de primeras marcas.

SANEAMIENTO Y FONTANERÍA

La instalación de fontanería, realizada en tubería de PVC, se ajustará, por una parte, a la *NBE* sobre *Instalaciones Interiores de Agua Fría*, por otra, al *Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios* y a sus *Instrucciones Complementarias*, así como al *Código Técnico de Edificación (CTE)*, *Documento Básico de Higiene-Salud 4*, sobre *Suministro de Agua*, y *Documento Básico de Higiene-Salud 5*, sobre *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.

Baños y Aseos

Las duchas serán de resina de primera calidad, con grifería termostática cromada.

Los lavabos serán de porcelana, en mueble de baño.

Los inodoros serán de porcelana vitrificada, de color blanco, con tapa de caída amortiguada.

Las duchas serán sustituibles por bañera porcelánica blanca.



VIVIENDA 1C • Comedor, salón, cocina

GAS Y CALEFACCIÓN

Sistema de alta eficiencia energética; aerotermia.

Sistema de calefacción de suelo radiante. Control de temperatura mediante termostato.

La instalación de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) se ajustará a las Instrucciones y Reglamentos vigentes.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA, TELEFÓNICA Y DE TELEVISIÓN

La instalación eléctrica será conforme a los Reglamentos vigentes en materia de baja tensión — *RD 842/2002, de 2 de agosto de 2002.*

Habrá acometida para compañía de telecomunicaciones.

Los mecanismos eléctricos serán de primera calidad.

El acceso desde el exterior contará con vídeo-portero conectado a las unidades interiores de cada vivienda.

Se instalarán tomas de teléfono y televisión en el salón y el dormitorio principal.

Se garantiza cumplir el Real Decreto Ley 346/2011, de 11 de Marzo, por el que se aprueba el *Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el Acceso a los Servicios de Telecomunicación en el Interior de las Edificaciones.*



VIVIENDA 1A • Cocina, comedor, escalera, salón

PLANTAS INFERIORES DE LAS VIVIENDAS DÚPLEX

Sus acabados cumplirán los mismos estándares de calidad que el resto de la vivienda.

TRASTEROS Y GARAJES

Los suelos de los trasteros estarán acabados en baldosa cerámica.

El suelo del garaje estará acabado en hormigón pulido.

La puerta de acceso general al garaje será motorizada, con apertura y cierre controlados mediante mando a distancia.

Las instalaciones y la señalización se ajustarán a la Normativa vigente.

ELEMENTOS COMUNES

El ascensor será eléctrico, sin cuarto de máquinas, con dimensiones acordes a la *Ley de Accesibilidad*.

Permitirá acceder directamente a todas las plantas de vivienda y al garaje. Sus puertas serán automáticas, inoxidable. Se reserva la posibilidad de modificarlo según criterio de la Dirección Facultativa.

El portal se realizará con materiales de primera calidad, según criterio de la Dirección Facultativa.

La iluminación empleará lámparas de bajo consumo, equipadas de detectores de presencia.

Las cerraduras en el portal, la vivienda, el garaje y el trastero dispondrán de amaestramiento de llaves.



VIVIENDA 1D • Cocina, comedor, salón

URBANIZACIÓN Y ESPACIOS EXTERIORES

Se urbanizará toda la parcela, dotándola de accesos, tanto rodados como peatonales.

Los accesos rodados serán asfaltados.

Se ajardinarán los retiros, manteniendo los árboles y plantaciones de interés.

La planta baja de las viviendas dúplex tendrán superficies aterrazadas.

La urbanización se iluminará mediante luminarias, luces indirectas y balizas, manteniendo los estándares exigidos por la normativa del *Código Técnico*.

Se crearán superficies aterrazadas con solado firme, cerámico, antideslizante.

OTRAS CARACTERÍSTICAS

Se cumplirá la Normativa vigente.

Las opciones de domótica se gestionarán de manera particular según demanda.



VIVIENDA 2A • Dormitorio

Esta Memoria de Calidades se ofrece a título informativo, ya que no puede constituir documento contractual debido a que está sujeta a posibles leves modificaciones por exigencias técnicas, administrativas y/o jurídicas sobrevenidas de la obtención de todos los permisos y licencias preceptivas, así como de las necesidades de diseño y/o de construcción derivadas del desarrollo del proyecto y de la ejecución de la obra.

La Dirección Facultativa se reserva el derecho, durante todo el proyecto y la ejecución de las obras, a realizar las modificaciones que considere pertinentes, respetando siempre el nivel de calidad acordado.

Hasta la obtención de licencia de obra, las superficies útiles tienen carácter provisional.

El amueblamiento doméstico, la jardinería y el mobiliario urbano sólo tienen propósito decorativo, de acompañamiento estético, y no constituyen obligación contractual alguna.

El texto autoritativo de este documento corresponde al de su versión más actualizada.

DausnArt®

GAP ARKITEKTURA & OBRAK®

Ategorrieta Etorbide 9, behe

20013 Donostia-San Sebastian