



# KALITATEEN MEMORIA MEMORIA DE CALIDADES

35 viviendas tasadas, Bloques 3 y 4  
U.E. N°7 Santa Marina, Etxebarri

Residencial Goiko Plaza S.L.

Las características básicas previstas para la vivienda son las siguientes:

## A. ESTRUCTURA

De hormigón armado, cumpliendo código técnico de edificación y normativa EHE.

## B. ALBAÑILERÍA

### Cubierta

- Cubierta inclinada no transitable: Sistema de cubierta inclinada con losa armada en pendiente con aislamiento y cubrición de teja cerámica.

### Fachadas

Fachada ventilada compuesta por medio pie de ladrillo perforado, raseo hidrófugo al interior y al exterior aislamiento de lana mineral sobre subestructura de fachada ventilada y acabado cerámico. Hacia el interior proyectado de poliuretano y trasdosado de cartón yeso con su lana mineral.

### Terraza

- Pavimento cerámico antideslizante.
- Barandillas de terrazas metálicas con vidrio en algunos casos.

### Tabiquería interior

- Las divisiones interiores se realizarán con tabiquería de cartón yeso con aislamiento de lana de roca.

Etxebizitzarako aurreikusitako oinarrizko ezaugarriak honako hauek dira:

## A. EGITURA

Hormigoi armatukoa, eraikuntzako kode teknikoa eta EHE araudia beteaz.

## B. IGELTSEROTZA

### Estalkia

- Erabili ezin den estalki inklinatua: Estalki inklinatuko sistema, lauza armatua du maldan, isolatuta eta zeramika-teila estalkia duena.

### Fatxadak

Adreilu zulatuzko oin erdiko fatxada aireztatua, barrualdean zarpiatze hidrofugoa eta kanpoaldean artile mineralarekin egindako isolamendua duena, fatxada aireztatu eta akabera zeramikodun egituraren gainean. Barrualdean, poliuretano proiektatua eta artile minerala duen kartoi-igeltsuzko itxitura.

### Terraza

- Zeramikazko zoladura irristagaitza.
- Terrazako barandak metalezkoak beirarekin, kasu batzuetan.

### Barruko trenkadak (tabikeak)

- Barne-banaketak kartoi-igeltsuz egingo dira, horiei harri-artilezko isolamendua gehituz.

- Las separaciones entre viviendas de distintos propietarios se realizarán mediante tabique gran formato, raseado por ambas caras y trasdosado con placa de yeso por ambas caras con aislamiento de lana de roca.

### Solados y revestimientos

- Cerámica en cuartos húmedos a elegir por los compradores, entre las muestras seleccionadas.
- Parqué laminado flotante en recibidor, pasillos, dormitorios y salón acabado a elegir por los compradores entre muestras seleccionadas.
- Gres antideslizante de exteriores en terrazas.
- Los solados en portal y escalera serán de mármol, granito o cerámico.
- Acabado de paramentos verticales de cuartos húmedos en azulejo, a elegir por los compradores, entre las muestras seleccionadas.

## C. CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de PVC, ventanas batientes y una oscilo-batiente por estancia.
- Persianas de aluminio con su cajón de recogida en PVC integrado en la misma carpintería o bien persiana de PVC.
- Doble vidrio con cámara.

## D. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada principal blindada blanca lacada, con cierre de tres puntos de seguridad y mirilla de entrada.

- Jabe ezberdinen etxebizitzin arteko banaketak trenkada nagusi baten bidez egingo dira, bi aldeetatik zarpiatuta eta igeltsuzko plakaz bi aldeetatik itxita, harri-artilezko isolamenduarekin.

### Zoladurak eta estaldurak

- Gela hezeetako zeramika aurre-hautatutako laginen artean bezeroek erabakitzeko aukera.
- Harreran, korridorean, logeletan eta egongelan haritzeko parket laminatu flotagarria, aurre-hautatutako laginen artean bezeroek aukera dezakeena.
- Terrazetan kanporako irristagaitza den gresa.
- Atariko eta eskailerako zoladurak marmolezkoak, granitozkoak edo zeramikazkoak izango dira.
- Gela hezeetako paramentu bertikalen akabera azulejoduna, erosleek aukeratu beharrekoa, aurre-hautatutako laginen artean.

## C. KANPOKO AROTZERIA

- Kanpoko arotzeria PVC-zkoa, leiho irekigarriak eta gela bakoitzeko ardatz aldagarriko leiho-orri bat.
- Aluminiozko pertsianak, beren PVC-zko bilketa kaxarekin, arotzerian bertan integratuta, edo PVC-zko pertsiana.
- Beira bikoitza kamerarekin.

## D. BARRUKO AROTZERIA

- Sarrera nagusiko ate blindatua zuri lakatua, hiru segurtasun-puntuko itxiturarekin eta sarrerako behatxuloarekin.

- Puertas interiores en madera de roble o blancas lacadas, a elegir por cada comprador.
- Con vidriera de 4 vidrios en salón, cocina y pasillo.
- Rodapié de 9 cm a juego con la puerta, en habitaciones, pasillo y salón.
- Manillas cromadas con roseta cromada.

## E. DECORACIÓN

- Falso techo de placas de yeso en todas las estancias de la vivienda. Siempre que el Código Técnico (normativa acústica) lo permita.
- Revestimientos de paramentos verticales con lucido de yeso sobre tabique y acabado general de paramentos verticales y techos con pintura blanca.

## F. INSTALACIÓN DE CALEFACCIÓN

- Instalación de calefacción según Instrucciones y Reglamentos vigentes.
- La instalación de calefacción y agua caliente será mediante caldera centralizada de gas natural con contadores individuales en rellano y apoyo de aerotermia o placas solares según código técnico vigente, u otro sistema que garantice mínimamente una eficiencia energética similar.

## G. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Red de saneamiento y desagües realizada en tubería de PVC, según normativa vigente y dispondrán de contador individual.

- Barruko atea bezeroak aukera ditzake: haritz-egurrezkoak edo zuri lakatuak.
- Lau beirako beiratea logeletan, egongelan, eta korridorean.
- Atearekin bat datorren 9 zmkoko zokaloa geletan, korridorean eta egongelan.
- Heldulekuak erroseta kromatuzkoak.

## E. DEKORAZIOA

- Etxebizitza guztietan igeltsuzko sabai faltua, kode teknikoak (araudi akustikoak) horretarako aukera ematen badu.
- Apaindura bertikalak trenkada gaineko igeltsu luzituarekin estaliko dira, eta apaindura bertikalen amaiera orokorra eta sabaiak pintura zuriz.

## F. BEROKETA SISTEMA

- Berokuntza-instalazioa indarrean dauden jarraibide eta araudia errespetatuz.
- Berokuntzaren eta ur beroaren instalazioa gas naturaleko galdara zentralizatuaren bidez egingo da, banakako kontagailuak jarriz eskailera-buruan, eta indarrean dagoen kode teknikoaren arabera aerotermiarekin edo eguzki-plakekin lagunduta, edo gutxienez antzeko energia-eraginkortasuna bermatuko duen beste sistema baten bidez.

## G. ITURGINTZA ETA SANEAMENDU SISTEMA

- Indarrean dagoen araudiaren arabera PVC-zko hodiak saneamendu-sarean eta hustubideetan; kontagailu indibiduala izango dute.

- En baño principal:
  - Bañera de fundición en color blanco con grifería termostática.
  - Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco con grifería monomando.
  - Inodoro de tanque bajo de porcelana vitrificada de color blanco.
- En aseos:
  - La ducha será de resina extraplana de color blanco con grifería termostática con barra de ducha.
  - Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco con grifería monomando.
  - Inodoro de tanque bajo de porcelana vitrificada de color blanco.

## H. INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD

Instalación eléctrica según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, RD 842/2002.

## I. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES

- Instalación general de telecomunicaciones previstas para Telefónica y Euskaltel (si existen infraestructuras) según RDL 346/2011.
- Videoportero.
- Toma de televisión en todos los dormitorios, salón y cocina, y resto según Proyecto de Telecomunicaciones.

## J. GAS

Cumplimiento de reglamentación de Gas Euskadi.

- Bainugela nagusian:
  - Galdategiko bainuontzi zuria, txorrota termostatikoduna.
  - Portzelanazko konketa esekia, kolore zurikoa, agente bakarreko txorrotekin.
  - Depositu baxuko beiraztutako-portzelanazko komun zuria.
- Komunean:
  - Dutxa erretxinazkoa izango da, estrazapala, zuria, eta dutxa-barra duen txorrota termostatikoa izango du.
  - Beiraztutako-portzelanazko konketa eseki zuria, agente bakarreko txorrotarekin.
  - Depositu baxuko beiraztutako-portzelanazko komun zuria.

## H. INSTALAZIO ELEKTRIKOA

Instalazio elektrikoa behe-tentsioko Araudi Elektroteknikoaren arabera, RD 842/2002.

## I. TELEKOMUNIKAZIO-INSTALAZIOA

- Telefonicarentzat eta Euskaltelentzat aurreikusitako telekomunikazio-instalazio orokorra (azpiegiturarik balego), RDL 346/2011 arabera.
- Bideo-atezaina.
- Telebista-entxufea logela guztietan, egongelan eta sukaldean, eta gainerakoa telekomunikazio-proiektuaren arabera.

## J. GASA

Gas Euskadiren araudia beteko da.

## K. GARAJES Y TRASTEROS

- Solera de hormigón pulida en cuarzo en garajes.
- Plaqueta cerámica en trasteros de bajocubierta.
- Instalaciones y Señalización según normativa.

## L. OTRAS CARACTERÍSTICAS

Cumplimiento del Código Técnico de Edificación.

## OBSERVACIONES

- La descripción de la presente Memoria de Calidades tiene carácter de avance o reseña, siendo los arquitectos autores del proyecto y Directores de Obra, los que por razones técnicas, interpreten o diriman sobre posibles variaciones y normas de ejecución, y siempre sin mengua de las calidades determinadas.
- La dimensión de los pilares en los planos de planta es la sección media, pudiendo variar la misma en más o menos, según la altura de la planta, pudiendo aparecer nuevas mochetas no reflejadas en los planos. Debido a la afección de las instalaciones, podrán aparecer nuevos elementos salientes, con sus mochetas no reflejadas en los planos.
- Con el fin de velar por el buen desarrollo de las obras, y la adecuada coordinación de los gremios, la parte compradora no podrá introducir en las obras de las viviendas o de los garajes objeto de esta compraventa, a operario o gremio no contratado por la parte vendedora, con anterioridad a la entrega de las llaves y al otorgamiento de la Escritura Pública de Transmisión.

## K. GARAJEAK ETA TRASTELEKUAK

- Garajeetan kuartzoan leundutako hormigoizko zola.
- Teilatupeko trastelekuetan zeramikazko plaketak.
- Instalazioak eta seinaleztapena araudiaren arabera.

## L. BESTE EZAUGARRI BATZUK

Eraikuntzako Kode Teknikoa beteko da.

## OHARRAK

- Kalitateen Memoria honen deskribapena aurrerapena edo aipamena da, eta proiektuaren egile diren arkitektoek eta obra-zuzendariak, arrazoi teknikoak tarteko, aldaketak eta gauzatze-arauak erabaki ditzakete, betiere zehaztutako kalitateari eragiten ez badio.
- Oinplanoko planoetan zutabeen dimentsioa tarteko sekzioa da. Sekzio hori zerbait alda daiteke, solairuaren altueraren arabera, eta planoetan islatu gabeko motxeta berriak ager daitezke. Instalazioetan izan dezaketen eraginaren arabera, koska berriak ager daitezke, horien motxetak planoetan islatu gabe.
- Obrak behar bezala egiten direla eta gremioak behar bezala koordinatuta daudela zaintzeko, erosleak ezin izango du salerosketa honen xede diren etxebizitzaren edo garajeen lanetan saltzaileak kontratatu ez duen langilerik edo gremiorik sartu giltzak eman eta eskualdatzeko eskritura publikoa sinatu arte.

