



MEMORIA DE CALIDADES

DESCRIPCION GENERAL

Todas las viviendas son exteriores, y dan o bien a ambas fachadas, o bien a fachada principal hacia calle J.Miguel Iturriz y río Oria.

El espacio situado entre el edificio en su fachada trasera y la calle Zazpiturrieta, se urbanizará habilitando una zona ajardinada con similar tratamiento a la existente en la trasera del edificio 15A, 15B.

ESTRUCTURA:

- Estructura de hormigón armado y cimentación a base de zapatas aisladas y zapatas corridas de muros perimetrales de hormigón armado.

FACHADAS:

- Tratamiento exterior de fachadas con fachadas ventiladas con revestimiento cerámico extrusionado alveolar de gran formato (colores piedra, rojo, y blanco), cierres con ladrillo cerámico, cámara de aire, aislamiento térmico por el exterior del cerramiento y trasdosado con tabiquería cerámica de ladrillo y lucido de yeso.

PORTAL, ESCALERAS, Y ELEMENTOS COMUNES:

- Suelos revestidos con granito.
- Paredes de portal revestidas con una combinación de mármol o granito, madera o espejo, y pintura.
- Paredes y techos de escaleras con yeso proyectado y pintadas.
- Ascensores con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable.

- Iluminación de elementos comunes con sistema de detectores de presencia y lámparas de bajo consumo.

CUBIERTA:

- Cubierta inclinada de teja cerámica sobre doble rastrelado de madera tratada, y aislamiento proyectado de poliuretano.
- Ventanas tipo Velux en parte de la cubierta.
- Placas solares para la captación de energía solar para producción de agua caliente sanitaria.

CARPINTERIA EXTERIOR:

- Carpintería exterior de aluminio con rotura de puente térmico y acristalado de doble luna.
- Persianas enrollables de aluminio tipo block con aislamiento incluido.

CIERRES Y COMPARTIMENTACIONES INTERIORES:

- Distribución de viviendas con tabique de ladrillo cerámico hueco doble, tipo machetón o similar.
- Separación entre viviendas con doble tabique de ladrillo hueco doble enfoscado a una cara y manta de lana de roca en medio, o con tabique tipo Arliblock multicámara, cumpliendo con las normativas en vigor.
- Paredes proyectadas de yeso preparadas para pintar, a excepción de las paredes de baños, aseos y zona húmeda de cocinas que van alicatadas.



MEMORIA DE CALIDADES

PAVIMENTOS INTERIORES (Suelos):

- Suelo de cocina, baños y aseos cubiertos con baldosa de gres, de primera calidad.
- Resto de las dependencias de las viviendas con parquet flotante laminado, acabado en wengué o similar, con 3 mm de madera noble, colocado sobre recreado de mortero y lámina anti impacto.
- Rodapiés lacados en blanco en consonancia con las puertas de paso.

TECHOS:

- Falso techo de pladur o escayola pintado en cocina, baños, pasillos, y en aquellas dependencias donde el paso de instalaciones lo requiera. Yeso proyectado y pintado en el resto de dependencias.

CARPINTERIA INTERIOR:

- Puertas de entrada a viviendas macizas, lisas, lacadas en blanco, con cerradura de seguridad y tres puntos de anclaje. 4 bisagras antipalanca en inox. Mirilla óptica gran angular en inox.
- Puertas interiores contrachapadas, lisas, tipo "Block", lacadas en blanco. Puertas acristaladas en sala, vestíbulo y cocina.
- Manillas y herrajes cromados.
- Las viviendas disponen de los armarios empotrados señalados como tal en el plano de venta. Se entregan con un frente de puertas correderas acabado en blanco y vacíos y sin forrar por dentro.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA:

- Radiadores de aluminio ubicados en todas las estancias.
- Termostato ambiente con programación independiente para cada día de la semana, y visor de día, hora, y temperatura ambiente, colocado en el hall de entrada o salón.
- Parte de la producción de agua caliente sanitaria se realiza mediante energía solar a través de paneles solares situados en cubierta.

FONTANERIA:

- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de la marca Roca modelo Meridian o similar de color blanco.
- Grifería cromada monomando mezcladora marca Roca modelo Victoria o similar.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES:

- Instalación eléctrica conforme a lo establecido en el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.
- Antena parabólica colectiva para TV convencional y satélite
- Mecanismo eléctricos de la marca Niessen, Serie Tacto, o similar.
- Videoportero automático.
- Instalación de punto de TV y teléfono en todos los dormitorios, salón y cocina.





MEMORIA DE CALIDADES

AMUEBLAMIENTOS DE COCINAS:

- Cocinas equipadas con muebles altos y bajos de primeras marcas nacionales y los siguientes electrodomésticos: frigorífico tipo Combi integrado o acabado en inox, lavadora, lavavajillas, vitro cerámica, horno y microondas integrados y campana de extracción de humos integrado o acabado en inox.. Encimera de Silestone.

GARAJES:

- La entrada y acceso a garajes se realiza a través de entrada y accesos ya existentes en los portales 15A y 15B, con quienes se compartirán elementos comunes.
- Tratamiento y acabado de garajes en consonancia al existente en los garajes de los edificios 15A y 15B.

PERSONALIZACION DE VIVIENDAS:

- Posibilidad de personalizar distribuciones, instalaciones, materiales y acabados, siempre que se cuente con el visto bueno de la Dirección Facultativa y del Director de Ejecución de Obras.
- Si la personalización supone incremento de coste, la constructora presupuestará las modificaciones antes de su ejecución para su aceptación por parte del cliente.
- Se podrán elegir colores de pintura y acabados de baldosa y alicatado sin coste adicional, entre una extensa gama que ofrecerá la promotora.

NOTAS:

- Las calidades descritas en la presente memoria pueden sufrir alguna leve modificación si así lo entienden oportuno los directores de proyecto y obra, por motivos técnicos o administrativos, o de cualquier otra índole. Se garantizarán en cualquier caso las calidades descritas en la presente memoria.
- Si alguno de los modelos o marcas especificadas en esta memoria no pudieran instalarse por dejar de fabricarse o suministrarse, será sustituido por otro similar de igual o mayor calidad.
- La dimensión de los pilares en los planos de la planta es la sección estándar, pudiendo aumentar o disminuir la misma según la altura de la planta en la que se ubique la vivienda y según el paso de instalaciones. Del mismo modo pueden aparecer en las viviendas nuevas mochetas, falsas vigas, y pasos de instalaciones del edificio que no vienen reflejadas en los planos.
- Las infografías o imágenes que se utilicen para la información de ventas presentan el estado orientativo del futuro edificio y carecen de valor contractual, ya que el estado real definitivo de la edificación puede sufrir modificaciones por razones técnicas o de otra índole. En todo caso se garantiza el nivel general de la calidad del edificio.