

MEMORIA DE CALIDADES

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

De hormigón armado en su totalidad.

FACHADAS

Los paramentos exteriores de las Fachadas serán de ladrillo hueco doble a ½ asta acabado con mortero monocapa con acabado raspado o raseo talochado con mortero de cemento y pintado.

En la Planta Baja y porches será acabada con aplacado de piedra natural.

Las cámaras de aire irán tratadas con aislamientos térmico-acústicos, evitando puentes térmicos y condensación.

CUBIERTAS

La cubierta será inclinada e irá revestida de teja mixta sobre doble rastrelado de madera. Intercalado sobre los rastreles se colocará el aislamiento térmico.

Las chimeneas serán de fábrica de ladrillo, acabado en monocapa del mismo color que la fachada, y se coronarán con aspiradores estáticos de aluminio negro.

DISTRIBUCIONES INTERIORES

Las separaciones interiores entre viviendas y zonas comunes serán de ladrillo de hormigón y la separación entre viviendas anexas con ladrillo de hormigón multicámara.

Las distribuciones interiores de las viviendas se ejecutarán con ladrillo hueco machetón de 7 cm en general o de ladrillo de gran formato de idéntico espesor.

Todas las distribuciones cumplirán con las exigencias acústicas marcadas en la normativa básica de la edificación vigente.

PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

Los suelos de las cocinas y baños serán recubiertos de material cerámico de primera calidad. Asimismo, los paramentos de estas dependencias irán alicatados con azulejo de color de 1º calidad hasta el techo.

Ambos materiales azulejos y suelos serán elegidos por los clientes dentro de una gama amplia en la exposición del establecimiento comercial que se designe en su momento.

El pavimento del salón, dormitorios, hall y pasillos será de parquet de roble colocado a la inglesa acuchillado y barnizado. El formato elegido es *45x7x1,4 cm e irá pegado sobre un recrecido de mortero, además llevará un rodapié perimetral en DM rechapado en roble barnizado.*

Las terrazas y balcones llevarán un pavimento a base de baldosa de gres antideslizante y antihielo. Irán rematadas con un rodapié perimetral del mismo material.

PORTAL Y ESCALERAS

Los portales y rellanos de escalera dispondrán de pavimento y rodapié de piedra natural.

Las escaleras de subida a viviendas, tanto el graderío y zócalo, así como los descansillos y dependencias comunes serán a base de peldaños de piedra natural con *tabicas y zanquines del mismo material.*

Las paredes irán recubiertos con pintura plástica.

FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

Se empleará tubería de polietileno reticulado con accesorios del mismo material para las instalaciones de agua fría y caliente. Asimismo, la instalación de evacuación se ejecutará con tuberías de PVC, siendo del tipo acústico las bajantes que discurran cercanas a los dormitorios.

Todos los aparatos sanitarios irán en blanco y serán de primeras marcas y de primera calidad. Los lavabos serán con pedestal y los inodoros serán de

tanque bajo.

Las bañeras irán en blanco y serán de Fundición.

Los platos de ducha serán rectangulares y de Porcelana Vitrificada en color blanco.

La grifería será monomando de primera calidad

El conjunto de grifería de la bañera será termostática, y del tipo rociador más teléfono con barra en la ducha.

ELECTRICIDAD

Toda la instalación eléctrica se sujetará al Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión y a las Normas Particulares de la Empresa Suministradora para las instalaciones de enlace en los suministros de energía en baja tensión.

Los mecanismos y demás materiales utilizados serán de primeras marcas y de primera calidad.

Las viviendas irán equipadas con video-portero.

En los balcones y terrazas se dejará al menos un punto de luz con una luminaria para exterior colocada.

Las viviendas irán equipadas con un dispositivo DOMOTICO a nivel básico que permitirá la puesta en funcionamiento de la calefacción a través del teléfono y dispondrá además de una alarma de intrusión y otra de incendios, que en caso de que se activen realizarán una llamada a los números personales programados con anterioridad.

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

El sistema de calefacción y Agua Caliente Sanitaria será individual a base de caldera mixta mural de primera marca y primera calidad alimentada con gas natural.

La instalación de calefacción será a base de tubería multicapa y llevará radiadores de aluminio inyectado lacados en blanco de primera calidad, equipados de sus correspondientes detentores y válvulas de regulación que serán termostáticas en los dormitorios.

La regulación del sistema de calefacción será a través de un termostato ambiente colocado en el salón. (Integrado en el dispositivo domotico)

La producción de ACS será reforzada con la instalación de paneles solares en la cubierta y depósitos de acumulación en bajocubierta de acuerdo a lo previsto por el nuevo CTE.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Toda la carpintería exterior, será realizada a base de perfilera de aluminio lacado con rotura de puente termico y/o en madera de iroko o similar lacada al horno en color a elegir por la Dirección de Obra, siendo en ambos casos madera y aluminio en lacado blanco por el interior. El acristalamiento de la misma será doble tipo "climalit" o similar.

El oscurecimiento estará garantizado mediante persianas enrollables de aluminio lacado en el mismo color que la carpintería, con lamas térmicas y/o de madera de cedro o similar lacadas en el mismo color que la carpintería. Las contraventanas serán de aluminio lacado y/o de madera de iroko o similar lacadas en el mismo color que la carpintería.

Las persianas enrollables se accionarán de forma manual y se recogerán en cajón adaptado a la carpintería. Se dejará un punto de luz para su eventual motorización por los compradores.

CARPINTERÍA INTERIOR

Todas las puertas interiores serán lisas sin plafones, macizas rechapadas en ROBLE barnizado. Los regruesos y jambas serán de DM Rechapado en ROBLE barnizados. Los herrajes serán latonados de 1ª calidad, con manillas tipo roseta en color acero y pernios a juego.

La puerta de entrada será blindada con cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje, mirilla, pomo y media manilla.

Las puertas de paso ciegos serán lisas, en los baños dispondrán de una rejilla inferior en madera para ventilación e irán equipadas con condensa interior.

Se pondrán puertas vidrieras en las cocinas y en el salón. El modelo elegido será de un único vidrio, en el panel superior. El vidrio a colocar será una luna Mate al acido de 4 ó 5 mm.

Se colocarán frentes de armarios empotrados con puertas correderas acabados en ROBLE, para ello se ejecutarán hasta el techo los costados vistos de los armarios en fabrica de ladrillo, revestida en yeso y pintada.

Se vestirán con un modulo básico por el interior de los mismos, consistente en el forrado completo por el interior con baldas para maleteros y barras para colgar.

FALSOS TECHOS Y DECORACIÓN

Se bajarán los techos de los baños, aseos y en parte de las cocinas, asimismo se ejecutarán bien techos, bien falsas vigas por donde discurran instalaciones, como pueden ser parte de los pasillos o en el hall. Todos ellos se harán con placa de pladur de 13 mm.

Se colocarán molduras perimetrales de escayola de diversas secciones en las cocinas, baños y aseos, estas serán modelos sencillos estándar. (4x4 cm. aproximadamente). Igualmente se colocarán en Salón y dormitorios (6x4 cm).

REVESTIMIENTOS Y PINTURAS

Toda la tabiquería interior de la vivienda, salvo en cocinas y baños que ira alicatada, se revestirá con yeso proyectado con acabado a buena vista y se terminará con pintura plástica lisa mate. – *Se darán a elegir tres colores pastel además del blanco para las paredes. Estos habrán sido elegidos previamente por la Dirección de Obra.*

Los techos bien sean de yeso proyectado acabado a buena vista o de pladur, irán pintados con pintura plástica lisa antimoho en color blanco.

TELEVISIÓN – TELEFONO

La instalación a realizar en el edificio cumple con las normativas actuales en materia de telecomunicación y concretamente con el Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

El edificio dispone de acceso, para un mínimo de dos operadores, para los servicios de Telefonía + RDSI, Televisión por Cable, más una previsión para futuros servicios.

El edificio dispone de recepción de señales de televisión terrestre analógica, TDT, FM y DAB y una previsión para la colocación de dos plataformas digitales por satélite.

La antena colectiva de captación se instalará en una zona idónea del edificio, con toda probabilidad la cubierta.

En el interior de las viviendas se instalarán tomas de TV y Teléfono en todos los dormitorios, salón y cocina.

ASCENSOR

Serán aparatos eléctricos sin cuarto de maquinas con variador de frecuencia, adaptados a la normativa vigente de accesibilidad, es decir con capacidad para 8 personas y con 650 kg de carga máxima. Las puertas de cabina y de planta serán acabadas en acero inoxidable. El acabado de la cabina será de primera calidad con suelo de la misma de granito.

MOBILIARIO DE COCINA

Las viviendas irán equipadas con muebles de cocina y electrodomésticos de marcas de mercado contrastadas. Estará este conjunto compuesto por muebles altos y bajos, encimera de granito nacional y con lavadora, lavavajillas, frigorífico, horno y placa vitro-cerámica, así como microondas.

El diseño de la misma se adecuará a las distintas distribuciones de las viviendas.

GARAJES

Las plazas de garajes serán abiertas y cerradas. Dispondrá de una puerta que será basculante con accionamiento a distancia, a base de tubos abiertos y con malla antipajaros.

El suelo de los garajes de la Planta Sótano será de hormigón armado fratasado acabado con pintura a base de resina epoxi o similar.

Las paredes de los garajes serán de ladrillo machetón o gran formato revestido con mortero proyectado blanco. Los techos irán pintados en color blanco y la losa de hormigón se ejecutará con un plástico. En las zonas comunes de paso y rodadura se pintara bien un zócalo de 1 m en dos colores o una franja de color a la misma altura.

Asimismo toda la planta de garajes estará provista de las instalaciones necesarias de ventilación, iluminación y protección contra incendios que nos marque la normativa vigente y el Proyecto de Actividad específico.

CONTROL DE CALIDAD

Será realizado por laboratorio homologado por el Ministerio de Fomento y se seguirá lo marcado en el Programa de Control de Calidad.

Se exigirán los sellos y marcas de calidad reconocidos por la administración y sus órganos competentes.

NORMAS VIGENTES

En la redacción del proyecto se cumplirán las especificaciones técnicas establecidas por las Normas de Presidencia del Gobierno y del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, Documentos Básicos del C.T.E. , Normas Básicas, etc., sobre la construcción con carácter vigente en el momento de la solicitud de licencia, así como los exigidos por el Gobierno Vasco.

NOTA:

Lo descrito en la precedente Memoria se efectúa con carácter de avance o reseña, por lo que cabe la posibilidad de que se produzcan cambios que el Arquitecto autor del Proyecto y Director de la Obra será el único que interprete o dirima sobre las posibles variaciones y normas de ejecución, así como la modificación de alguna medida interior.

Cualquier cambio importante en la presente Memoria será comunicado a los propietarios a través del API.