

# 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. ALBANILERÍA

### 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
- 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.
- 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 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.
- 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.
- 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 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.