

# MEMORIA DE CALIDADES

# LEZKAIRU · VIEWS

## Edificio

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación y estructura de hormigón armado. Todo ello de acuerdo con las disposiciones de la normativa vigente.

### FACHADA Y AISLAMIENTOS

Todas las fachadas cuentan con panel aislante de lana mineral revestido por su cara interior con **lámina paravapor**, y trasdosado autoportante formado por placa de yeso laminado atornillada a estructura de acero galvanizado con **aislamiento térmico interior** de panel de lana mineral.

Las terrazas, cuentan con frente horizontal metálico, y barandilla de vidrio de seguridad. Todas las viviendas de planta baja se aislarán de la planta sótano mediante aislamiento térmico y acústico reforzado.

Todas las viviendas de planta ático se aislarán de la cubierta, además de con el asilamiento propiamente dicho de la misma, mediante aislamiento térmico y acústico de lana mineral en el falso techo de la vivienda.

### CUBIERTA

En terrazas de planta ático, la cubierta será plana invertida compuesta por hormigón ligero de formación de pendiente sobre forjado, **lámina geotextil**; **doble lámina impermeabilizante**; aislamiento térmico a base de placas machihembradas de poliestireno extruido; lámina geotextil y pavimento cerámico para exteriores.

En zonas no transitables, cubierta plana invertida compuesta por hormigón ligero de formación de pendiente, **lámina geotextil**; **doble lámina impermeabilizante**; aislamiento térmico a base de placas machihembradas de poliestireno extruido; lámina geotextil y capa de terminación de grava.

### ZONAS COMUNES

Sistema de Video-Vigilancia en Portales.

Acabados nobles en portales (pavimento en piedra natural o similar, paredes y falso techo decorados). Detectores de presencia para iluminación de bajo consumo mediante lámparas LED en portales y rellanos. **Ascensores de última tecnología y muy reducida sonoridad**, con capacidad para 8 personas y recorrido desde planta sótano hasta planta ático.

Solado de terrazo o similar en escaleras y distribuidores de planta.

### TRASTEROS y GARAJES

Pavimento de garaje continuo de hormigón pulido. Puerta de garaje automatizada con mando a distancia.

Trasteros: Puerta de entrada metálica pintada. Solado de hormigón pulido y pintado. Cerramientos de levante de bloque de hormigón pintado según diseño por zonas.

Preinstalación para carga de vehículos eléctricos.

### TELECOMUNICACIONES

Instalación colectiva de radiodifusión, televisión vía satélite y terrestre. Instalación de telefonía básica y previsión de **fibra óptica**.

### INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad, separado por circuitos para distintos usos. Tomas de TV-FM, TLCA y teléfono, según reglamento de BT e ICT. Mecanismos eléctricos de 1ª calidad y diseño actual. **Video-portero electrónico con cámara** en acceso al edificio, con monitor en cada una de las viviendas.

### FONTANERÍA, CALEFACCIÓN Y VENTILACIÓN

**Calefacción centralizada**, con caldera colectiva de condensación de gas Natural, con contadores térmicos de energía individuales para cada vivienda.

**Suelo radiante** con instalación de tubería en polietileno reticulado, controlado mediante dos cronotermostatos digitales por vivienda, con limitación de la temperatura de suelo mediante sonda.

Instalación de **aeroterminia**, en apoyo a la producción de ACS.

Bajantes sanitarias de PVC insonorizadas, inodoros suspendidos con salida horizontal y

tuberías de distribución de agua de consumo en polietileno reticulado.

Toma de agua en terrazas.

Sistema de ventilación de caudal constante.

### CALIFICACION ENERGÉTICA A

Se ha obtenido **calificación energética A**, máxima calificación contemplada por el Código Técnico de la Edificación, gracias al **reforzado sistema de aislamiento del edificio y los últimos avances para la optimización energética**. Consiguiendo el máximo confort con un reducido gasto energético.

## Viviendas

### REVESTIMIENTOS INTERIORES

-Solado de la vivienda: en todas las estancias se colocará un **gres porcelánico rectificado de gran formato**, distintas tonalidades a elegir por el cliente.

-Baños: alicatado **gres porcelánico rectificado de gran formato** en una amplia gama de acabados a escoger.

- **Pintura plástica lisa** en paramentos horizontales y verticales, a elegir entre diferentes colores previamente seleccionados por nuestro equipo de decoradores.

- Terrazas, solado de **gres porcelánico rectificado, antideslizante y no heladizo para exteriores**, en la misma tonalidad que en el interior de la vivienda. El formato del gres porcelánico de las terrazas puede tener diferente formato que el interior de la vivienda.

-Terrazas planta Ático y planta Baja, gres porcelánico rectificado, antideslizante y no heladizo para exteriores, en la misma tonalidad que en el interior de la vivienda. El formato del gres porcelánico de las terrazas puede tener diferente formato que el interior de la vivienda.

### CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta blindada de acceso a vivienda, con chapa de acero intermedia, hoja lisa de apertura batiente con aislamiento acústico mayor o igual a 30 dBA, lacada por ambas caras, con cerradura de seguridad de tres puntos con escudo anti taladro, cuatro pernios anti-palanca de herrajes de seguridad y juntas de neopreno. Con mirilla telescópica, manilla de acero inoxidable.

Llave de acceso a vivienda de alta seguridad **amaestrada** con el resto de las puertas (vivienda, trastero, portal y puertas de zonas comunes)

Puertas interiores, correderas o batientes, según planos, lisas lacadas en blanco, de 80 cm de luz de paso. Con **jambas rectas hasta el falso techo**, 4 pernios por hoja del mismo material que la manilla y juntas de neopreno. Con manillas de acero inoxidable mate o aluminio, y condena en baños desbloqueable desde el exterior. Rodapié lacado a juego con la carpintería interior.

### CARPINTERIA EXTERIOR

En salones y cocinas, **amplios acristalamientos de acceso a terrazas**, con carpintería de aluminio con rotura de puente térmico lacada monocolor (igual al interior que al exterior) y vidrio aislante de baja emisividad con control solar. **Amplia puerta corredera de acceso a terraza en Salón**. En dormitorios, ventanas con perfilera de aluminio con rotura de puente térmico, lacada bicolor (blanca al interior), hojas móviles con **apertura batiente y oscilobatiente**. Vidrio exterior de baja emisividad y control solar según orientación. Persianas de lamas de aluminio **motorizadas** en todas las estancias, lacadas en el mismo color que la carpintería al exterior, con aislamiento interior. Con cajón de persiana tipo monoblock con **aislamiento reforzado**.

### TERRAZAS

Protección de terrazas mediante **barandilla de vidrio de seguridad**.

Falso techo de madera con iluminación mediante **focos de led empotrados, punto de corriente estanco, toma de agua** y recogida líneal de agua.

### TABIQUERÍA

- **Divisiones entre viviendas**: Cerramiento formado por levante de media asta de **ladrillo cerámico acústico**, enfoscado de mortero a ambas caras, y trasdosado autoportante, también a ambas caras, formado por placa de yeso, atornillada a estructura de acero galvanizado con **aislamiento térmico y acústico** de panel de lana mineral en el interior.

- **Divisiones entre vivienda y elementos comunes**: Cerramiento formado por levante de media asta de **ladrillo cerámico acústico**, enlucido de yeso y pintado al exterior, y hacia el interior de la vivienda enfoscado de mortero y trasdosado autoportante, formado por placa de yeso, atornillada a estructura de acero galvanizado con **aislamiento térmico y acústico** de panel de lana mineral en el interior.

- **Divisiones entre vivienda y núcleos de ascensores**: Cerramiento formado por muro portante de hormigón armado, revestido hacia el interior de la vivienda mediante **lámina acústica** y trasdosado autoportante formado por placa de yeso, atornillada a estructura de acero galvanizado con **aislamiento térmico y acústico** de panel de lana mineral en el interior.

- **Particiones interiores en vivienda**: Tabiquería autoportante de yeso laminado, formada por dos placas de yeso, atornilladas una a cada lado a estructura de acero galvanizado con aislamiento térmico y acústico de panel de lana mineral en el interior.

- **Falsos techos**: falso techo en todas las estancias de la vivienda, incluida terraza, formado por placa de yeso colocado sobre estructura oculta de acero galvanizado.

**Foseados cortineros** en toda la vivienda

### EQUIPAMIENTO:

+ **Cocina** de alta gama con las siguientes características

**Tirador gola** y sistema de tecnología laser de canteado.

Armazón de **19mm de grosor**.

**Cajones Blum Legrabos Bluemotion**, metálicos con guía integrada y deslizamiento ultra ligero con extracción total y sistema de cierre amortiguado.

Baldas con sistema de seguridad **antisalida y antivuelco**.

**Amplia gama de acabados**.

**Encimera y frontis** de Silestone o porcelánico en varias tonalidades a elegir.

**Electrodomésticos** de las marcas Neff, AEG o BOSCH incluyendo, frigorífico, horno pirolítico, microondas, placas de inducción, campana extractora, lavadora y lavavajillas. Fregadero con **grifo extraíble**.

+ **Baños**: Mueble lavabo con encimera de porcelana y dos cajones de extracción total y sistema soft-close. Opción de elegir entre varios colores, en todos los baños de la vivienda. Espejo sobre mueble lavabo. Grifería monomando. **Inodoro suspendido** con sistema de cierre softclose y cisterna de doble descarga de **Villeroy & Bosh**.

- **Opción Plato de ducha**: plato de ducha extraplano de resina, de pared a pared y ancho de **75cm**. Columna termostática con rociador efecto lluvia y mampara de vidrio templado de 8 mm de grosor con sistema Teknoclean.

- **Opción Bañera**: Bañera de acero esmaltado Noke&Porcelanosa con grifería de la misma firma y pack city cromo. Mampara de vidrio templado.

+ **Armarios**: Armario empotrado lacado en blanco con tirador gola **en todos los dormitorios**, totalmente vestido con cajones, baldas y barra. **Y vestíbulo en los modelos que se indique** en el plano de venta. La distribución del armario del vestíbulo viene equipado con puertas lacadas, forro interior una balda y una barra.

\*Nota: La presente información, perspectivas y documentación gráfica son orientativas y están sujetas a modificaciones derivadas del proyecto y de su ejecución. Las viviendas se entregarán conforme a las calidades especificadas, salvo que por razones técnicas, sean modificadas por al dirección facultativa de las obras, sin que ello signifique merma en la calidad. El mobiliario, solados y alicatados (formatos y colores) que figura, son meramente orientativos. La restante información contemplada en el R.D. 515/1989, de 21 de abril, se encuentra en nuestras oficinas para su consulta. La decisión de las calidades y características técnicas de la promoción se ajusta a la Normativa vigente de la fecha de redacción del Proyecto de Ejecución, y no contempla posibles modificaciones de Normativas posteriores a dicha fecha.