



# RESIDENCIAL LA PISTA

Agosto de 2021

MEMORIA DE CALIDADES

Página 1 de 8

## MEMORIA DE CALIDADES

### PROYECTO DE 8 VIVIENDAS UNIFAMILIARES EN HILERA EN LA CALLE LA PISTA DE SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA.

#### 1.- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

La promoción inmobiliaria de 8 viviendas unifamiliares en hilera con la denominación de “Residencial La Pista”, está situada en la zona de la Ladera de San Sebastián de La Gomera, desde la cual, se puede contemplar unas vistas magníficas de toda la Villa, tal y como se muestra en las siguientes imágenes, constituyendo, pues, una promoción destinada a personas que buscan tranquilidad y calidad de vida, frente a la opción de las condiciones de stress que ofrece el resto de la Villa.



Esta promoción integrada en el paisaje de ladera de la Villa en la cual la accesibilidad del entorno se realiza a través de calles peatonales que circundan a la promoción, ha sido diseñada para disfrutar al máximo del entorno natural a través de las ventanas panorámicas y de la excelente climatología a lo largo de todo el año.

Construida con materiales y acabados de calidad, cabe precisar que dicha promoción se encuentra situada en las inmediaciones del Parador de La Gomera y dispone de la Playa de la Villa a 3 km., del centro de la Ciudad a 2,5 km., del Puerto Comercial a 4 km., de un Campo de Golf en Tecina a 30 km. y del Aeropuerto de La Gomera (35 km.) y entre 5 y 10 minutos del Mercado Municipal con Centro Comercial asociado, de Restaurantes, Centros de Salud, Hospital, etc.

“Residencial La Pista”, constituye un lujo al alcance de unos pocos privilegiados que compartan una determinada filosofía de vida desde la cual podrán acceder a la compra de una de las ocho viviendas disponibles, bajo el consejo dirigido a nuestros clientes de que antes de comprar una vivienda, comparen su ubicación, vistas, precios y calidades con otras promociones y sólo tras una larga y profunda reflexión compren lo que más se ajuste a sus necesidades.



# RESIDENCIAL LA PISTA

Agosto de 2021

MEMORIA DE CALIDADES

Página 2 de 8

## 2.- PROGRAMA Y SUPERFICIES DE LAS VIVIENDAS.

Teniendo en cuenta el uso residencial de la promoción inmobiliaria, los parámetros establecidos tanto en la Ley de Ordenación de la Edificación, en el vigente Código Técnico de la Edificación, en el vigente Decreto de Habitabilidad y en la normativa vigente, se han cumplido rigurosamente por lo que, en virtud de ello, el programa para cada una de las viviendas, se desarrolla con las siguientes dependencias:

- 2.1.- En **Planta Baja**: Garaje, Trastero, Recibidor, Almacén, pieza de servicio y Escalera.
- 2.2.- En **Planta Primera**: Escalera, Distribuidor, Baño 2. Cocina, Estar-Comedor y Terraza
- 2.3.- En **Planta Segunda**: Escalera, Distribuidor, Baño 1, Dormitorio 1, Dormitorio 2 y Dormitorio 3.
- 2.4.- En relación a las **superficies construidas por vivienda**, a continuación, se expone el siguiente cuadro en el que constan además de las superficies construidas, el precio de venta, de cada una de ellas:

Denominación de Vivienda	Superficie Construida	Precio de venta
Vda - 01	155,85 m <sup>2</sup>	325.100,00 €
Vda - 02	156,18 m <sup>2</sup>	325.700,00 €
Vda - 03	154,87 m <sup>2</sup>	331.000,00 €
Vda - 04	153,22 m <sup>2</sup>	319.600,00 €
Vda - 05	151,97 m <sup>2</sup>	317.000,00 €
Vda - 06	150,76 m <sup>2</sup>	314.400,00 €
Vda - 07	149,24 m <sup>2</sup>	309.700,00 €
Vda - 08	156,12 m <sup>2</sup>	324.000,00 €

## 3.- ACABADOS:

### 3.1.- ACABADOS EXTERIORES.

#### 3.1.1.- Fachada a la Calle y Cubierta:

- 3.1.1.1.- Fachada de una hoja con aislamiento por el exterior, sistema 'ETICS'
- 3.1.1.2.- Revestimiento exterior compuesto de aislamiento térmico con el sistema Traditerm EPS "GRUPO PUMA", con ETE 07/0054, constituido por panel rígido de poliestireno expandido, Traditerm Panel EPS de 40 mm de espesor, fijado al soporte mediante mortero y fijaciones mecánicas con taco de expansión de polipropileno; capa de regularización de mortero; capa de acabado de mortero acrílico sobre imprimación acrílica; y por Hoja Principal de 20 cm de espesor de bloque hueco de hormigón vibrado de doble cámara, recibida con mortero de cemento confeccionado en obra reforzada con armadura de tendel prefabricada, con sistema de anclaje para la sujeción o retención



# RESIDENCIAL LA PISTA

Agosto de 2021

MEMORIA DE CALIDADES

Página 3 de 8

de la fábrica; formación de dinteles mediante piezas en "U" con armadura y macizado de hormigón.

- 3.1.1.3.- Acabado interior formado por la aplicación manual de dos manos de pintura plástica color blanco previa aplicación de una mano de imprimación a base de copolímeros acrílicos, sobre paramento vertical interior de yeso o escayola.
- 3.1.1.4.- Cubiertas inclinadas aisladas térmicamente y terminadas con teja curva de tipo árabe.
- 3.1.1.5.- Cubiertas planas impermeabilizadas con lámina de policloruro de vinilo plastificado, terminadas con pavimento cerámico transitable y rodapié del mismo material.

## 3.2.- ACABADOS INTERIORES.

### 3.2.1.- Planta Baja:

#### 3.2.1.1.- Garaje:

- ✓ Suelo: Pavimento de hormigón lavado, continuo, con juntas cada 1,00 m.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate,

#### 3.2.1.2.- Almacén:

- ✓ Suelo: Pavimento de hormigón lavado, continuo.
- ✓ Paredes: Alicatado cerámico en color blanco mate de 25 x 75 cm.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.

#### 3.2.1.3.- Pieza de Servicio:

- ✓ Suelo: Pavimento de hormigón lavado, continuo.
- ✓ Paredes: Alicatado cerámico en color blanco mate de 25 x 75 cm.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.

#### 3.2.1.4.- Trastero:

- ✓ Suelo: Pavimento de hormigón lavado, continuo.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.

#### 3.2.1.5.- Recibidor:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Rodapié: Rodapié de gres porcelánico de 7 cm.

#### 3.2.1.6.- Escalera PB:

- ✓ Suelo: Peldaño de gres porcelánico rayado y romado de 30 x 120 cms con contra-huella del mismo material.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.



# RESIDENCIAL LA PISTA

Agosto de 2021

MEMORIA DE CALIDADES

Página 4 de 8

- ✓ Rodapié: Sin zanquín en el desarrollo complementario de los peldaños.

## 3.2.2.- Planta Primera.

### 3.2.2.1.- Estar-Comedor:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Rodapié: Rodapié de gres porcelánico de 7 cm.

### 3.2.2.2.- Baño 2:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Alicatado de gres porcelánico en color, a definir, de 30 x 60 cm.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.

### 3.2.2.3.- Escalera Planta Primera:

- ✓ Suelo: Peldaño de gres porcelánico rayado y romado de 30 x 120 cms con contrahuella del mismo material.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Rodapié: Sin zanquín en el desarrollo complementario de los peldaños.

### 3.2.2.4.- Distribuidor:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Rodapié: Rodapié de gres porcelánico de 7 cm.

### 3.2.2.5.- Cocina:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Alicatado cerámico en color blanco mate de 25 x 75 cm.
- ✓ Techo: Falso techo continuo y liso D114 "KNAUF" con pintura plástica, color a elegir, acabado mate.

### 3.2.2.6.- Terraza:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms. (Clase 3).
- ✓ Paredes: Acabado sistema SATE con mortero monocapa.
- ✓ Techo: Mortero monocapa.
- ✓ Rodapié: Rodapié de gres porcelánico de 7 cm.

## 3.2.3.- Planta Segunda.

### 3.2.3.1.- Dormitorios:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.



# RESIDENCIAL LA PISTA

- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Rodapié: Rodapié de gres porcelánico de 7 cm.

### 3.2.3.2.- Baño 1:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Alicatado de gres porcelánico en color a definir, de 30 x 60 cm.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.

### 3.2.3.3.- Escalera Planta Segunda:

- ✓ Suelo: Peldaño de gres porcelánico rayado y romado de 30 x 120 cms con contra-huella del mismo material.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Rodapié: Sin zanquín en el desarrollo complementario de los peldaños.

### 3.2.3.4.- Distribuidor:

- ✓ Suelo: Pavimento de gres porcelánico de 60 x 60 cms.
- ✓ Paredes: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Techo: Enlucido de yeso y pintura plástica, color blanco, acabado mate.
- ✓ Rodapié: Rodapié de gres porcelánico de 7 cm.

## 4.- INFRAESTRUCTURAS EN LA URBANIZACIÓN:

Las infraestructuras desarrolladas a través de la urbanización exterior proporcionarán los servicios necesarios para las adecuadas dotaciones a las ocho viviendas objeto de la presente Promoción Inmobiliaria. En particular, destacaremos las siguientes infraestructuras:

- 4.1.-** El abastecimiento de agua potable, se ejecutará mediante la acometida a las viviendas a lo largo de la Calle de Acceso a los garajes, cuya conexión a la red existente se realiza en la Calle Núñez de Balboa.
- 4.2.-** La canalización de electricidad en Baja Tensión, se realizará desde el punto de acometida general, próximo a la Calle La Pista, señalado por la compañía Endesa-Unelco, hasta la Calle de Acceso a los garajes, para mediante canalización subterránea acometer a cada una de las Cajas Generales de Protección de las viviendas.
- 4.3.-** El punto de acometida de la red de telecomunicaciones, se realizará desde la conexión aérea existente de la red general en la parte superior de la Calle La Pista, para mediante canalización subterránea acometer al registro de telecomunicaciones único (RITU) situado en la fachada lateral del edificio desde el cual se distribuye a cada una de las viviendas.
- 4.4.-** El acceso rodado a los garajes de las viviendas se realizará, desde la Calle La Pista, a través de la vía de acceso (Estudio de Detalle Municipal), con un trazado final de cuatro tramos diferentes de pendientes: un primer tramo, de adaptación de pendientes en la intersección entre la Calle "La Pista" y el inicio de la vía de acceso; un segundo tramo, con una



# RESIDENCIAL LA PISTA

Agosto de 2021

MEMORIA DE CALIDADES

Página 6 de 8

pendiente del 24,45 %; un tercer tramo, con una pendiente del 13,04 % y finalmente un cuarto tramo con una pendiente longitudinal del 0,05 %.

## 5.- FONTANERÍA

Las características más destacables de los materiales utilizados en la instalación de Fontanería de las Viviendas que componen la promoción inmobiliaria, son las siguientes:

- 5.1.- Las acometidas se realizarán mediante tubo de polietileno PE 100, PN=16 atm.
- 5.2.- Las tuberías de alimentación y las instalaciones particulares se realizarán con tubos de polipropileno copolímero (PP-R), PN=10 atm.
- 5.3.- Los grupos de presión estarán compuestos de 2 bombas centrífugas electrónicas multi-tapas verticales con una unidad de regulación electrónica de potencia nominal total de 2,2 kW.
- 5.4.- En relación a la producción de agua caliente sanitaria (A.C.S.), se ha previsto la instalación de termos eléctricos, mural vertical, con capacidad de 100 litros, potencia de 2,2 kW y de dimensiones 913 mm de altura por 450 mm de Ø.

## 6.- ELECTRICIDAD

Las características más destacables de los materiales utilizados en la instalación de Electricidad de las Viviendas que componen la promoción inmobiliaria, son las siguientes:

- 6.1.- La potencia total prevista por instalación de cada una de las viviendas es de 9.200 kW.
- 6.2.- La línea general de alimentación (LGA) está constituida por tres conductores de fase y un conductor de neutro dentro de un tubo enterrado de Ø 75 mm.
- 6.3.- La instalación eléctrica incluye equipos para producción de A. C. S. y climatización con una potencia de cálculo, monofásica de 2200 W.

## 7.- TELECOMUNICACIONES

En la instalación de Telecomunicaciones de las Viviendas que componen la promoción inmobiliaria, se han considerado la Red Interior de Usuario (PAU) para el servicio de RTV, la Red de Fibra Óptica, la Red Coaxial y la Red para Antena Parabólica.

## 8.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En la instalación de Protección contra incendios de las Viviendas que componen la promoción inmobiliaria, se ha previsto que cada una de las viviendas esté dotada en la zona de garaje, de un extintor portátil de eficacia 21 A - 144 B-C.

## 9.- EQUIPAMIENTO

### 9.1.- Baño principal

- ✓ Lavabo de porcelana con pedestal, color blanco, con grifería monomando, acabado cromado, con aireador.
- ✓ Inodoro de porcelana con tanque bajo, color blanco.



# RESIDENCIAL LA PISTA

- ✓ Bidé de porcelana, color blanco, sin tapa, con grifería monomando, acabado cromado, con aireador.
- ✓ Plato de ducha acrílico, color, con juego de desagüe, con grifería monomando, acabado cromado.

## 9.2.- Baño secundario

- ✓ Lavabo de porcelana con pedestal, color blanco, con grifería monomando, acabado cromado, con aireador.
- ✓ Inodoro de porcelana con tanque bajo, color blanco.
- ✓ Bidé de porcelana, color blanco, sin tapa, con grifería monomando, acabado cromado, con aireador.
- ✓ Plato de ducha acrílico, color, con juego de desagüe, con grifería monomando, acabado cromado.

## 10.- FICHA RESUMEN DE LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

### ANEXO II CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

Zona climática	alfa3	Uso	CertificacionVerificacionNuevo
----------------	-------	-----	--------------------------------

#### 1. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN EMISIONES

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES		
	CALEFACCIÓN		
	Emisiones calefacción (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año)	G	Emisiones ACS (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año)
	0,12		2,84
	E		
Emisiones globales (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año) <sup>1</sup>	Emisiones refrigeración (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año)	C	Emisiones iluminación (kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> año)
	5,24		-

La calificación global del edificio se expresa en términos de dióxido de carbono liberado a la atmósfera como consecuencia del consumo energético del mismo.

	kgCO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup> .año	kgCO <sub>2</sub> /año
Emisiones CO <sub>2</sub> por consumo eléctrico	7,88	6511,98
Emisiones CO <sub>2</sub> por combustibles fósiles	0,12	99,98

#### 2. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO EN CONSUMO DE ENERGÍA PRIMARIA NO RENOVABLE

Por energía primaria no renovable se entiende la energía consumida por el edificio procedente de fuentes no renovables que no ha sufrido ningún proceso de conversión o transformación.

INDICADOR GLOBAL	INDICADORES PARCIALES		
	CALEFACCIÓN		
	Energía primaria no renovable calefacción (kWh/m <sup>2</sup> .año)	G	Energía primaria no renovable ACS (kWh/m <sup>2</sup> .año)
	0,57		9,96
	E		
Consumo global de energía primaria no renovable (kWh/m <sup>2</sup> .año) <sup>1</sup>	Energía primaria no renovable refrigeración (kWh/m <sup>2</sup> .año)	D	Energía primaria no renovable iluminación (kWh/m <sup>2</sup> .año)
	19,74		-

#### 3. CALIFICACIÓN PARCIAL DE LA DEMANDA ENERGÉTICA DE CALEFACCIÓN Y REFRIGERACIÓN

La demanda energética de calefacción y refrigeración es la energía necesaria para mantener las condiciones internas de confort del edificio.

DEMANDA DE CALEFACCIÓN	DEMANDA DE REFRIGERACIÓN		
		Demanda de calefacción (kWh/m <sup>2</sup> .año)	Demanda de refrigeración (kWh/m <sup>2</sup> .año)

<sup>1</sup>El indicador global es resultado de la suma de los indicadores parciales más el valor del indicador para consumos auxiliares, si los hubiera (sólo ed. terciarios, ventilación, bombeo, etc...). La energía eléctrica autoconsumida se descuenta únicamente del indicador global, no así de los valores parciales.



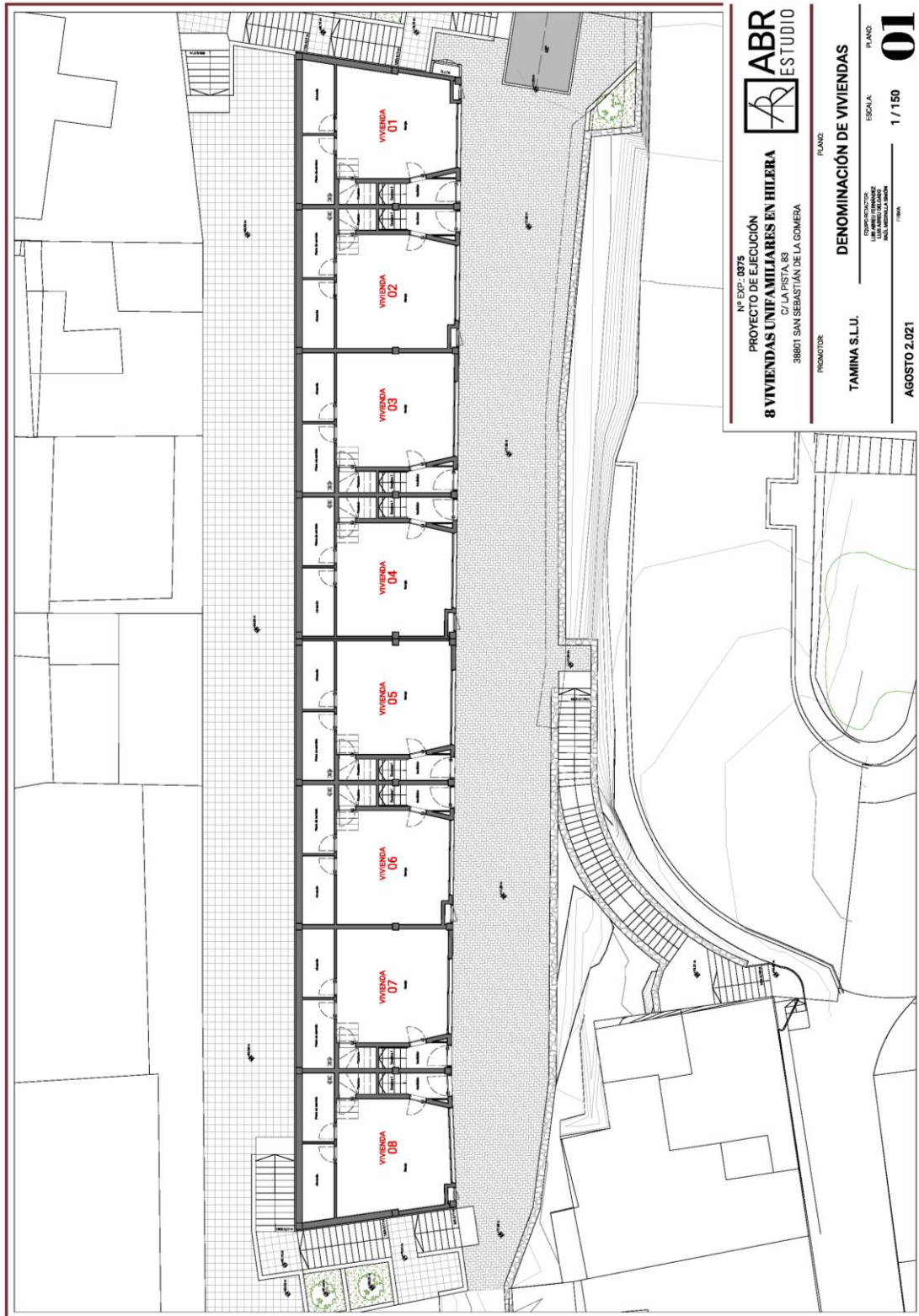
# RESIDENCIAL LA PISTA

Agosto de 2021

MEMORIA DE CALIDADES

Página 8 de 8

## 11.- PLANO DE DENOMINACIÓN DE VIVIENDAS.



San Sebastián de La Gomera, agosto de 2.021.