



*EGUTERAN FACHADA SUR • Vista desde el Este*

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

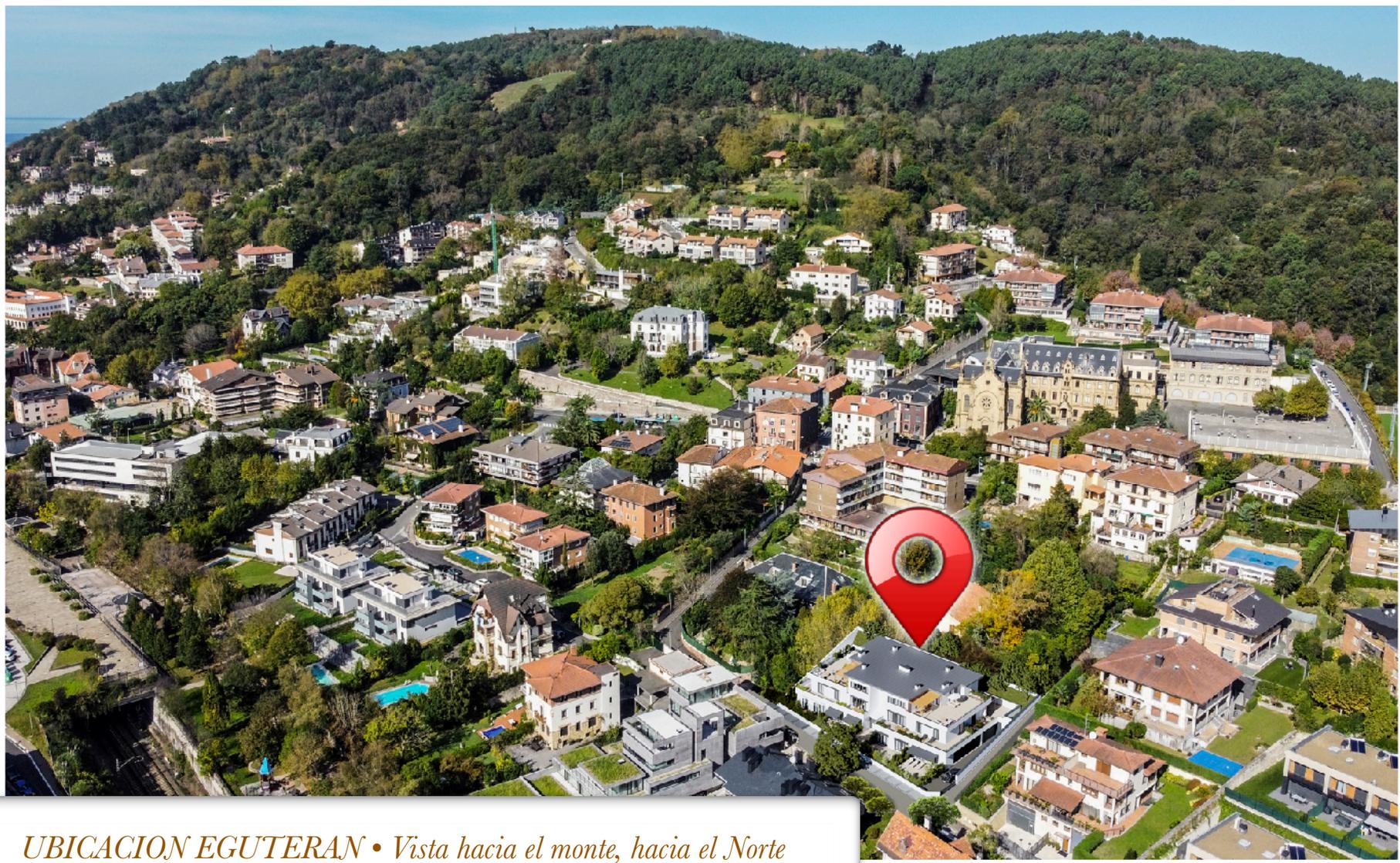


*EGUTERAN FACHADA SUR • Vista desde el Oeste*

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 según las determinaciones del estudio geotécnico. Inicialmente, se realizará mediante zapatas aisladas y muros de contención de hormigón armado. Estructura de 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 y aislamiento por el exterior, con hoja interior de ladrillo o bloque y trasdosado de doble placa de pladur con aislamiento. El acabado se realizará con placa de resina y/o cerámica y/o con otro material que definirá la dirección de obra. La cubierta aterrizada será plana y estará destinada al uso y disfrute de las viviendas correspondientes, con acceso directo desde estas. La pavimentación será antideslizante e irá aislada, mejorando así las exigencias del Código Técnico de la Edificación.

La cubierta de la planta superior será ligeramente inclinada hacia una agua, estará aislada y acabada con revestimiento de zinc.



*VIVIENDA 1D • Terraza planta superior*

## TABIQUERÍA

Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán con un sistema de tabiquería de doble placa de yeso laminado, fijada con perfilera metálica, con aislamiento acústico y térmico interior.

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

La separación entre viviendas de distinto propietario y zonas comunes se realizará mediante una combinación de fábrica de ladrillo o bloque y doble placa de cartón yeso laminado a cada lado, más el aislamiento acústico y térmico correspondiente, de acuerdo con la normativa vigente.

## TECHOS

Los techos estarán suspendidos, serán de yeso laminado con aislamiento acústico y térmico en toda la vivienda y serán blancos.



*VIVIENDA 1C • Terraza planta inferior*

## CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de PVC o aluminio lacado.

De color grafito o similar, con rotura de puente térmico y estanqueidad mediante sistema de juntas EPDM, en función de las exigencias energéticas.

Ventanas abatibles oscilobatientes, una por estancia.

Equipada con todo el aislamiento termoacústico exigido por la normativa  
( $U=1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$ ).

La carpintería tendrá acristalamiento múltiple, con cámara de aire aislante e higroscópica.

Las persianas serán enrollables y motorizadas, del mismo color que las ventanas, con lamas de aluminio o PVC e incorporadas a la carpintería (tipo monoblock).

Podrán modificarse en función de las exigencias energéticas.



*VIVIENDA 1D • Terraza planta inferior*

## CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas interiores serán lacadas en blanco y tendrán sus correspondientes herrajes y manillas cromadas mate.

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

Se instalará un armario empotrado en cada dormitorio.

## SOLADO

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

En los baños, los revestimientos del suelo serán de cerámica.

Las terrazas dispondrán de un solado antideslizante de cerámica.

## REVESTIMIENTOS

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

Habrá falso techo de cartón-yeso en toda la vivienda.

Revestimientos de paramentos verticales con pintura de color blanco roto mate.



*VIVIENDA 2A • Comedor, cocina, salón*

## COCINA

Cocina totalmente equipada con armarios altos y bajos.

Incluye electrodomésticos de primeras marcas: frigorífico, lavadora, lavavajillas, placa de inducción, horno, campana extractora, fregadero con grifo monomando y encimera de Silestone® o similar.

## SANEAMIENTO Y FONTANERÍA

La instalación de fontanería, realizada en tubería de PVC, se ajustará a la NBE Instalaciones Interiores de Agua Fría, al Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios y sus Instrucciones Complementarias, así como al Código Técnico de la Edificación (CTE): DB-HS 4 Suministro de Agua y DB-HS 5 Evacuación de Aguas.

Las montantes y las tuberías de distribución interior para la red de agua potable serán de polietileno reticulado, con sus correspondientes llaves de paso y de corte.

Baños y aseos

Las duchas serán de resina de primera calidad y tendrán grifería termostática cromada.

Los lavabos serán de porcelana y estarán integrados en un mueble de baño.

Inodoros de porcelana vitrificada de color blanco con tapa amortiguada.

Las duchas se pueden sustituir por una bañera de porcelana blanca.



*VIVIENDA 1C • Comedor, salón, cocina*

## CALEFACCIÓN

Sistema de aerotermia de alta eficiencia energética.

Sistema de calefacción de suelo radiante.

Instalación de calefacción y agua caliente sanitaria (ACS) según instrucciones y reglamentos vigentes.

Control de temperatura mediante termostato individual.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA, TELEFÓNICA Y DE TELEVISIÓN

Instalación eléctrica conforme a la normativa vigente sobre baja tensión (RD 842/2002, de 2 de agosto de 2002).

Acometida para compañía telefónica.

Mecanismos eléctricos de primera calidad.

El acceso desde el exterior contará con un videoportero conectado a las unidades interiores de cada vivienda.

Instalación de tomas de teléfono y televisión en salón y dormitorio principal.

Se garantizará el cumplimiento del Real Decreto-Ley 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.



*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

Suelos de trasteros acabados en baldosa cerámica.

Suelo del garaje acabado en hormigón pulido.

Puerta de acceso general motorizada con apertura a distancia.

Instalaciones y señalización según la normativa vigente.

## ELEMENTOS COMUNES

El ascensor es eléctrico y tiene una cabina accesible, conforme a las prescripciones del decreto 68/2000.

Dispondrá de puertas automáticas de acero inoxidable para acceder a todas las plantas y de una bajada directa al garaje. Posibilidad de modificación según criterio de la Dirección Facultativa.

Portal con materiales de primera calidad, según el diseño de la dirección facultativa.

Iluminación mediante detectores de presencia y lámparas de bajo consumo.

Amaestramiento de llaves en la vivienda, el portal, el garaje y el trastero.



*VIVIENDA 1D • Cocina, comedor, salón*

## URBANIZACIÓN Y ESPACIOS EXTERIORES

Se urbanizará toda la parcela, habilitando accesos tanto para vehículos como para peatones.

Se ajardinará toda la superficie y se mantendrán los árboles y plantaciones de interés. Las cuatro viviendas dúplex dispondrán de sus respectivos jardines particulares y terrazas.

Los accesos rodados se asfaltarán.

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

Se crearán superficies aterrazadas con baldosas antideslizantes de cerámica.

## OTRAS CARACTERÍSTICAS

Se cumplirá la normativa vigente.

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



*VIVIENDA 2A • Dormitorio*

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

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

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

*El amueblamiento doméstico, la jardinería y el mobiliario urbano tienen un propósito meramente estético y no constituyen una obligación contractual.*

*El texto autoritativo de este documento es el de su versión más actualizada.*

*DausnArt®*

GAP ARKITEKTURA & OBRAK®