



KALITATEEN MEMORIA
MEMORIA DE CALIDADES

Motxotekale

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 no transitable: sistema de cubierta plana con aislamiento. Todo ello sobre base de hormigón armado.
- Cubierta transitable: impermeabilización, aislamiento y pavimento cerámico antideslizante.

Fachadas

Fachada de doble hoja compuesta por medio pie de ladrillo perforado con acabado de talochado para pintar o ladrillo caravista según zonas, y SATE; raseo interior de mortero hidrófugo, aislamiento térmico a base de poliuretano proyectado, cámara de aire y trasdosado de cartón yeso.

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 oinarriko ezaugarriak honako hauek dira:

A. EGITURA

Hormigoi armatukoa, eraikuntzako kode teknikoa eta EHE araudia betez.

B. IGELTSEROTZA

Estalkia

- Erabili ezin den estalkia: estalki lau sistema, isolamenduarekin. Hori guztia hormigoi armatuko oinarriaren gainean.
- Erabili daitekeen estalkia: iragazgaiztea, isolamendua eta zeramikazko zoladura irristagaitza.

Fatxadak

Orri bikoitzeko fatxada, adreilu zulatuko oin erdikoa, gunearen arabera, pintatzeko talotzatze-akaberarekin edo bistako adreiluarekin, eta SATE; barruko zarpiatua mortero hidrofugozkoa, proiektatutako poliuretanozko isolamendu termikoa, aire-ganbera eta kartoi-igeltsuzko itxitura.

Terraza

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

Barruko trenkadak (tabikeak)

- Barne-banaketak kartoi-igeltsuz egingo dira, 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 acabado en roble en recibidor, pasillos, dormitorios y salón.
- 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 etxebizitzaren 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.
- Haritzeko parket laminatu flotagarria harreran, korridorean, logeletan eta egongelan.
- Terrazetan kanporako irristagaitza den gresa.
- Atariko eta eskailerako zoladurak marmolezkoak, granitozkoak edo zeramikazkoak izango dira.
- Gela hezeetako paramentu bertikalen akabera azulejokoak, erosleek aukeratu beharrekoa, aurre-hautatutako laginen artean.

C. KANPOKO AROTZERIA

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

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 erosleak aukera ditzake: haritz-egurrezkoak edo zuri lakatuak.
- Lau beirako beiratea egongelan, sukaldean 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.

- Grifería monomando de la marca Monodin N de la marca Roca o similar en todos los elementos de baño y aseo.
- En baño principal:
 - Bañera en color blanco de la marca Roca modelo Continental
 - 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
- En aseos:
 - La ducha será de color blanco de la marca Roca modelo Italia. 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

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.

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.

- Roca markako Monodin N aginte bakarreko txorrota, edo antzekoa, bainuko eta komuneko elementu guztietan.
- Bainugela nagusian:
 - Bainuontzi zuria, Roca markako Continental modeloa.
 - Beiraztutako-portzelanazko konketa esekia, zuria, Roca markako Meridian modeloa.
 - Depositu baxuko portzelanazko komuna, zuria, Roca markako Meridian estalkia duena.
- Komunean:
 - Dutxa zuria, Roca markako Italia modeloa. Txorrota termostatiko kromatua.
 - Beiraztutako-portzelanazko konketa esekia, zuria, Roca markako Meridian modeloa.
 - Depositu baxua duen beiraztutako-portzelanazko komuna, zuria, Roca markako Meridian estalkia duena.

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

H. INSTALAZIO ELEKTRIKOA

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

I. TELEKOMUNIKAZIO-INSTALAZIOA

- Telefonarentzat eta Euskaltelentzat aurreikusitako telekomunikazio-instalazio orokorra (azpiegiturarik balego), 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.

K. GARAJES

- Solera de hormigón pulida en cuarzo.
- 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

- Bideo-atezaina.
- Telebista-entxufea logela guztietan, egongelan eta sukaldean, eta gainerakoa telekomunikazio-proiektuaren arabera.

J. GASA

Gas Euskadiren araudia beteko da.

K. GARAJEAK

- Kuartzoan leundutako hormigoizko zola.
- Instalazioak eta seinaleztapenak 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.

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 modificar la distribución del salón-cocina entre las opciones presentadas. En dichos planos se incluye la modificación eléctrica y las zonas alicatadas correspondientes. No se abonarán los tabiques eliminados.
- Se podrán sustituir las puertas de obra por correderas estándar en altura y modelo, siempre y cuando técnicamente sea posible.
- Se podrán cambiar los radiadores de los baños por toallero previamente seleccionado.
- Se podrá cambiar la bañera y plato de ducha de obra por plato de ducha de las mismas dimensiones a ras del suelo, modelo Roca Terran.
- No se admiten ningún otro cambio en cuanto a distribución, instalaciones y acabados se refiere.

Todas las mejoras serán valoradas mediante un presupuesto

- 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.

HOBKUNTZAK / BERRITZEAK

- Sukaldearen eta egongelaren banaketa aldatzeko aukera egongo da, aurrez aurkeztutako aukeren artean. Aukera horietan jasota daude sistema elektrikoaren aldaketak eta dagozkion alikatatutako eremuak. Kendutako trenkadak ez dira ordainduko.
- Obrako ateen ordeztu, altuera eta modelo estandarrek dituzten gidaridun ateak jarri ahal izango dira, betiere teknikoki posible bada.
- Bainugeletako erradiadoreak aldatu ahal izango dira aurrez hautatutako toalla-euskarriengatik.
- Bainuontzia eta obrako dutxa-platera lurraren arrasean jarritako neurri bereko dutxa-plateretz aldatu ahal izango dira, Roca Terran modelo.
- Espazioen banaketari, instalazioei eta akaberei dagokienez ez da bestelako aldaketarik onartuko.

Hobekuntza guztiak aurrekontu bidez balioztatuko dira.