

# TOP<sup>1</sup> LEZKAIRU

## MEMORIA DE CALIDADES

### 1. EDIFICIO. ELEMENTOS COMUNES.

#### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas aisladas y vigas de cimentación sobre pozos bajo muros de contención de sótanos, todo ello de hormigón armado, conforme a las indicaciones del estudio geotécnico.

Muros de hormigón armado para contención de tierras en sótanos.

Estructura portante vertical mediante pilares de hormigón armado.

Estructura portante horizontal a base de **losas macizas de hormigón armado** en plantas elevadas y pre-losas pretensadas de hormigón armado en plantas bajo rasante.

#### FACHADA

Fachada compuesta por **panel prefabricado de hormigón arquitectónico** combinado con entrepaneños de panel composite de aluminio. En planta baja y planta ático revestimiento cerámico.

En **terrazas, revestimiento cerámico.**

Doble hoja de aislamiento. Poliuretano proyectado de 50 mm. y aislamiento de lana mineral de 80 mm en el trasdosado de fachada de perfilería de acero galvanizado con doble placa de yeso laminado.

#### CUBIERTA

Cubierta plana sobre espacios habitables compuesta por **capa de aislamiento térmico de espesor total 15 cm**, mortero de pendientes, lámina de impermeabilización de EPDM y lámina drenante, con acabado en pavimento de gres porcelánico antideslizante adecuado para exteriores en zonas transitables y grava de árido de canto rodado en zonas no transitables.

#### PORTALES Y NÚCLEOS DE COMUNICACIÓN

**Portales**, pavimento de granito o pavimento de gres porcelánico gran formato y revestimiento decorativo en las paredes.

Escaleras con pisas y tabicas de granito o de gres porcelánico de gran formato. Felpudo encastrado en acceso a viviendas.

Iluminación de portal y escaleras con tecnología **LED y detectores de presencia** para minimizar el consumo energético.

Ascensor electromecánico para 8 personas, sin sala de máquinas. Cabina decorada, con pasamanos, espejo, techo de acero inoxidable con iluminación LED, suelo con pavimento de granito, gres porcelánico o similar y puertas telescópicas de acero inox. Cortina fotoeléctrica. Señalización de posición en planta baja y maniobra selectiva en bajada.

**Video-portero electrónico con monitor en color.**

#### GARAJE Y TRASTEROS

Pavimento de garaje de solera de hormigón acabado pulido al cuarzo.

Trasteros con pavimento cerámico y rodapié.

**Preinstalación para carga de vehículos eléctricos**, según normativa vigente complementada con la dotación en centralización de contadores de módulo de doble borna para posibilitar la instalación individualizada de la toma de carga.

#### URBANIZACIÓN INTERIOR

Urbanización interior privada, con zonas verdes y pavimentadas.

### 2. VIVIENDAS.

#### DISTRIBUCIÓN INTERIOR

**Separación vertical entre viviendas.** Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado acústico** raseado de mortero de cemento en ambas caras y trasdosado a ambos lados con sistema autoportante de perfilería de acero galvanizado con **doble placa de yeso laminado**, y aislamiento de lana mineral de 40 mm.

**Separación vertical entre viviendas y núcleos de comunicación.** Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado acústico**, guarnecido de yeso hacia el espacio común, raseado de mortero hacia el interior y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfilería de acero galvanizado con **doble placa de yeso laminado** y aislamiento de lana mineral de 40 mm.

**Separación vertical entre viviendas y núcleos de ascensor.** Cerramiento formado por muro pantalla de hormigón armado, refuerzo de aislamiento acústico y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de perfilería de acero galvanizado con **doble placa de yeso laminado**, y aislamiento de lana mineral de 40 mm.

**Distribución vertical interior en viviendas.** Tabiquería con sistema autoportante de perfilería de acero galvanizado con **doble placa de yeso laminado en ambas caras** y aislamiento de lana mineral. En los cuartos húmedos, se sustituirá una de las placas por alicatado cerámico.

**Separación horizontal entre viviendas.** Todas las viviendas disponen de **falso techo de placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral en todas las estancias.**

La solera del pavimento **se construirá independiente de la estructura** y tabiquería mediante la instalación de lámina de aislamiento anti impacto independiente o incorporada a la placa de aislamiento del suelo radiante, garantizándose el confort acústico de las viviendas.

#### PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

**Suelo de la vivienda:** En todas las dependencias, incluidos los cuartos húmedos, el pavimento será de **gres porcelánico rectificado, imitación madera** de gran formato, en varios acabados a escoger por el cliente, con rodapié de DM lacado en blanco.

**Revestimiento con cerámica rectificada** de primera calidad de gran formato, en varios acabados a escoger por el cliente, en paredes de baños y zona de trabajo de cocinas.

Las paredes de la vivienda, incluyendo el resto de paredes de la cocina, se acabarán con pintura plástica lisa.

#### CARPINTERÍA INTERIOR

**Puerta blindada** en entrada a viviendas. Cerradura de seguridad con tres puntos, pernos antipalanca y escudo anti taladro. Juntas perimetrales con burlete de goma, herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, terminación inox. o similar.

**Puertas interiores** de paso correderas y batientes, según planos, **lacadas en blanco con dos acanaladuras horizontales.** Juntas perimetrales con burlete de goma, herrajes y manillas terminación inox. o similar.

Llave de vivienda amaestrada con trastero y resto de elementos comunes.

#### CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior será de **aluminio** con rotura de puente térmico de gama superior y altas prestaciones. Amplias carpinterías en acceso a terrazas desde los salones mediante **correderas elevables.** Ventanas, con aperturas **oscilobatientes.**

Acrilamiento **doble**, con vidrios de **baja emisividad** y cámara de argón al 90%. **Persianas enrollables motorizadas** con lamas de aluminio con aislante inyectado.

En dormitorios de viviendas de planta baja persiana motorizada de lamas de aluminio extruido enrollable de seguridad autoblocante, que incluye micro-perforaciones, que permiten la ventilación e iluminación en posición semi-abierta.

Cajón de persiana, con aislamiento reforzado.

#### TERRAZAS

Solado de **pavimento de gres porcelánico antideslizante** para exteriores, en formato y acabado cromático similar al interior de la vivienda.

Protección de terrazas mediante antepecho de panel de hormigón prefabricado y barandilla metálica.

Revestimiento cerámico en paredes e interior de los antepechos.

Iluminación LED, puntos de enchufe estanco y toma de agua.

Falso techo de placa de yeso laminado antihumedad, pintado, en todas las terrazas cubiertas.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas básica con **6 circuitos independientes.**

Instalación de comunicaciones según Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

Tomas de TV y telefonía/datos en salón, cocina y todos los dormitorios.

#### FONTANERÍA

Inodoro suspendido de porcelana vitrificada marca Duravit, modelo Architec suspendido o similar, con cisterna empotrada y mecanismo de doble descarga.

**Plato de ducha extraplano de piedra natural o material compacto con grifería termostática.**

Bañera de chapa de acero vitrificada modelo Contesa de la marca Roca o similar con grifería termostática.

Lavabos con griferías monomando cromadas, con aireadores para ahorro en el consumo de agua.

Redes separativas de aguas fecales y pluviales.

Bajantes sanitarias de PVC **insonorizado** o similar.

#### CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

**Instalación individual** de calefacción, con **caldera mixta de condensación de alto rendimiento de gas natural**, que aporta mayor autonomía al usuario, garantizándole el confort de forma individual.

**Instalación centralizada para producción de agua caliente sanitaria** mediante sistema de aerotermia y contador de consumo individual.

**Calefacción por Suelo radiante** en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual en cada vivienda mediante interruptor horario electrónico

programable y termostatos independientes en salón y en todos los dormitorios.

#### VENTILACIÓN

Sistema de **ventilación individual mecánica de doble flujo de alto nivel de confort.** Sistema con recuperador de calor, lo que supone que el aire que se introduce a la vivienda está pre-calentado, con el calor del aire que se extrae de ella, con alta eficiencia del intercambio.

El sistema incluye equipos de filtrado del aire que se introduce a la vivienda, evitando la presencia en el interior de polvo, polen y reduciendo el ruido exterior.

#### CALIFICACIÓN ENERGÉTICA DEL EDIFICIO

**Calificación energética A**, la máxima calificación contemplada en el Real Decreto 235/2013 de Certificación Energética de los edificios.

#### EQUIPAMIENTO

**Cocinas.** Cocinas equipadas con mobiliario de líneas rectas acabado laminado, iluminación LED bajo mueble alto y tirador gola. Encimera de porcelánico o silestone.

**Electrodomésticos** integrados en el mobiliario, que incluyen frigorífico con ancho de 70 cm, horno pirofítico, microondas, placa de inducción, lavavajillas, lavadora de libre instalación en tendadero o integrada según tipologías y grupo filtrante. Fregadero con grifo extraíble.

**Baños.** Mueble-lavabo suspendido con uno o dos cajones extraíbles, encimera y espejo.

**Mampara** de vidrio templado en ducha.

**Armarios.** Empotrados en vestíbulos y dormitorios, según planos, lacados exteriormente. **Equipados** interiormente con baldas, cajones y barras.

***Nota.** Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que sean modificadas por razones técnicas, jurídicas o administrativas que vengan impuestas por autoridad competente, o sean modificadas por la Dirección Facultativa por necesidades constructivas o de diseño, sin que ello suponga merma de calidad.*

***Promueve:** PROMOCIONES OCEC S.A. CIF A/31-216054. Inscrita en el Registro Mercantil de Navarra al tomo 228, folio 79, hoja NA-4.911.*

PARCELA L13.1