



KALITATEEN MEMORIA  
MEMORIA DE CALIDADES

Etxebarri- Bloques B1-B2

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 con losa armada en pendiente con aislamiento y acabado a base de teja cerámica.

### Fachadas

Fachada ventilada compuesta por medio pie de ladrillo perforado, talochado por ambas caras, aislamiento de lana mineral, cámara y acabado cerámico por el exterior; por el interior, poliuretano proyectado sobre ladrillo perforado, trasdosado interior mediante yeso laminado sobre subestructura y lana mineral.

### Balcones

Antepechos mediante murete de hormigón con revestimiento de fachada ventilada bajo barandilla de vidrio de seguridad o antepecho mediante panel prefabricado de hormigón con barandilla de vidrio de seguridad (elección realizada por dirección facultativa).

### Terraza

Antepechos mediante murete de hormigón con revestimiento de fachada ventilada bajo barandilla de vidrio de seguridad o cierre metálico de chapa perforada.

Etxebizitzarako aurreikusitako oinarrizko ezaugarriak honako hauek dira:

## A. EGITURA

Hormigoi armatukoa, eraikuntzako kode teknikoa eta EHE araudia betez.

## B. IGELTSEROTZA

### Estalkia

Estalki inklinatua, aldapan lauza armatua duena, eta isolamendua eta akabera teilazeramikazkoa duena.

### Fatxadak

Adreilu zulatuko oin erdiko fatxada aireztatua, bi aldeetatik talotxatua, artile-mineral isolamendua, ganbera eta kanpoaldetik akabera zeramikoa; barrualdetik, adreilu zulatuaren gainean poliuretano proiektatua, artile-mineralaren gainean igeltsu laminatu bidezko itxitura.

### Balkoiak

Hormigoizko hormatxo bidezko karelak, beirazko segurtasun barandaren azpian fatxada aireztatuko estaldurarekin; edo, aurrefabrikatutako hormigoizko panelekin osatutako karela, beirazko segurtasuneko barandarekin (zuzendaritza fakultatiboak egindako hautaketa).

### Terraza

Hormigoizko hormatxo bidezko karelak, beirazko segurtasun barandapean fatxada aireztatuko estaldurarekin edo xafla zulatuzko metalezko itxiturarekin.

### Tabiquería interior

- Las divisiones interiores se realizarán con tabique tipo pladur estándar de 7,6 cm de espesor. En cuartos húmedos el pladur será resistente a la humedad
- Las separaciones entre viviendas de distintos propietarios se realizarán mediante tabique de 7cm o de 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 en recibidor, pasillos, dormitorios y salón.
- Gres antideslizante de exteriores en terrazas y balcones.
- 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.

Cajas de persiana aisladas y doble vidrio con cámara.

## D. CARPINTERÍA INTERIOR

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

### Barruko trenkadak (tabikeak)

- Barruko zatiketak pladur estandarreko trenkadekin egingo dira, 7,6 zmkko lodierakoak. Gela hezeetan, pladurra hezetasunarekiko erresistentea izango da.
- Jabe ezberdinen etxebizitzan arteko banaketak 7 zmkko edo formatu handiko trenkada bidez egingo dira, bi aldeetatik zarpiatuta eta igeltsuzko xaflarekin bi aldeetatik itxita, harri-artilezko isolamenduarekin.

### Zoladurak eta estaldurak

- Gela hezeetako zeramika aurre-hautatutako laginen artean bezeroek erabakitzeko aukera.
- Haritzeko parket laminatua harreran, korridorean, logeletan eta egongelan.
- Terrazetan eta balkoietan kanporako irristagaitza den gresa.
- Atariko eta eskaileko zoladurak marmolezkoak, granitozkoak edo zeramikazkoak izango dira.
- Gela hezeetako paramentu bertikalen akabera azulejoduna, erosleek aukeratu beharrekoa, aurre-hautatutako laginen artean.

## C. KANPOKO AROTZERIA

PVCzko kanpoko arotzeria, leiho irekigarriak eta gela bakoitzeko ardatz aldagarriko leiho-orri bat. Pertsiana-kaxa isolatua eta tartean ganbera duen beira bikoitza.

## D. BARRUKO AROTZERIA

- 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.

## 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 placa de yeso de pladur y acabado general de paramentos verticales 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 según código técnico vigente, u otro sistema que garantice mínimamente una eficiencia energética similar. Cada vivienda dispondrá de instalación de calefacción completa, con radiadores de aluminio y termostato regulador de temperatura ambiente.

- Sarrera nagusiko ate blindatua, hiru segurtasun-puntuako itxiturarekin eta sarrerako behatxuloarekin.
- Barruko atea erosleak aukera ditzake: haritz-egurrezkoak edo zuri lakatuak.
- Lau beirako beiratea egongelan, sukaldean eta korridorean.
- Atearekin bat datorren 9 zmkko zokaloa geletan, korridorean eta egongelan.
- Helduleku kromatuak.

## E. DEKORAZIOA

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

## F. BEROKETA SISTEMA

Berogailua indarrean dagoen jarraibidearen eta araudiaren arabera jarriko da. Berokuntzaren eta ur beroaren instalazioa gas naturaleko galdara zentralizatuaren bidez egingo da, banakako kontagailuak jarritz eskailera-buruan; eta, indarrean dagoen araudi teknikoa errespetatuz aerotermia sistemaz edo energia-efizientzia minimoa bermatzen duen beste sistema baten bidez lagunduko da. Etxebizitza bakoitzak berokuntza-instalazio osoa izango du, aluminiozko erradiadoreekin eta giro-tenperatura doitzeko termostatoarekin.

## G. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Red de saneamiento y desagües realizada en tubería de PVC, según normativa vigente.

- En baño principal:
  - Bañera en color blanco de la marca Roca modelo Continental. Grifería termostática cromada.
  - Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco de la marca Roca modelo Meridian.
  - Inodoro de tanque bajo de porcelana vitrificada de color blanco con tapa de la marca Roca modelo Meridian.
  - Grifería monomando de la marca Monodin N de la marca Roca o similar en todos los elementos de baño.
- En aseos:
  - La ducha será de color blanco de la marca Roca modelo Terran. Grifería termostática cromada.
  - Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco de la marca Roca modelo Meridian.
  - Inodoro de tanque bajo de porcelana vitrificada de color blanco con tapa de la marca Roca modelo Meridian.
  - Grifería monomando de la marca Monodin N de la marca Roca o similar en todos los elementos de aseo.

Se podrá cambiar de marca y modelo de aparatos sanitarios y/o grifería si la Dirección de Obra lo estima oportuno, siempre sin mengua de las calidades determinadas.

## G. ITURGINTZA ETA SANEAMENDU SISTEMA

Indarrean dagoen araudiaren arabera PVCzko hodiak saneamendu-sarean eta hustubideetan.

- Bainugela nagusian:
  - Bainuontzi zuria, Roca markako Continental modeloa. Txorrota termostatiko kromatua.
  - Beiraztutako-portzelanazko konketa zuri esekia, Roca markako Meridian modeloa.
  - Portzelana zuriko depositu baxuko komuna, Roca markako Meridian estalkia duena.
  - Aginte bakarreko txorrota, Roca markako Monodin N modeloa, edo antzekoa bainu-elementu guztietan.
- Komunean:
  - Duxa zuria, Roca markako Italia modeloa. Txorrota termostatiko kromatua.
  - Beiraztutako-portzelanazko konketa esekia, zuria, Roca markako Meridian modeloa.
  - Depositu baxua duen portzelanazko komuna, zuria, Roca markako Meridian estalkia duena.
  - Aginte bakarreko txorrota, Roca markako Monodin N modeloa, edo antzekoa komun guztietan.

Obra-zuzendaritzak egoki irizten badio, higiene-ontzien eta/edo txorroten marka eta modeloa aldatu ahal izango dira, betiere kalitateari eragiten ez badio.

## 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, FM y tomas de teléfono de acuerdo a normativa vigente reflejado en Proyecto de Telecomunicaciones.

## J. GAS

Cumplimiento de reglamentación de Gas Euskadi.

## K. GARAJES

- Solera de hormigón pulida en cuarzo.
- Instalaciones y Señalización según normativa.

## L. OTRAS CARACTERÍSTICAS

Cumplimiento del Código Técnico de Edificación.

## H. INSTALAZIO ELEKTRIKOA

Instalazio elektrikoa behe-tentsioko Araudi Elektroteknikoaren arabera, RD842/2002.

## I. TELEKOMUNIKAZIO-INSTALAZIOA

- Telefonicarentzat eta Euskaltelentzat aurreikusitako telekomunikazio-instalazio orokorra (azpiegiturarik balego), RDL 346/2011 arabera.
- Bideo-atezaina.
- Telebista-entxufea, telefono-entxufea eta FM telekomunikazio-proiektuan jasota dagoen araudiaren arabera.

## J. GASA

Gas Euskadiren araudia beteko da.

## K. GARAJEAK

- Kuartzoan leundutako hormigoizko zola.
- Instalazioak eta seinaleztapena araudiaren arabera.

## L. BESTE EZAUGARRI BATZUK

Eraikuntzako Kode Teknikoa beteko da.

## 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.

## MEJORAS / REFORMAS

- Se podrá escoger la distribución de la vivienda entre planos diseñados por la promotora.
- Se podrán sustituir las puertas de obra por correderas estándar en altura y modelo, siempre y cuando técnicamente sea posible.
- No se admiten refuerzos de ningún tipo en paredes, techos, etc
- No se admiten foseados, jaboneras, ni este tipo de detalles.

## OHARRAK

- Kalitateen Memoria honen deskribapena aurrerapena edo aipamena da, eta proiektuaren egile diren arkitektoek eta obra-zuzendariak, arrazoi teknikoak tarteko, aldatetako 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.

## HOBEKUNTZAK / BERRITZEAK

- Sustatzaileak aurrez diseinatutako etxebizitzaren plano ezberdinen artean aukeratu ahal izango du erosleak.
- Obrako ateen orde, altuera eta modelo estandarrek dituzten gidaridun atek jarri ahal izango dira, betiere teknikoki posible bada.
- Hormetan, sabaietan eta bestelako elementuetan ez da inolako errefortzurik onartuko.

- Los aislamientos de la vivienda serán los del proyecto de ejecución sin posibilidad de cambio.
  - Se podrá cambiar el sistema de calefacción de radiadores por suelo radiante siempre y cuando sea técnica y energéticamente adecuado para el conjunto del edificio. Se entregará presupuesto de dicha mejora.
  - Se podrán cambiar los radiadores de los baños por toallero previamente seleccionado. El resto de radiadores y termostatos serán los de obra, sin opción a cambio en cuanto a ubicación y modelo se refiere.
  - Se podrán modificar inodoro, plato de ducha y grifería entre muestrario preseleccionado por la dirección facultativa.
  - Las posibles mejoras eléctricas estarán prediseñadas por la promotora.
  - No se podrán modificar de ninguna de las maneras las carpinterías exteriores. (motorizaciones, mosquiteras, modelos, etc.)
  - No se admiten ningún otro cambio en cuanto a instalaciones y acabados se refiere.
  - Todas las mejoras serán valoradas mediante presupuesto y aceptadas por la parte compradora previa su ejecución.
- Ez da onartuko sabai-zulorik, xaboi-ontzirik edo horrelako elementurik.
  - Etxebizitzaren isolamendua egikaritze-proiektuan jasotakoa izango da, aldatzeko aukerarik gabe.
  - Erradiadore bidezko berokuntza-sistema zoru erradiatzailearen ordeztatu ahal izango da, betiere teknikoki eta energetikoki eraikin osorako egokia bada. Hobekuntza horri dagokion aurrekontua emango da.
  - Bainugeletako erradiadoreak aldatu ahal izango dira aurrez hautatutako toalla-euskarriengatik. Gainerako erradiadoreak eta termostatoak obrakoak izango dira, kokapenari eta ereduari dagokienez aldatzeko aukerarik gabe.
  - Komuna, dutxako platera eta txorrotak zuzendaritza fakultatiboak aurrez hautatutako laginen artean aldatu ahal izango dira.
  - Balizko elektrizitate-hobekuntzak sustatzaileak aurrez diseinatuko ditu.
  - Kanpoko arotzeriak (motorizazioak, eltxo-sareak, modeloak, etab.) ezin izango dira aldatu.
  - Instalazioei eta akaberei dagokienez ez da bestelako aldaketarik onartuko.
  - Hobekuntza guztiak aurrekontu bidez balioztatuko dira, eta erosleak aurrez onartu beharko ditu.