

## INTRODUCCIÓN

La memoria de calidades está basada en el proyecto redactado por Estudioeme y firmado por el arquitecto MARIANO ORTEGA SÁNCHEZ DEL RÍO, con amplia experiencia en diseño de proyectos y dirección de obra de viviendas unifamiliares en los diferentes ámbitos del Ayuntamiento de Sopelana.

## DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

Los solares objeto del presente proyecto se encuentra en la urbanización resultante del sector Loiola de las normas Subsidiarias del municipio de Sopela, tienen una configuración rectangular con una superficie en planta de 1235m<sup>2</sup> y 1.347m<sup>2</sup>. Concretamente son las parcela P55 y P56.

El volumen del edificio es el resultado de la optimización de la edificabilidad permitida atendiendo a las ordenanzas urbanísticas. La sensación que se busca es la de cuatro pequeños volúmenes adaptados a la pendiente, flotando sobre la ladera.

El edificio proyectado corresponde a la tipología de viviendas agrupadas destinadas a primera residencia.

Debido al gran desnivel y pendiente existentes en la parcela se opta por una configuración de pequeños volúmenes independientes (uno por vivienda) para poder situarlos a cotas diferentes adaptándonos mejor al terreno según la normativa. Por otra parte esta diferencia de niveles entre viviendas posibilita que todas dispongan de la mejor orientación y vistas.

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación es superficial y se resuelve mediante los siguientes elementos: zapatas aisladas y corridas de hormigón armado. Para impedir el movimiento relativo entre los elementos de cimentación, se han dispuesto vigas de atado.

Se han dispuesto muros de sótano con la resistencia necesaria para contener los empujes de tierra que afectan a la obra.

La estructura portante vertical se compone de los siguientes elementos:

- Pilares de hormigón armado de sección rectangular

- Pilares de acero de sección rectangular

La estructura horizontal está compuesta por los siguientes elementos: Forjados de losa de hormigón de 20 cm de espesor.

## TABIQUERÍA INTERIOR

La distribución interior de las viviendas se realiza con tabique de yeso laminado (tipo Pladur), compuesto de estructura autoportante de acero galvanizado de 48 mm. Atornillando a cada lado dos placas de cartón yeso de 15 mm cada una, alcanzando dicho tabique un espesor de unos 11 cms. El interior de todos los tabiques se rellenará con manta aislante de lana mineral mejorando las propiedades tanto térmicas como acústicas de los mismos.

Separación entre viviendas diferentes:

La separación entre diferentes viviendas se realiza mediante media asta de ladrillo perforado en la parte central, raseo con mortero hidrófugo en ambas caras y trasdosado también en ambas caras con un estructura autoportante tipo Pladur y dos placas de 15 mm. Manta de lana en el interior de ambos trasdosados. Resultando de este modo una medianera de un espesor total de unos 30 cms.

Ambos trasdosados se apoyarán y rematarán en todos los encuentros con forjados y muros de fachada mediante bandas elásticas de absorción acústica de polietileno o material visco elástico similar.

## FACHADAS

REVESTIMIENTO EXTERIOR: FACHADA VENTILADA garantizando **ALTA EFICIENCIA ENERGÉTICA**, con acabado singular y tratamiento para durabilidad y mantenimiento, PIEDRA CALIZA, COMPOSITE DE ALUMINIO, MADERA DE ALERCE SIBERIANO.

HOJA PRINCIPAL: hoja de 11,5 cm de espesor, de fábrica de ladrillo cerámico perforado para revestir, recibida con mortero de cemento M-5;

AISLANTE TÉRMICO: aislamiento formado por paneles de XPS de espesores 100, 50 y 30 mm según zonas.

TRASDOSADO: trasdosado auto portante realizado con dos placas de yeso laminado de 15 mm. atornilladas directamente a una estructura de perfiles metálicos formada por canales y montantes de 48 mm. Lana mineral 50 mm entre montantes.

## CUBIERTAS

TERRAZAS.- Cubierta plana transitable, con impermeabilización monocapa lámina de EPDM, geotextil de fibras de poliéster; aislamiento térmico de panel rígido de poliestireno extruido, de 100 mm de espesor; capa de protección: baldosa de gres para exteriores sobre capa de regularización de mortero.

CUBIERTA NO TRANSITABLE.- Losa Filtrón de aislamiento 50mm XPS con protección drenante.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Puertas y ventanas de PVC de gama alta, de la casa Schuco o similar. Hojas de apertura oscilobatiente.

Vidrio con doble acristalamiento de seguridad y cámara 4+4/12/4+4, con tratamiento Bajo Emisivo y Control Solar.

## **ALTAS PRESTACIONES DE EFICIENCIA ENERGÉTICA.**

### **SISTEMAS DE ACABADOS Y REVESTIMIENTOS**

#### Terrazas

Suelo: Baldosas cerámica para exteriores de Saloni o similar.

#### Estar – comedor/vestíbulos pasillo/ Dormitorios

Suelo: Baldosa porcelánica de alta gama de la casa SALONI o similar.

Paredes: Pintura plástica sobre placa de yeso laminado.

Techo: Falso techo de placas de yeso laminado pintado con pintura plástica.

#### Cocinas

Suelo: Baldosa porcelánica de alta gama de la casa SALONI o similar.

Paredes: Pintura plástica sobre placa de yeso laminado.

Techo: Falso techo de placas de escayola pintado con pintura plástica.

#### Baños

Suelo: Baldosa porcelánica de alta gama de la casa SALONI o similar.

Paredes: Alicatado con baldosas cerámicas de alta gama de la casa SALONI o similar.

Techo: Falso techo de placas de escayola pintado con pintura plástica

## Escaleras

Interiores:

Las que van del sótano a las plantas bajas se reviste el peldaño sobre la losa de hormigón inclinada mediante baldosa de gres pieza especial peldaños en huellas y contra huellas.

Exteriores:

Estructura metálica siendo los peldaños de chapa de acero lisa de 10 mm. Lacada.

## CARPINTERÍAS INTERIORES

Puertas interiores semimacizas lacadas en blanco de medidas 82,5\*203, jambas y rodapié DM lacados en blanco. Sistema de cierre con bloqueo exterior en baños.

## SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los sanitarios de los baños serán de la marca Ideal, Roca o similar, serie de gama alta, con un elegante acabado en porcelana esmaltada blanca.

Platos de ducha de resina, de gama alta, a elegir entre diferentes colores. Columna de ducha termostática.

## CALEFACCIÓN Y PRODUCCIÓN DE ACS. AEROTERMIA. SUELO RADIANTE

Instalación de sistema de calefacción y ACS mediante sistema de Aerotermia individual y con instalación de suelo radiante.

Grandes prestaciones de **AHORRO ENERGÉTICO, EFICIENCIA Y CONFORT.**

Cada vivienda contará con contador individual, así como con termostato ambiente.

## LA URBANIZACIÓN

Urbanización cerrada perimetralmente mediante cerramiento metálico galvanizado y lacado sobre muro de hormigón.

Puertas de carpintería metálica de acceso a cada vivienda.

Las viviendas tendrán amplios jardines con formación de césped, extendido de tierra vegetal, abonado y siembra de semillas.

La entrada a cada vivienda se controlará mediante video portero.