

Añorga

Memoria de calidades

GAILUR



El edificio

4

Interiores

6

Instalaciones

8

Servicios Gailur

11

El edificio



Cimentación y estructura

- La estructura y cimentación serán de hormigón armado. La contención de tierras se realizará con muros de hormigón, muros pantalla de hormigón y la cimentación mediante losa, según el estudio geotécnico realizado y el proyecto de estructura.
- Los forjados de cualquier planta, incluyendo cubierta y plantas de sótano, serán losas macizas de hormigón armado.
- Todo de acuerdo con las disposiciones de la normativa vigente.



Fachadas

- Fachada ventilada combinada con partes de fachada pegada para la fachada principal del edificio. El revestimiento exterior, según el diseño compositivo de la fachada, será de dos tipos: aplacado de gres porcelánico o similar de tonalidad clara, y aplacado de gres porcelánico o similar acabado imitación madera.
- Fachada con ladrillo caravista negro, en la planta baja y en planta ático y ladrillo caravista blanco en la fachada del patio interior.
- Balcones y terrazas: paramento y solado de gres porcelánico o similar (el acabado de solados será antideslizante). Techo pintado. Barandilla de vidrio sobre peto y pintado hacia el interior de la terraza en algunas de las terrazas, y barandilla de vidrio hasta solado en otras.



Cubiertas

- Cubierta plana no transitable sobre ático y en planta primera, aislada térmicamente según indicaciones del certificado energético e impermeabilizada en su totalidad. Su acabado será de grava.



Aislamientos

- Todas las viviendas se aislarán térmica y acústicamente evitando cualquier tipo de puente térmico.
- Todas las viviendas en contacto con un local comercial o las ubicadas en la última planta dispondrán de un refuerzo del aislamiento térmico y acústico, garantizando el confort interior,



Carpintería Exterior

- La carpintería exterior se compone de ventanas y puerta-ventanas de PVC de color grafito en el exterior y blanco en el interior. Hojas móviles con apertura batiente y oscilobatiente.
- Vidrio de baja emisividad, con resistencia acústica.
- Sistemas de oscurecimiento con persianas de aluminio lacada con cajón tipo Monoblock.



Garaje y Trasteros

- Puerta principal de entrada a garaje con apertura automática con mando a distancia y sistema antiatrapamiento.
- Pavimento continuo acabado en hormigón pulido en garajes y trasteros.
- Trasteros con puerta metálica, solado de hormigón pulido y cerramientos de bloque de hormigón visto.
- Preinstalación de carga de vehículos eléctricos.



Portales

- Portales con pavimento y paramentos con diseño y acabados nobles en gres porcelánico de gran formato o similar y pintura plástica lisa.
- Dotación de buzones en portales
- Instalación de cámaras de videovigilancia en los puntos de acceso comunes a los edificios, portales y garajes.
- Cuarto de limpieza.
- Local de guarda destinado a bicicletas, carritos de niño y sillas de movilidad reducida (unidades según normativa vigente).



Zonas Comunes

- Ascensores electromecánicos sin sala de máquinas de primeras marcas, con acceso desde garaje a todas las plantas de viviendas. Dispone de alarma, pulsador antipánico y teléfono de comunicación central de mantenimiento 24h. Se garantizará la seguridad de acceso a las plantas de vivienda. Ascensor con salida independiente garaje/ exterior.
- Iluminación LED de bajo consumo con detectores de presencia en portales, rellanos y escaleras.

Interiores



Tabiquería

- Las fachadas tendrán un núcleo de ladrillo, con aislamiento térmico proyectado por el interior, cámara de aire, y trasdosado de pladur.
- Las separaciones entre viviendas tendrán un alma de ladrillo cerámico hueco doble, con aislamiento de fibra de vidrio y trasdosado autoportante de yeso laminado en ambos lados.
- En el caso de la separación entre vivienda y zonas comunes tendrá un alma de ladrillo cerámico de hueco triple con enlucido de yeso hacia las zonas comunes y trasdosado autoportante de yeso laminado hacia el interior de la vivienda.
- Las divisiones interiores de vivienda se realizan con doble placa de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento de fibra de vidrio. En baños, se ejecutará con placa hidrófuga de yeso laminado.



Solados y techos

- Salón, dormitorios y pasillo: solado laminado de alta resistencia con rodapié a juego con la carpintería interior.
- Cocinas y baños: suelos de plaqueta de gres o similar.
- Falso techo en todas las estancias acabado en pintura plástica lisa, compuesto por una placa de yeso sobre estructura oculta de acero galvanizado.
- Terrazas: solado de gres porcelánico o similar (el acabado del solado será antideslizante). Techo pintado.
- Opcional: posibilidad de suelo porcelánico en toda la vivienda, en varios colores a elegir por el cliente, previamente seleccionados.



Carpintería interior

- Puerta de acceso a vivienda blindada con cerradura de seguridad, en color a definir por la dirección de obra en su cara exterior (descansillo de las zonas comunes) y a juego con la carpintería de la vivienda, por la cara interior (interior de vivienda).
- Puertas interiores de paso ciegas, con manillas de acero inoxidable mate o aluminio, y condena en baños desbloqueable desde el exterior. Rodapié a juego con la carpintería interior.
- Opcional: elección del color de la carpintería interior a juego con el rodapié y los armarios, en colores seleccionados previamente.



Baños

- Aseo en suite: plato de ducha porcelánico con grifería cromada monomando. Lavabo con semi-pedestal e inodoro porcelánico de doble descarga.
- Aseo completo: bañera con grifería cromada monomando. Lavabo con semi-pedestal e inodoro porcelánico de doble descarga. Preinstalación de bidé con abastecimiento de agua y desagüe.
- Opcional: plato de ducha salte, mueble de lavabo suspendido con dos cajones, mampara fija de vidrio con herrajes de sujeción en acero inoxidable e instalación de bidé.



Cocinas

- Amplia gama de acabados. Completamente equipadas con muebles bajos y altos y electrodomésticos, incluyendo campana extractora sobre placa de inducción, frigorífico-congelador, horno, microondas, lavavajillas, lavadora y fregadero encastrado con grifo monomando cromado.
 - Opcional: ampliación de módulos de cocina, siempre que la distribución lo permita.
 - Encimera en material de alta calidad de silestone, porcelánico o similar.
- Opcional: elección del color de los muebles de cocina y tonalidad de la encimera, seleccionados previamente.



Armarios

- Dormitorio principal: armario modular, con puertas correderas y acabados a elegir a juego con la carpintería interior.
- Opcional: colocación de armarios revestidos en el resto de dormitorios, con dimensiones definidas previamente.

Instalaciones



Telefonía y TV

- **Antena de televisión** colectiva con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales. Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón.
- Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.



Electricidad y Domótica

- **Videoportero** electrónico de acceso al edificio. con monitor en cada una de las viviendas,
 - **Mecanismos eléctricos** de primeras marcas.
 - Las **terrazas** estarán dotadas de puntos de luz en fachada y una toma de corriente.
- Opcional: pack de motorización de todas las persianas de la vivienda.
- Opcional: motorización de puerta de garaje.



Seguridad

- Instalación de servicio de **videovigilancia** en los puntos de acceso comunes del edificio, portales y garaje.



Calefacción y Agua caliente

- **Calefacción centralizada mixta** para producción de agua caliente sanitaria y calefacción, con medidor de consumos individualizados.
- Caldera colectiva de condensación de **gas natural**. Se complementa con un sistema de **energía renovable: aerotermia** de alto rendimiento y bajo consumo.
- **Suelo radiante** en toda la vivienda. Sistema que proporciona confort dentro de la estancia de manera homogénea.
- **Termostatos** electrónicos individualizados en salones y dormitorios. Nos permite un control individual de la temperatura de cada habitación.



Ventilación

- Ventilación de viviendas mediante microventilación. La microventilación garantiza la calidad del aire interior de la vivienda, ventilándola adecuadamente, eliminando los contaminantes que se producen con el uso cotidiano, aportando un caudal suficiente de aire exterior y favoreciendo la extracción de aire viciado.



Eficiencia energética

- Se proyecta un edificio para obtener la máxima calificación energética por el Código Técnico de la Edificación, consiguiendo el máximo confort con el mínimo gasto energético.
- Se dotará el edificio con una instalación de placas fotovoltaicas en cubierta para conseguir un ahorro energético en los consumos generales del edificio (sala de calderas, garajes, ascensores, etc.).



Servicio Gailur

TE ACOMPAÑAMOS

Sabemos que cada familia es única y su hogar también.

Contamos con un departamento dedicado en exclusiva a asesorarte en la personalización de tu vivienda. Está disponible para atender todas las dudas que puedan surgirte y ayudarte en la elección de diseños y acabados que te ofrecemos.

En el proceso de personalización, podrán surgir cambios que requerirán de la aceptación de la Oficina Técnica, que estudiará las soluciones individualmente.

Porque sabemos que, es en los detalles, donde se diferencia una vivienda de tu verdadero hogar.

Te acompañamos en una de las decisiones más importantes en la vida, la compra de una vivienda.

De la presente memoria de calidades GAILUR se reserva el derecho a introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial.

Los materiales que se vean afectados por estas modificaciones serán de características y calidades similares.

Las infografías de este documento tienen un carácter orientativo e ilustrativo, y por tanto no son vinculantes a nivel contractual. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario, elementos de iluminación o de decoración de las infografías no están incluidos, salvo que así se especifique en la memoria de calidades. Las infografías pueden incluir elementos que podrán únicamente contratarse a través del servicio de personalización, lo que supondrá un coste adicional al precio inicial de la vivienda.

OFICINA DE INFORMACIÓN Y VENTA:

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN
Calle San Martín 47, bajo
(+34) 943 556 699 | (+34) 660 702 746

GAILUR

Hacer vivir

gailur.com