



KARABEL BERRI

Parcela A10.3.1

MEMORIA DE CALIDADES

Memoria de calidades correspondiente a la edificación de 21 viviendas Concertadas del área PK.02 Karabel, Parcela a.10.3.1 de Hernani.

INDICE DE MATERIAS

- El edificio
 - Estructura
 - Cerramiento exterior
- Interior de viviendas
 - Albañilería
 - Fontanería y saneamiento
 - Calefacción
 - Electricidad
 - Carpintería interior
 - Carpintería exterior
 - Decoración
 - Ascensor
 - Pintura
 - Mobiliario de cocina
- Observaciones de carácter general
- Opciones

La memoria de calidades correspondiente a la edificación a desarrollar es la que se detalla a continuación:

EL EDIFICIO

ESTRUCTURA

- La estructura del edificio y sótanos estará constituida por muros en sótanos y un entramado de pilares de hormigón armado y losas bidireccionales en las plantas de sótanos, baja, pisos, ático y cubierta.
- Las rampas de escalera, serán losas macizas de hormigón al igual que las cornisas salientes.
- Los techos de los sótanos de los garajes serán de hormigón visto.

CERRAMIENTO EXTERIOR

- Cerramiento exterior formado por cerámica ventilada, ladrillo caravista, enfoscado o pintado, dependiendo de las diferentes partes de la fachada, cámara de aire con asilamiento térmico y trasdosado con tabique ladrillo hueco doble machetón o yeso laminado.
- La cubierta del edificio será plana y se acabará en grava de canto rodado sobre aislamiento y la impermeabilización. En estas zonas se ubicarán instalaciones generales del edificio (telecomunicaciones, ventilación, etc.), siendo de uso exclusivo para su propio mantenimiento y el de las instalaciones.

INTERIOR DE VIVIENDAS

ALBAÑILERIA

- Los tabiques de distribución interior de cada vivienda se realizarán con tabique de ladrillo cerámico hueco doble o yeso-laminado.
- La separación entre viviendas se resolverá por medio de un levante de ladrillo cerámico acústico, que se trasdosará por ambas caras con aislamiento y yeso laminado.
- La separación de las viviendas y las escaleras se resolverá por medio de un bloque cerámico, que actuará como aislamiento térmico y acústico, trasdosado con aislamiento y yeso laminado en la cara de la vivienda.
- Como revestimiento general en la vivienda se aplicará yeso preparado para su posterior pintado.
- Las cocinas y baños se alicatarán con azulejos de 1ª calidad de diferentes formatos y colores a elegir por los compradores.
- Los pavimentos de cocinas y baños serán de gres de 1ª calidad de diferentes formatos y colores a elegir durante el proceso de personalización.
- En las terrazas y balcones de las viviendas se colocará plaqueta de gres antideslizante.
- En portales, escaleras y descansillos se colocará granito en pavimentos, las paredes se terminarán con pintura, estando pendiente de definir el diseño definitivo de portales.

FONTANERIA Y SANEAMIENTO

- La instalación de distribución se realizará con tuberías de cobre o multicapas de diversos diámetros, aislándose térmicamente la instalación que discurra por techos, tanto del agua fría como caliente. La instalación empotrada que se realice por tabiques irá protegida por medio de tubería plástica.
- Los aparatos sanitarios a instalar serán de porcelana vitrificada.
- La grifería de los distintos aparatos sanitarios monomando.
- Los desagües de aguas pluviales se realizarán por medio de recibidores y tuberías que discurrirán vistas por fachada.
- Las tuberías de aguas fecales serán de PVC.

CALEFACCIÓN

- La producción de agua caliente sanitaria y calefacción será mediante gas con calderas individuales.
- En vivienda se colocarán radiadores de aluminio y termostato para regular la temperatura de ambiente.

VENTILACION

- Las viviendas irán dotadas de una instalación de ventilación forzada, compuesta por tomas de aire en fachadas y rejillas de extracción en cocinas y baños.

ELECTRICIDAD

- La instalación eléctrica se ejecutará cumpliendo las Normas del Reglamento Electrotécnico para Instalaciones de Baja Tensión.
- Tomas de T.V. y teléfono en cumplimiento de la normativa de telecomunicaciones.
- La vivienda irá equipada con video-portero.
- Antena de televisión colectiva, con sistema de teledistribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite ó similares. Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a la vivienda de seguridad con cerradura de 3 puntos.
- Puertas lisas abatibles en dormitorios y baños, con herrajes en acero inoxidable. Acabado en blanco o roble a escoger con el cliente durante el proceso de personalización.
- Puertas-vidrieras abatibles en cocina y salón, con herrajes en acero inoxidable.
- Un frente de armario por dormitorio a escoger por el cliente durante el proceso de personalización.
- El pavimento general en suelos no húmedos de la vivienda se realizará con parquet flotante.

CARPINTERÍA EXTERIOR

- Carpintería exterior de PVC, con rotura de puente térmico y con doble acristalamiento y cámara Climalit, con apertura abatible normal y un oscilo batiente por estancia.
- Persianas enrollables monobloc en color similar a la carpintería exterior.

DECORACION

- En los falsos techos se utilizará yeso laminado en cocina, cuartos de baño, vestíbulo, pasillo y resto de las zonas que lo precisen.

ASCENSOR

- Ascensores eléctricos comunicado con los sótanos de garajes, con puertas automáticas de dos hojas de apertura telescópica para 8 personas.

PINTURA

- Pintura lisa plástica anti moho.

MOBILIARIO DE COCINA

- La cocina irá equipada, tanto a nivel mobiliario como electrodomésticos con muebles altos y bajos. Los muebles colgantes serán de 90 cm. de altura y los bajos de 70 cm. de altura + zócalo.
- Electrodomésticos: Frigorífico combi de clase energética A, lavadora, lavavajillas, placa vitrocerámica, horno multifunción, microondas y campana extractora.
- Encimera de Silestone o similar en varios colores a elegir por el cliente durante el proceso de personalización.

OBSERVACIONES DE CARÁCTER GENERAL

- Los materiales que integran el edificio serán de primera calidad, homologados por el código técnico de la edificación (C.T.E.), así como Normativas Tecnológicas.
- La dimensión de los elementos estructurales (pilares, módulo de ascensor, escaleras) dibujada en los planos de planta, así como los conductos de ventilación e instalaciones son medidas promedio, siendo variables según la altura de las plantas.
- Se cumplirán cuantas normativas son preceptivas para la construcción de viviendas y seguridad en materia de incendios, electricidad y Código Técnico de la Edificación.
- Lo descrito en la presente Memoria de Calidades se efectúa con carácter de avance o reseña, siendo los Arquitectos autores del Proyecto y Directores de obra, los que interpreten o diriman sobre posibles variaciones y normas de ejecución, siempre sin menoscabo de las calidades previstas.
- Cualquier modificación solicitada por la parte compradora respecto a los planos y/o memoria facilitados deberá presentarse por escrito, con fecha y firma del solicitante, debiendo ser aprobado por la Dirección de Obra.

Donostia-San Sebastián, diciembre de 2016



OPCIONES

Karabel Berri, pone a disposición de los compradores, posibles cambios en la vivienda objeto de compraventa.

Estos cambios no afectarán en ningún modo ni a la estructura, fachadas, elementos comunes del edificio e instalaciones generales del mismo. Tampoco supondrán afecciones a terceros, ni incumplimientos con las normativas de aplicación.

Los cambios se concretarán en los acabados interiores siguientes:

- a) Mobiliario de Cocina y electrodomésticos.
- b) Sanitarios y grifería.
- c) Alicatados y Pavimentos de gres (en baños y cocina).
- d) Pintura.
- e) Frentes de armarios empotrados.
- f) Carpintería interior.

Estos se realizarán en los establecimientos que la Promotora indicará en su día. Los compradores en el caso de que les interese pactar algún cambio, podrán realizarlo, siempre de acuerdo con el distribuidor, sin menoscabo de las calidades pactadas y con el consentimiento de la Dirección de Obra.