

# **MEMORIA DE CALIDADES**

**Etxebarri – Bloques B1-B2**

## **ESTRUCTURA**

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

## **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).

### **TERRAZAS**

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

### **TABIQUERIA 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.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

Carpintería exterior de PVC, ventanas batientes y una oscilo-batiente por estancia. Cajas de persiana aisladas y doble vidrio con cámara.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

- Puerta de entrada principal blindada, con cierre de tres puntos de seguridad y mirilla de entrada.
- 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 9cm a juego con la puerta, en habitaciones, pasillo y salón.
- Manillas cromadas.

## **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.

## **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.

## **INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO**

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

### **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.

## **ASEO**

- La ducha será de color blanco de la marca Roca modelo Terran. Gritería 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.

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

## **INSTALACIÓN DE ELECTRICIDAD**

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

## **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.

## **GAS**

Cumplimiento de reglamentación de Gas Euskadi.

## **GARAJES**

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

## **OTRAS CARACTERISTICAS**

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.

## MEJORAS / REFORMAS

- Se podrá escoger la distribución de la vivienda entre planos prediseñados 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.
- 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.