



**SAN FRANTZISKO·54**  
ELGOIBAR

## MEMORIA DE CALIDADES

---

(San Francisco kalea 54-56, de Elgoibar)

### ● **ESTRUCTURA:**

La estructura será toda ella de hormigón armado. Las losas horizontales serán de losa maciza de hormigón armado, así como también la estructura de la cubierta.

### ● **CUBIERTA:**

La cubierta será de teja cerámica mixta tradicional y se aislará térmicamente con 10 cm de poliuretano proyectado. La recogida de aguas de la cubierta se soluciona mediante un canalón exterior conectado a las bajantes de pluviales de diámetro 110 situadas en fachada.

### ● **FACHADA:**

Para los cierres de fachada se proyectan tres soluciones específicas. Por una parte, fachada ventilada acabado en piedra natural. Por otro lado, los paños de las fachada de los interiores de las terrazas de plantas primera a cuarta y parte de la fachada colindante al mirador de la calle San Francisco, con Sistema SATE (Sistemas de Aislamiento Térmico por el Exterior), también conocidos como ETICS a nivel europeo. Por último, las fachadas de la planta ático serán en ladrillo caravista. Todas ellas están formadas por varios elementos que combinados dan como resultado una solución constructiva con un excelente aislamiento térmico al proporcionar al edificio una envolvente térmica que minimiza las pérdidas energéticas del mismo, al tiempo que minimiza también la existencia de puentes térmicos. El trasdosado interior de las fachadas se ejecutará con doble placa de yeso laminado colocadas a matajunta.

### ● **SOLADOS Y ALICATADOS:**

El solado y peldañado de las escaleras comunes y portales serán de granito y / o mármol. Los baños y aseos irán solados de plaqueta cerámica y alicatados de azulejos hasta el techo con gres porcelánico, de tamaños y colores actuales.

### ● **PAVIMENTO INTERIOR DE LAS VIVIENDAS:**

Los suelos de hall, pasillo, cocinas, salones y dormitorios serán laminado flotante de gran formato (una lama) en acabado imitación madera con elección de color por parte del cliente, y calidad AC5. Se coloca sobre una lámina difusora de aluminio para mejorar la transmisión térmica a través del suelo radiante.

### ● **CARPINTERÍA INTERIOR:**

Las puertas interiores serán de madera de roble o lacadas en blanco, al igual que los rodapiés, a elección del cliente. La puerta de entrada a la vivienda será blindada.



**SAN FRANTZISKO·54**  
ELGOIBAR

---

#### ● **CARPINTERÍA EXTERIOR:**

La carpintería exterior será de PVC, en color gris oscuro o negro hacia el exterior y en blanco hacia el interior. Los vidrios serán dobles con cámara rellena de gas argón y bajo emisivos, reduciendo con ello las pérdidas de calor que se producen a través del mismo. Las barandillas y celosías exteriores serán de bastidor metálico con cierre de vidrio. Cada estancia de la vivienda tendrá al menos una ventana o puertaventana con apertura oscilobatiente.

#### ● **SISTEMA DE VENTILACIÓN CON PURIFICACIÓN DE AIRE Y RECUPERADOR DE CALOR:**

Este sistema asegura la calidad del aire interior mediante la renovación del aire interior y la filtración de aire nuevo. Se resuelve a través de la extracción de aire viciado de los cuartos húmedos (cocina y baños) y la impulsión de aire limpio extraído del exterior en las zonas de estar (salón, comedor y dormitorios).

En invierno el aire nuevo recupera las calorías de aire viciado que extraemos de la vivienda, gracias a la instalación de un intercambiador térmico, ayudando a mantener la temperatura en la vivienda y sin que se mezclen los aires de impulsión y extracción.

En verano el intercambio de temperatura entre el aire de impulsión y de extracción es a la inversa, evitando el recalentamiento de la vivienda.

Este sistema supone un gran ahorro de energía, al eliminar las pérdidas energéticas derivadas de la ventilación tradicional de los edificios.

Otra de las grandes ventajas es que el aire que impulsamos en la vivienda se filtra antes de introducirla, con la posibilidad de filtrar hasta el 99% de las bacterias, polen y partículas finas existentes en el ambiente.

Además de ello, se produce una mejora sustancial en las prestaciones acústicas de la vivienda, puesto que se evitan las aperturas (rejillas) en las fachadas o en la carpintería exterior, minimizando infiltraciones de aire (y por consiguiente ruido) no deseadas.

#### ● **FONTANERÍA:**

Los aparatos sanitarios serán todos ellos de la marca Roca modelo TheGap o similar, con grifería monomando de Roca modelo L20 o similar. Los platos de ducha serán de resina, en color blanco, antideslizantes y fabricados a medida cada uno de ellos.

#### ● **CALEFACCIÓN:**

El sistema de calefacción será de suelo radiante mediante tubería de agua multi-capas con control termostático y programable y calentada a través de aerotermia y de una caldera comunitaria alimentada con gas. Se separa la tubería de calefacción de la losa de hormigón armado mediante panel aislante



**SAN FRANTZISKO·54**  
ELGOIBAR

---

térmico cubierto con una lámina superficial de aluminio difusora de calor. La capacidad de difusión y conductividad que proporciona la lámina de aluminio al panel permite conseguir una distribución más homogénea de calor en la losa de mortero. Al mismo tiempo se consigue que el tubo tenga mayor área de intercambio; se mejora la transmisión entre fluido y mortero.

Toda la superficie de la vivienda estará aislada térmicamente con la planta inferior mediante un panel aislante, que a su vez proporciona aislamiento acústico entre las viviendas.

#### ● **PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE PARA ACS Y CALEFACCIÓN:**

La producción del agua caliente tanto para ACS como para la calefacción se resuelve mediante la instalación de equipos de aerotermia comunitaria reforzada con una caldera de gas también comunitaria para picos de demanda de ACS y calefacción. Se instalarán equipos de medida (contadores) individuales para saber el consumo de cada una de las viviendas para poder hacer el reparto del mantenimiento y consumo comunitario.

#### ● **ELECTRICIDAD:**

La red general de alumbrado será de 220 voltios. La instalación se realizará con tubo empotrado. Toda la instalación se hará según las normas de Iberdrola y la Delegación de Industria. Las viviendas estarán dotadas de videoportero. Las zonas comunes se iluminarán con luminarias de LED y con detectores de presencia, con el fin de mejorar la eficiencia energética.

#### ● **TELECOMUNICACIONES:**

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se colocarán antenas colectiva y parabólica, para televisión vía terrestre y vía satélite con todos los elementos necesarios para ello y dimensionados según lo especificado en el proyecto realizado para tal fin.

#### ● **TECHOS:**

Todas las estancias de la vivienda, dormitorios, baños, cocina, hall y pasillos llevarán falso techo de Pladur formando una cámara.

#### ● **PINTURA:**

La carpintería de madera natural se terminará con barniz. Las paredes de los vestíbulos, pasillos, salones y dormitorios, se pintarán en liso con posibilidad de elección de color sobre cuatro muestras diferentes planteadas por la dirección de obra. Los techos serán igualmente lisos. Las paredes de la escalera común se terminarán en liso, siendo los techos también lisos.



**SAN FRANTZISKO·54**  
ELGOIBAR

---

● **ASCENSOR:**

El ascensor será de capacidad para seis personas y con puertas automáticas. El ascensor irá desde los pisos hasta el sótano.

● **COCINAS:**

Todas las cocinas se entregarán totalmente amuebladas, con muebles altos y bajos, con posibilidad de elegir entre varios modelos y colores, y estarán totalmente equipadas con electrodomésticos (frigorífico combi, lavavajillas, lavadora, horno, placa de inducción, campana extractora y horno microondas). Las encimeras serán de gres porcelánico y el fregadero de acero inoxidable.

● **ESPACIOS EXTERIORES:**

Las terrazas serán pavimentadas en gres porcelánico de 1ª calidad y antideslizante. Todas las terrazas, excepto las de ático y planta primera en la fachada norte, serán cubiertas. Las terrazas de la planta ático contarán con un punto de agua. Todas ellas tendrán iluminación LED.

● **EFICIENCIA ENERGÉTICA Y MEDIO AMBIENTE:** las viviendas están diseñadas para un máximo confort y con criterios de ahorro y eficiencia energéticos, además de con un respeto escrupuloso del medio ambiente, siendo los principales elementos los siguientes:

- Vidrio doble tipo bajo emisivos, de altas prestaciones térmicas, diseñado para minimizar los efectos de las bajas temperaturas y para mantener una temperatura confortable en los días más calurosos.
- Sistema de ventilación de doble flujo con recuperador de calor, que permite tener una renovación de aire continua en la vivienda sin pérdidas energéticas y con purificación del aire, lo que mejora mucho la calidad del aire interior.
- Zonas comunes interiores y exteriores con iluminación LED; con detectores de presencia en los espacios interiores y control de encendido temporal con reloj astronómico para los espacios exteriores.
- Calefacción por suelo radiante con circuito de agua.
- Instalación de aerotermia comunitaria para la producción de ACS y calefacción reforzada con una caldera de gas para picos de demanda de ACS y calefacción.
- Envolvente térmica de altas prestaciones térmicas evitando en su mayor parte los puentes térmicos.



**SAN FRANTZISKO·54**  
ELGOIBAR

## ● **CALIFICACIÓN ENERGÉTICA A:**

El edificio tendrá la calificación energética A, la máxima contemplada por el CTE (Código Técnico de la Edificación).

En este punto, nos gustaría reseñar que en Orio el primer edificio con etiqueta energética A y en Zarautz los dos primeros edificios con etiqueta energética A han sido promovidos por Inmobiliaria Orio. También es de reseñar que el primer edificio completo residencial de Euskadi certificado Passivhaus en rehabilitación es el edificio Txoko Txiki de Zarautz, promovido y construido por Inmobiliaria Orio, donde además se ubican sus oficinas.

## ● **VIVIENDAS SALUDABLES:**

Basándonos en los conceptos definidos en la guía editada por el Consejo General de Colegios oficiales de médicos, la Organización médica colegial de España y el Consejo General de la Arquitectura Técnica de España, diseñamos la promoción para que las viviendas sean saludables.

Aunque en muchas ocasiones no se vincule a nuestra salud, todo lo que rodea al edificio influye igualmente en nuestro bienestar. Así, contar con los servicios necesarios en el entorno urbano que rodea nuestro hogar, zonas verdes donde disfrutar del tiempo libre o la facilidad de acceso pueden acarrear grandes beneficios en el caso de poder disfrutarlos o grandes perjuicios en el caso de no contar con ellos.

Es por ello, que la nueva promoción de SF54 consideramos que contribuye a todos sus ocupantes a tener una vida más saludable.

Además de ello, hay aspectos que inciden directamente en que un edificio sea saludable. Se incide en algunos de ellos, tales como:

### **Bienestar térmico**

- Calefacción por suelo radiante mediante circuito de agua para que la temperatura de impulsión del agua y el gradiente térmico entre cabeza y pies sean lo más bajas posible.
- Envolvente de las paredes perimetrales de la vivienda (trasdosados de fachada y separaciones con elementos comunes y con viviendas colindantes) aisladas térmicamente por el interior con el fin de evitar la sensación de paredes frías, que supone un discomfort térmico.
- Regulación de la temperatura interior independiente en cada dormitorio y zona de salón-comedor.

### **Calidad del aire**

- Sistema de ventilación mecánica controlada de doble flujo con recuperador de calor que garantiza una óptima renovación del aire interior de la vivienda con un gran ahorro energético y filtración del aire exterior antes de su entrada al interior de la vivienda, con posibilidad de filtrar más del 90% de las bacterias, polen y partículas finas existentes en el ambiente.
- Nivel de calidad del aire exterior alto dado que nos encontramos en un entorno natural.



**SAN FRANTZISKO·54**  
ELGOIBAR

### Protección frente al ruido

- Valores de aislamiento acústico elevados tanto en cierres exteriores (fachadas) como en las separaciones entre viviendas y de viviendas con elementos comunes, tanto al ruido aéreo como al ruido de impacto.
- Mejora del aislamiento acústico por la incidencia del sistema de ventilación de doble flujo con recuperación de calor, que permite no instalar aperturas en la fachada o carpinterías exteriores o sistemas de micro-ventilación, que son un foco de entrada de ruidos provenientes del exterior.
- Soluciones técnicas testadas y ensayadas en promociones anteriores con valores óptimos.

### Iluminación

- Viviendas dotadas con una óptima iluminación natural, y con un diseño del edificio que permite elementos de sombreamiento natural en zonas de día y persianas enrollables en dormitorios para el oscurecimiento total.

### Accesibilidad

- Edificio completamente accesible y libre de barreras arquitectónicas tanto a la vivienda como a los elementos comunes y a los garajes, así como entre unos elementos y otros.
- Posibilidad de adaptar la vivienda en función de las necesidades específicas de los compradores en materia de accesibilidad.

### Calidad del agua

- La óptima calidad del agua está garantizada en el municipio de Elgoibar.

## ● PERSONALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS:

En **Inmobiliaria Orio** llevamos muchos años personalizando las viviendas, de tal manera que podrás tener una vivienda adaptada a tu gusto, con un asesoramiento profesional y un control en obra riguroso.

Todo lo reseñado en la presente memoria tiene carácter de avance, pudiendo sufrir leves modificaciones motivadas por imposición de las autoridades o por causas de fuerza mayor, en cuyo caso de se adoptarán las nuevas soluciones que, cumpliendo con lo señalado, se ajusten lo más posible a lo reseñado, siendo el arquitecto - director de la obra, quién determine la nueva solución a adoptar.



Inmobiliaria  
**ORIO**  
ERAIKUNTZA  
SUSTAPENA  
KUDEAKETA