KALITATEEN MEMORIA

MEMORIA DE CALIDADES

15 viviendas OROZKO 15 etxebizitza

Construcciones Egaralur S.L.

Las características básicas previstas son las siguientes:

A. ESTRUCTURA

De hormigón armado, cumpliendo código técnico de edificación y normativa EHE.

B. ALBAÑILERÍA

Cubierta

- Cubierta inclinada: Sistema de cubierta inclinada con aislamiento y acabado a base de teja cerámica. Todo ello sobre base de hormigón armado.

Fachadas

- Fachada de doble hoja compuesta por medio pie de ladrillo perforado con acabado de talochado para pintar o ladrillo caravista según zonas; raseo interior de mortero hidrófugo, aislamiento térmico a base de poliuretano proyectado, cámara de aire y trasdosado de cartón yeso.

Balcones

Ondorengoak izango dira oinarrizko ezaugarriak:

A. EGITURA

Hormigoi armatuzkoa, eraikuntzako kode teknikoa eta EHE araudia betez.

B. IGELTSEROTZA

Estalkia

- Estalki inklinatua: estalki inklinatuko sistema, isolamendua eta akabera teila-zeramika bidezkoa duena. Hori guztia hormigoi armatuzko oinarriaren gainean.

Fatxada

- Orri bikoitzeko fatxada, adreilu zulatuzko oin erdikoa, pintatzeko talotxatze-akaberarekin edo bistako adreiluarekin, lekuaren arabera; barrualdea mortero hidrofugozkoa, proiektatutako poliuretanozko isolamendu termikoa, aire-ganbera eta kartoi-igeltsuz estradosatua.

Balkoiak

- Pavimento cerámico antideslizante.
- Barandillas de terrazas metálicas con vidrio en algunos casos.

Terrazas planta baja

- Pavimento cerámico antideslizante y zonas ajardinadas según plano.

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 en recibidor, pasillos, dormitorios y salón.

- Zoladura zeramiko irristagaitza.
- Baranda metalikoak, kasu batzuetan beirarekin.

Behe solairuko terrazak

- Zeramikazko zoladura irristagaitza, eta lorategi eremuak planoaren arabera.

Barruko trenkadak

- Barne banaketak kartoi-igeltsuz egingo dira, harri-artilezko isolamenduarekin.
- Etxebizitza ezberdinen arteko banaketa trenkada handi baten bidez egingo dira, bi aldeetatik zarpiatuta eta igeltsuzko plakaz bi aldeetatik estradosatuta, harri-artilezko isolamenduarekin.

Zoladura eta estaldurak

- Gela hezeetako zeramika aurrehautatutako laginen artean aukeratu beharko dute erosleek.
- Harreran, korridorean, logeletan eta egongelan laminatuzko parket flotatzailea.

- 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.

- Terrazetan kanpoalderako irristagaitza den gresa.
- Atariko eta eskailerako zoladurak marmolezkoak, granitozkoak edo zeramikazkoak izango dira.
- Gela hezeetako paramentu bertikalen akabera erosleek aukeratu ahal izango dute, aurre-hautatutako laginen artean.

C. CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de PVC, ventanas batientes y una oscilo-batiente por estancia.
- Persianas de aluminio o PVC con su cajón de recogida en PVC integrado en la misma carpintería.
- Doble vidrio con cámara.

C. KANPOALDEKO AROTZERIA

- Kanpoko arotzeria PVC-zkoa, leiho eraisgarriak eta gela bakoitzeko ardatz aldagarriko leiho bat.
- Aluminiozko edo PVC-zko pertsianak, PVC-zko bilketa-kaxarekin, arotzerian bertan integratuta.
- Beira bikoitza, ganberarekin.

D. CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de entrada principal blindada blanca lacada, con cierre de tres puntos de seguridad y mirilla de entrada.

D. BARRUKO AROTZERIA

- Sarreran, ate zuri blindatua, hiru segurtasun-puntuko itxiturarekin eta sarrerako behatxuloarekin.

- 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.

- Barruko ateak haritz-egurrezkoak edo zuri lakatuak, erosle aukeran.
- 4 beirateko atea egongelan, sukaldean eta korridorean.
- 9 cm-ko zokaloak, geletako, korridoreko eta egongelako ateekin bat datozenak.
- Erroseta kromatuzko heldulekuak.

E. DEKORAZIOA

- Igeltsuzko plakez egindako sabai faltsua etxebizitzako gela guztietan. Kode teknikoak (araudi akustikoak) horretarako aukera ematen badu.
- Paramentu bertikalen estaldurak, trenkada gaineko igeltsu-luzituz, eta paramentu bertikalen akabera orokorra eta sabaia pintura zuriz.

F. BEROKUNTZA-INSTALAZIOA

- Berokuntza-instalazioa, indarrean dauden jarraibide eta araudien arabera.

La instalación de calefacción y agua caliente será mediante caldera individual de gas natural con apoyo de aerotermia. También dispondra de instalación fotovoltaica. Cada vivienda dispondrá de instalación de calefacción completa mediante suelo radiante y termostato regulador de temperatura ambiente.

Berokuntzaren eta ur beroaren instalazioa gas naturaleko galdara indibidualaren bidez egingo da, aerotermiaren laguntzarekin. Instalazio fotovoltaikoa ere izango du. Etxebizitza bakoitzak berokuntza-instalazio osoa izango du, lurzoru erradiatzaile bidezkoa eta giro-tenperatura doitzeko termostatoa.

G. INSTALACIÓN DE FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Red de saneamiento y desagües realizada en tubería de PVC, según normativa vigente.
- En baño principal:
    - Bañera de fundición en color blanco marca Roca modelo Continental con grifería termostática cromada.
    - Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco marca Roca modelo Meridian con grifería monomando.
    - Inodoro de tanque bajo de porcelana vitrificada de color blanco, marca Roca y modelo Meridian compacto.

G. ITURGINTZA ETA SANEAMENDU INSTALAZIOA

- Saneamendu-sarea eta hustubideak PVC hodiz egindakoak, indarrean dagoen araudiaren arabera.
- Bainugela nagusian:
    - Burdinurtuzko bainuontzi zuria, Roca etxeko Continental modeloa, txorrota kromatu termostatikoarekin.
    - Roca etxeko Meridian konketa esekia, portzelana zurikoa, aginte bakarreko txorrotekin.
    - Portzelana zuriko depositu baxuko komuna, Roca etxekoa eta Meridian modelo trinkoa.

- En aseos:
  - La ducha será de resina extraplana de color blanco con grifería termostática cromada.
  - Lavabo suspendido de porcelana vitrificada color blanco marca Roca modelo Meridian con grifería monomando.
  - Inodoro de tanque bajo de porcelana vitrificada de color blanco, Roca Meridian compacto.

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

- Videoportero.

- Komunean:
  - Erretxinazko dutxa estralaua, zuria, eta txorrota termostatikoduna.
  - Roca etxeko Meridian konketa esekia, portzelana zurikoa, aginte bakarreko txorrotarekin.
  - Portzelana zuriko depositu baxuko komuna, Roca Meridian modelo trinkoa.

Obra-zuzendaritzak egoki irizten badio, higiene-ontzien eta/edo txorroten marka eta modeloa aldatu ahal izango dira, aipatutako kalitateak murriztu gabe.

H. ELEKTRIZITATE INSTALAZIOA

Instalazio elektrikoa, Behe Tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoaren arabera 842/2002 ED.

I. TELEKOMUNIKAZIO INSTALAZIOA

- Bideo-atezaina.

- 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,

- Logeletan, egongelan eta sukaldean telebista-entxufeak, eta gainerakoa telekomunikazio-proiektuaren arabera.

J. GASA

Gas Euskadiren araudia beteko da.

K. GARAJEAK

- Kuartzoan leundutako hormigoizko zola.
- Instalazioak eta seinaleztapena araudiaren araberakoak.

L. BESTE EZAUGARRI BATZUK

Eraikuntzako Kode Teknikoa beteko da.

OHARRAK

- Kalitateen Memoria honen deskribapena aurrerapena edo aipamena da, eta proiektuaren egile diren arkitektoek eta obra-zuzendariek, arrazoi teknikoak tarteko, aldaketak eta gauzatze-

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.

SERVICIO DE PERSONALIZACIÓN ESTANDARIZADO

- Se podrá escoger la distribución de la vivienda entre planos prediseñados por la promotora (cocina abierta o cocina

arauak erabaki ditzakete, betiere zehaztutako kalitateari eragiten ez badio.

- Oinplanoko planoetan zutabeen dimentsioa tarteko sekzioa da. Sekzio hori zerbait alda daiteke, solairuaren altueraren arabera, eta planoetan islatu gabeko motxeta berriak ager daitezke. Instalazioetan izan dezaketen eraginaren arabera, koska berriak ager daitezke, horien motxetak planoetan islatu gabe.
- Obrak behar bezala egiten direla eta gremioak behar bezala koordinatuta daudela zaintzeko, erosleak ezin izango du salerosketa honen xede diren etxebizitzen edo garajeen lanetan saltzaileak kontratatu ez duen langilerik edo gremiorik sartu giltzak eman eta eskualdatzeko eskritura publikoa sinatu arte.

BANAKAKO ZERBITZU ESTANDARIZATUA

- Sustatzaileak aurrez diseinatutako etxebizitzaren banaketa ezberdinen artean aukeratu ahal izango du bezeroak

cerrada en los casos en los que la distribución del piso lo permita).

- Se podrán sustituir las puertas de obra por correderas estándar en altura y modelo, siempre y cuando técnicamente sea posible.
- Se podrán modificar inodoro, plato de ducha y grifería entre muestrario preseleccionado por la promotora.
- Se podrá elegir material cerámico para baños y cocina dentro de un amplio muestrario preseleccionado por la promotora.
- El suelo general de la vivienda será laminado, y se podrá elegir entre una gama de colores. Como mejora se podrá optar por suelo cerámico entre los colores preseleccionados por la promotora.
- Se podrá contratar el pack iluminación que incluye focos en pasillos, baños y cocina, con posibilidad de elegir entre varios modelos preseleccionados.
- Los aislamientos de la vivienda serán los del proyecto de ejecución sin posibilidad de cambio.
- No se admiten refuerzos de ningún tipo en paredes, techos, etc.
- No se admiten foseados, jaboneras, ni este tipo de detalles.

(etxebizitzaren distribuzioak posible egiten badu, sukalde irekiaren eta sukalde itxiaren arteko aukeraketa).

- Obrako ateen ordez, altuera eta modelo estandarrak dituzten gidaridun ateak jarri ahal izango dira, teknikoki posible bada.
- Komuna, dutxako platera eta txorrotak zuzendaritza fakultatiboak aurrez hautatutako laginen artean aldatu ahal izango dira.
- Bainugeletarako eta sukalderako material zeramikoa aukeratu ahal izango da, sustatzaileak aurrez hautatutako lagin zabal baten barruan.
- Etxebizitza guztiko zorua laminatua izango da, eta bezeroak hainbat koloreen artean aukeratu ahal izango du. Hobekuntza moduan, zoru zeramikoa aukeratu ahal izango da, sustatzaileak aurrez hautatutako koloreen artean.
- Korridoreko, komunetako eta sukaldeko fokuak barne hartzen dituen argiztapen-packa kontratatu ahal izango da, aurrez hautatutako hainbat modeloren artean aukeratuz.
- Hormetan, sabaietan eta bestelako elementuetan ez da inolako errefortzurik onartuko.

- 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 distribución, instalaciones y acabados se refiere.
- Todas las mejoras serán valoradas mediante presupuesto, aceptadas y abonadas por la parte compradora previa su ejecución.
- Todas las mejoras se harán con el gremio o instalador de obra. No se admitirá en obra ningún proveedor, instalador o gremio ajeno a la misma.

- Ez da onartuko sabai-zulorik, xaboi-ontzirik edo horrelako elementurik.
- Etxebizitzaren isolamendua egikaritze-proiektuan jasotakoa izango da, aldatzeko aukerarik gabe.
- Kanpoko arotzeriak (motorizazioak, eltxo-sareak, modeloak, etab.) ezin izango dira aldatu.
- Instalazioei eta akaberei dagokienez ez da bestelako aldaketarik onartuko.
- Hobekuntza guztiak aurrekontu bidez balioztatuko dira.
- Hobekuntza guztiak gremioarekin edo obra-instalatzailearekin egingo dira. Obran ez da onartuko obratik kanpoko hornitzaile, instalatzaile edo gremiorik.

Si las necesidades de la parte compradora van más allá del servicio de personalización estandarizado, se podrá contratar un servicio individualizado más completo.

Eroslearen beharrak pertsonalizazio-zerbitzu estandarizatua baino harago badoaz, zerbitzu indibidualizatu osatuagoa kontratatu ahal izango da.