

# MEMORIA DE CALIDADES

---

62 VIVIENDAS LIBRES EN LA  
PARCELA L.3 DE LARRAMENDI

**LARRAMENDI**  
- PROMOSIOA -





### Cimentación, estructura, fachada y cubierta

La cimentación se ejecutará mediante encepados o losa de cimentación y muros de contención de hormigón armado, según estudio geotécnico.

Estructura de hormigón armado con forjados aligerados y/o losa de hormigón armado.

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.

En la cubierta se acondicionara, una zona de solarium.

El revestimiento exterior estará constituido por una **fachada ventilada de paneles cerámicos de gran formato**, con estructura portante de aluminio, **combinado con panel arquitectónico de hormigón y fachada de ladrillo caravista**, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento, eliminando cualquier tipo de puente térmico.

El aislamiento térmico será de lana de roca adosada a una hoja pesada de albañilería con un trasdosado directo de cartón yeso por el interior.

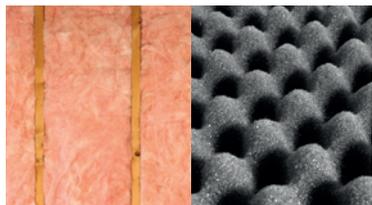
Barandillas de acero inoxidable con vidrio de seguridad sobre los antepechos de las terrazas otorgando amplitud y luminosidad.



### Carpintería exterior

La carpintería exterior de **PVC tipo monoblock con una transmitancia térmica reducida, oscilo-batientes y doble acristalamiento tipo climalit** con persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento térmico.

El acristalamiento se realiza con vidrio **doble CLIMALIT** o similar, formado **por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y cámara de aire con gas argón, con un importante ahorro energético para el usuario.**



## Tabiquería

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso de 15mm 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 toco con enlucido de yeso de 15mm 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 con doble capa a cada lado, y aislamiento térmico y acústico de lana mineral en su interior.



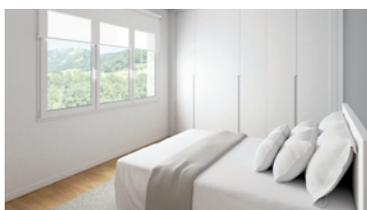
## Solados

Los suelos se realizarán con **suelo laminado** de una lama en roble blanqueado o similar, colocado en posición flotante.

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.

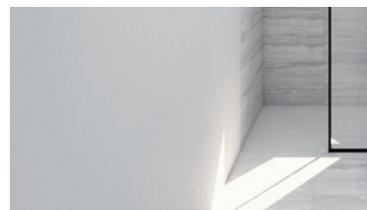


## Carpintería interior

**Puerta de entrada** a la vivienda **blindada**, lacado en blanco por el interior y roble por el exterior, con 3 puntos de anclaje y mirilla.

Puertas interiores de paso **lacadas en blanco**.

**Armarios empotrados modulares batientes** en dormitorios, con puertas **lisas en blanco** con tiradores metálicos, estructura e interior **fornado de tablero de melanina tipo textil**, con **barra metálica de colgar y balda maletero**.



## 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 y baños**.

**Falso techo de yeso laminado** en toda la vivienda.



## Sanitarios

Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco, con grifería monomando cromada.

En el baño principal plato de ducha antideslizante de gran formato, con grifería monomando. **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.



## 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 realizado mediante **radiadores de aluminio y termostato programable digital**.



## Electricidad, telefonía y TV

**Vídeo-portero** electrónico.

Mecanismos eléctricos de 1ª calidad de la **marca Niessen de 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 ventilación

Se plantea un sistema de **ventilación mecánica individual**. Cada uno de los equipos estará conectado a cubierta mediante un conducto individual, garantizando **que no se produzcan molestias o descompensaciones de la instalación por la manipulación en cada una de las viviendas**.

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.



## Mobiliario de cocina

**Cocina amueblada** con muebles altos y bajos de gran capacidad con tablero estratificado acabado en blanco brillo, con tiradores en los muebles bajos, con encimera de silestone o cuarzo compacto y **totalmente equipada** con electrodomésticos, incluyendo **horno, microondas, placa vitro-cerámica, frigorífico, campana extractora, lavadora y lavavajillas.**



## 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.

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



## Elementos comunes

Portal de diseño con solado de granito de 1ª calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, madera espejo y pintura.

Iluminación de elementos comunes con detectores de presencia y **luminarias de 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 maquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable y dotados de alarma y servicio de telefonía.

Llaves maestras de zonas comunes.



## Calificación energética

### Edificio de alta 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 aprovechamientos de las energías renovables y se ha fomentado la eficiencia a través de equipamientos modernos y materiales innovadores.

**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.

El sistema de tabiquería en yeso laminado **garantiza una menor conductividad térmica**, que en unión con un buen aislamiento térmico en el interior de las cámaras y tabiquerías contribuyen considerablemente al **aumento de aislamiento térmico y acústico** de la vivienda además de un mejor y más controlado acabado final.

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.

La fachada ventilada proyectada supone reducción de consumos energéticos de la climatización y aumento de confort en el interior de las viviendas. Entre el paramento exterior y zona portante discurre una corriente de aire que reduce la humedad y evita la formación de condensaciones sobre la cara interna de la pared manteniendo unas condiciones óptimas del aislante.

Los detectores de presencia en zonas comunes, lámparas de bajo consumo 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 sus viviendas que amplían el confort de sus hogares.**

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.

# LARRAMENDI

- PROMOCIOA -

[www.amenabarpromociones.com](http://www.amenabarpromociones.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**  
[info@larramenditolosa.com](mailto:info@larramenditolosa.com)

Comercializa



Construye

