

16 viviendas en parcela P5 (OESTE) del PGOU de Villava.  
MEMORIA DE CALIDADES (v. 2019-04-25)

## UBICACIÓN

En una de las parcelas mejor comunicadas de Villava: rápida conexión con la salida hacia Burlada y Pamplona, y las rondas de salidas de ciudad.



Una promoción en la que, por su situación privilegiada, las buenas distribuciones (capaces de albergar a la gran mayoría de las tipologías familiares), y por su atractivo precio, hemos conseguido unas viviendas que nunca perderán valor.

Situada en una manzana del límite de la trama urbana de Villava, cercana a colegios, comercios y resto de servicios.

En la plaza Ardantzea, con gran amplitud y tranquilidad.

## TIPOLOGÍA EDIFICATORIA

El edificio se diseña para dar respuesta a las composiciones familiares que hoy se demandan, obteniendo así un bloque residencial de 16 viviendas de dos, tres y cuatro dormitorios, con útiles terrazas cubiertas exteriores.

Con distribuciones que pueden ser variadas, a gusto del cliente, personalizando la vivienda resultante.

Con luminosos salones, habitaciones con múltiples posibilidades y espaciosas cocinas para disfrutar de todos los espacios interiores.

Las viviendas disponen de doble orientación, a la plaza Ardantzea en la cara suroeste y a un patio de manzana en su cara noreste, proporcionándoles idóneas condiciones bioclimáticas. Así podemos aportar beneficios climáticos en el acondicionamiento interior de la vivienda con la sencillez de



abrir las ventanas, especialmente para refrigerarla en las noches de verano. Las carpinterías nos permitirán modular la cantidad de corriente para evitarnos situaciones incómodas.

**El diseño se ha proyectado con una construcción funcional y de bajo mantenimiento futuro.** La base para la excelencia constructiva se consigue con la elección de contrastados materiales, la selección de sistemas constructivos tradicionales y actuales que se encuentren plenamente probados y testados, y la buena ejecución realizada por profesionales con un alto grado de especialización, muy bien coordinados por un buen grupo técnico.

**En la selección de los materiales se ha apostado por materiales tradicionales que aporten solidez y durabilidad al edificio, con sistemas constructivos que faciliten un reducido mantenimiento y con las instalaciones más idóneas.**

## CIMENTACION Y ESTRUCTURA

Esquema tradicional mediante zapatas, muros, vigas y pilares de hormigón armado. Forjados unidireccionales de viguetas pretensadas y bovedillas de hormigón y de prelosas en techo de los dos sótanos.

## FACHADA

Fachadas de ½ asta de ladrillo caravista color blanco, enfoscado de mortero en cámaras, aislamiento térmico **80 mm** de lana mineral, aislamiento térmico de **50 mm** en trasdosado con tabiquería de placa de cartón yeso al interior.

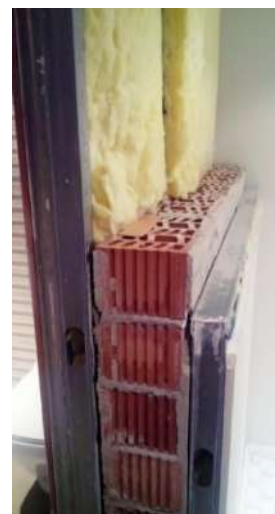
## CUBIERTA

Cubierta inclinada a dos aguas con teja cerámica mixta sobre rastreles de madera, tablero celetyp y tabiques conejeros y aislamiento térmico de 120 mm de lana mineral sobre forjado.

## DISTRIBUCIONES INTERIORES

Interior de la vivienda: Tabiquería de placas de cartón-yeso sobre perfilera de chapa de acero galvanizado con aislante de lana de roca de **60 mm** en el interior, con chapas de refuerzo en donde proceda para la futura colocación de muebles de cocina.

Separación de viviendas: combinación de tabiquería tradicional y de placas de cartón-yeso, compuesto por una hoja de **ladrillo macizo** cerámico acústico raseado de mortero de cemento por una cara, lo que mejora el nivel acústico y de seguridad deseado, trasdosado a ambos lados con tabiquería de placa de cartón-yeso y aislamiento interior de lana de roca de **40 mm**.





Separación con zonas comunes: combinación de tabiquería tradicional y de placas de cartón-yeso, compuesto por una hoja de **ladrillo macizo** cerámico acústico raseado de mortero de cemento por una cara, lo que mejora el nivel acústico y de seguridad deseado, trasdosado en la cara interior de vivienda con tabiquería de placa de cartón-yeso y aislamiento interior de lana de roca de **40 mm** y enlucido de yeso en zona común.

Separación de zonas comunes en sótano: compuesto por una hoja de bloque visto.

**Con estas soluciones, se consigue la continuidad del cerramiento de ladrillo cerámico acústico, garantizando el aislamiento acústico requerido por la normativa vigente.**

#### REVESTIMIENTOS Y TERMINACIONES

---

Para conseguir crear **interiores personalizados**, en la promoción se **permite seleccionar las cerámicas** de cocinas y baños, tanto suelos como paredes, dentro de una cuidada selección de materiales realizada por el equipo de proyecto.

La **pared de la ducha** se reviste con la pieza decorativa a juego con la seleccionada, pudiendo **elegir el propietario** la combinación de colores y piezas a su gusto entre la selección previamente realizada.

Suelos de interior de viviendas, con **pavimento laminado** de gran resistencia, **a elegir** entre una selección previamente elegida por el equipo de proyecto.

Terrazas en gres **antideslizante** no heladizo especial para exteriores.

Rodapié del pavimento de igual acabado que las puertas de la vivienda.

Paredes enlucidas de yeso en zonas de uso común y placa de cartón yeso en el resto de dependencias.

**Falso techo de placas de cartón yeso liso en todas las estancias.**

#### TERRAZAS

---

Las terrazas están **orientadas al suroeste y/o noreste**, diseñadas y pensadas para utilizarlas como una estancia más de la vivienda.

**Punto de luz conmutado accionable desde todas las estancias a las que da acceso.**

**Toma de corriente estanca en terrazas de viviendas, para la conexión de cualquier tipo de pequeño electrodoméstico.**

#### CARPINTERIA INTERIOR

---

Puerta de entrada a la vivienda lacada en blanco con herrajes de seguridad.

Puertas de paso interiores macizas **lacadas en blanco** de **80 cm** de ancho, tipo vidrieras en cocina y salón, y lisas en el resto de las estancias con jambas rectas, garantizando la ventilación exigida en el Código Técnico de la Edificación.

#### CARPINTERIA EXTERIOR

---

Con el fin de conferir mayor confortabilidad a la promoción, se ha optado por una carpintería de **PVC** de alta calidad, color **antracita al exterior y blanco al interior**, facilitando la futura decoración de las estancias.

Apertura oscilobatiente, con doble acristalamiento según normativa vigente.

Esta elección confiere a la vivienda **mayor aislamiento térmico y acústico**.

Las puertas **balconeras serán correderas o abatibles** (según planos).

Persianas en color antracita, compuestas de lamas enrollables de aluminio con **aislamiento de espuma de poliuretano** rígido.

Barandilla de perfilera metálica en terrazas.

#### PINTURA

---

Interior de la vivienda:

Paredes **pintura plástica lisa** a elegir entre **tres tonalidades**, seleccionados por el equipo técnico. El tono elegido será para toda la vivienda.

Techos **pintura blanca** lisa.

Zonas comunes (excepto garaje): pintura plástica lisa color en techos y paredes.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

---

Mecanismos **marca Hager serie Berker K1** blanco polar en vivienda.

Sistemas de iluminación **de alta eficiencia con led**, en **zonas comunes de interior y exterior**.

Instalación según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión del real decreto 842/2002 y sus hojas de interpretación.

**Todas las estancias (excepto baño y aseo) disponen de tomas de TV y 2xRJ45, además en habitación principal y salón tendremos tomas BAT (televisión por cable)**, todo según el reglamento de telecomunicaciones de la orden ICT/1644/2011.

**El cable de fibra óptica llegará hasta el PAU y de aquí se repartirá por cable coaxial o UTP CAT. 6**, según los servicios contratados de cada abonado con la compañía.

Se dispondrá de **video portero automático en color** en cada vivienda, teniendo la placa común en la entrada al portal.

**Preinstalación para carga de coche eléctrico en garajes**, según normativa, integrando en contadores centralizados módulo de doble borna para facilitar la instalación individualizada de toma de carga.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

---

Inodoro suspendido Combi-pack Targa de V&B.

Mueble con encimera de porcelana y grifería Hotels de Noken, en baño y aseo.

Platos de ducha extraplanos con mampara en aseo y baño. Grifería Hotels de Noken y V-One de Landker. (Opción de colocar bañera).

Mamparas para platos duchas.

Instalación de evacuación de aguas fecales en tubería insonorizada.

Ventilación de baños y cocina mediante conductos individuales, con sistema de ventilación mecánica controlada mediante extractor autoregulado de bajo nivel sonoro, ubicado en falso techo de baño.

Extracción de campanas de cocinas en tubo de chapa de acero galvanizado individual hasta cubierta.

## CALEFACCIÓN – ENERGÍA SOLAR TÉRMICA

---

Las viviendas estarán dotadas de un sistema individual de calefacción y producción de Agua Caliente Sanitaria apoyado por un sistema de captación de energía solar térmica.

**Previsto un 32% de aporte energético anual** mediante captación solar, para calentamiento de agua caliente de consumo. Energía que se **obtiene eficientemente y con bajo coste de operación**, gracias a los **paneles solares** ubicados en la cubierta del edificio, con el consiguiente **ahorro** económico en la producción de ACS.

El **sistema de calefacción** interior de cada vivienda se realiza mediante radiadores de chapa de acero alimentados por un circuito bitubular a cada radiador, desde colector general. Las conducciones serán de tubería multicapa conectadas a un colector de distribución, de manera que se elimina la posibilidad de fugas al no existir uniones en tubos bajo la solera, ni en tabiquerías.

Se instalará un cronotermostato digital programable en el punto más representativo de la vivienda para controlar la temperatura y horario de funcionamiento del sistema de calefacción. Dicho cronotermostato será con funcionalidad WIFI, que mediante la “app” específica del fabricante permite un control/programación remoto por Internet del sistema de calefacción

Los radiadores de salón y los dormitorios dispondrán de válvulas termostáticas para el control de la temperatura de confort en dichas estancias.



## CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

---

**Calificación de Eficiencia Energética tipo B, según criterios definidos en el CTE.**

Por eficiencia energética se puede entender como el conjunto de acciones encaminadas a que los usuarios disfruten de las prestaciones que proporcionan las instalaciones de un edificio, reduciendo el consumo energético necesario para ello. En la toma de decisiones, nuestro compromiso es realizar el mínimo número de acciones incorrectas para conseguir el mejor y más eficiente proyecto residencial. La decisión de incluir un combustible derivado del petróleo (gas natural) penaliza la obtención de la máxima la calificación energética (A) según determina la reglamentación vigente en España, más permisiva en otros escenarios europeos.

## ZONAS COMUNES

---

El **alumbrado** se activa con **sensores de presencia** y un mínimo alumbrado de cortesía nos permite tener, durante la noche, el portal en su zona exterior iluminado. Las luminarias de portal, escaleras y distribuidores de plantas se realizan **con lámparas led**. Queremos iluminar las estancias comunes con el **mínimo gasto energético**.

## APARATOS ELEVADORES

---

Ascensor de **última generación Orona 3G 1010** con maquinaria de **bajo nivel acústico y bajo mantenimiento**. El aparato elevador tiene una capacidad para 6 personas y comunica todas las plantas del edificio con **puertas telescópicas** terminadas en **acero inoxidable**. El **solado** del camarín se realizará en **granito**.

## GARAJE Y TRASTERO

---

El edificio dispone de dos plantas de sótano para uso de garajes y trasteros de las viviendas y locales comerciales. El garaje está mancomunado con las parcelas de toda la manzana (P5, P6 y P8). Los accesos de vehículos se realizan por una rampa de entrada y salida en la parcela P6 ya ejecutada.

El garaje mancomunado cuenta con una puerta de entrada de salida, motorizada y accionada mediante mando a distancia y llave.

El garaje cuenta con los siguientes medios de protección frente a un posible incendio: Extintores, Bocas de incendio equipadas y un sistema de detección de incendios que activa la alarma y la ventilación del mismo para evacuar los humos y posibilitar la actuación de los bomberos en caso de emergencia.

## EQUIPAMIENTO

---

**Cocina equipada** con muebles, altos y bajos, y electrodomésticos: horno, vitrocerámica, campana, microondas, lavadora, lavavajillas y frigorífico combinado.



## **MODIFICACIONES DE PROYECTO**

---

Para cualquier tipo de modificación propuesta por el cliente en cuanto a cambio de distribuciones, materiales y soluciones tecnológicas, se cuenta con un completo equipo técnico que analizará sus propuestas y que le atenderá personalmente para asesorarle y valorar sus necesidades.

**NOTA:** La presente información, documentación gráfica y escrita, incluida memoria de calidades, es orientativa, obtenida a partir de un anteproyecto, y sufrirá modificaciones derivadas del proyecto de ejecución, las exigencias técnicas de la dirección facultativa y de los requerimientos de la administración competente. El mobiliario que figura en los planos y simulaciones, incluido el de la cocina, es orientativo