

## Memoria de Calidades Residencial Plaza Alkain

**Conjunto residencial formado por 36 viviendas en altura, trasteros, plazas de garaje, txoko y gimnasio comunitario en plaza Jesus M<sup>a</sup> Alkain 1, Riberas de Loiola, Donostia-San Sebastián.**

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Estructura de hormigón armado ejecutada respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

Cimentación ejecutada de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.

### CUBIERTAS

Cubiertas inclinadas con aislamiento térmico por el exterior y acabado cerámico o zinc o cerámico para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad.

Cubiertas planas en terrazas invertidas, impermeabilizadas con doble tela asfáltica y con aislamiento mediante planchas rígidas, para garantizar el mejor aislamiento térmico, así como su estanqueidad.

Solado a base de materiales cerámicos, antideslizante y resistente a las heladas para las zonas transitables de las cubiertas. Para las zonas no transitables, acabado en grava.

### FACHADAS

Sistema de fachada ventilada con acabado cerámico y/o pétreo.

Estos sistemas permiten maximizar el confort térmico-acústico y ahorro energético en el interior de las viviendas al evitar los puentes térmicos y reducir la demanda energética de la vivienda, siendo más eficientes que los sistemas tradicionales de aislamiento por el interior.

Fachadas de patio y retranqueos realizadas mediante sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior), evitando así los puentes térmicos y reduciendo la demanda energética de la vivienda.

### CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

Carpintería exterior en PVC con rotura de puente térmico, con cajas de persiana tipo monoblock excepto en baños y patios, y apertura oscilobatiente.

Acristalamiento con doble vidrio tipo “Climalit” y cámara de aire deshidratado, con tratamiento bajo emisivo según fachadas, que reduce notablemente el intercambio de energía frío calor y el ruido exterior.

## PLAZA ALKAIN

El vidrio bajo emisivo permite añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentar la eficiencia energética y por tanto conseguir un mayor ahorro energético y confort de la vivienda.

Persianas enrollables motorizadas de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado, en color similar a las carpinterías. Color a determinar por la dirección facultativa.

### TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTOS

Divisiones interiores de la vivienda realizadas mediante sistema de tabiquería de doble placa de yeso laminado en ambas caras, fijadas con perfilera metálica, con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.

Baños y aseos (en su caso) con divisiones de una placa hidrófuga sobre la que se coloca el alicatado.

División entre viviendas compuesta por un sistema mixto de fábrica de ladrillo trasdosado con placa de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral fijadas a perfilera metálica.

Separación entre viviendas y zonas comunes ejecutada con fábrica de ladrillo de medio pie de espesor. Cara interior trasdosada con placa de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral, y cara exterior terminada con guarnecido y enlucido de yeso.

### CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada con bisagras de seguridad y cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje con terminación interior similar a las puertas interiores.

Puertas interiores semi-macizas lacadas en blanco.

Armarios modulares empotrados con puertas correderas o abatibles, de igual acabado que las puertas interiores. Revestido interiormente con acabado tipo textil y distribución con balda maletero y barra de colgar.

Herrajes, manillas y tiradores cromados mate.

### PAVIMENTOS

Cocina y baños, tanto principales como secundarios, solados con gres, colocados con adhesivo hidrófugo.

En el resto de la vivienda, se instala un pavimento laminado, colocado sobre lámina de polietileno y rodapié a juego con las carpinterías interiores.

### REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Paredes pintadas en pintura plástica lisa de colores claros.

Baños, tanto principales como secundarios, alicatados con gres, colocados con adhesivo hidrófugo.

Falso techo de placa de yeso laminado, terminado en pintura plástica lisa de color blanco.

## PLAZA ALKAIN

### COCINAS

Cocina amueblada con muebles altos y bajos revestido de laminado.

Encimera y frente de cuarzo compacto con fregadero bajo encimera de acero inoxidable y grifería de caño extraíble y bajo caudal, reduciendo así el consumo de agua.

Equipamiento incluido en la cocina:

- Lavadora.
- Lavavajillas.
- Frigorífico-Combi.
- Placa de inducción.
- Horno eléctrico.
- Campana extractora.
- Microondas.

### CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Producción de calefacción y agua caliente con control individualizado por vivienda. Sistema de caldera de condensación centralizada para la producción de calefacción, e instalación de aerotermia para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria por energías renovables.

Suelo radiante con termostato ambiente en salón y dormitorios.

### FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Tuberías plásticas aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

Instalación de saneamiento de PVC, tanto desagües como bajantes insonorizadas.

Aparatos sanitarios de color blanco e inodoros de doble descarga, con el fin de reducir el consumo de agua.

Lavabos con grifería monomando de bajo caudal.

Duchas y bañeras con grifería termostática de bajo caudal y barra.

Llave de corte general en cada una de las viviendas, con llaves de corte independientes en cocina y baños.

Toma de agua en terrazas de áticos.

### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de Telecomunicaciones según Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

## PLAZA ALKAIN

Red Digital de Servicios Integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable, así como instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.

Dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones definida por la normativa vigente.

Instalación de videoportero automático.

Terrazas con punto de luz y enchufe.

Preinstalación de domótica.

## ZONAS COMUNES

La dotación de equipamiento comunitario incluye lo siguiente:

- Txoko.
- Gimnasio.

## PORTALES Y ESCALERAS

Portales solados en material pétreo, cerámico o de piedra artificial, con felpudo encastrado. Dotados de iluminación para conseguir un ambiente cálido.

Lámparas de Bajo Consumo de Energía para la iluminación de las zonas comunes en accesos y zonas de tránsito peatonal.

Detectores de presencia con temporizador para el control de iluminación en portal, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes.

## SEGURIDAD

Entrada al portal controlada mediante videoportero desde cada vivienda.

Amaestramiento de llaves.

## GARAJES

Puerta de acceso a garaje automática con mando a distancia y apertura móvil.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.

Preinstalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos según Normativa Vigente.

Trasteros con puerta metálica, paredes y techos pintados en color claro y dotados con iluminación.

## ASCENSORES

Ascensores con accesos desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.

## PLAZA ALKAIN

Características energético-eficientes:

- Modo de espera (stand-by)
- Cabina con iluminación energético-eficiente.
- Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.