

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.