



MEMORIA DE CALIDADES

Portales 1, 2, 5, 6 y 7

1. EDIFICIO. ELEMENTOS COMUNES.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas y vigas de cimentación 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 **prelomas de hormigón armado en techos de sótano y losas macizas de hormigón armado en resto de plantas.**

FACHADA

Fachada compuesta por **panel prefabricado de hormigón arquitectónico.**

En planta baja revestimiento cerámico sobre ladrillo perforado.

En **terrazas y planta ático**, revestimiento de enfoscado de mortero pintado.

Aislamiento de poliuretano proyectado de 60 mm. por el interior.

Trasdosado de fachada con placa de yeso laminado con aislamiento de lana mineral de 60 mm. en portales 1, 2 y 5 y 80 mm. en portales 6 y 7.

CUBIERTA

Cubierta plana sobre espacios habitables compuesta por **capa de aislamiento térmico de espesor total 12 ó 15 cm**, según zonas, 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.

PORTAL Y NÚCLEO DE COMUNICACIÓN

Portales. Pavimento de granito o de gres porcelánico de gran formato y revestimiento decorativo en las paredes.

Escaleras con pisos 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 manobra 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 de resina.

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 pavimentadas, espacios verdes y zona de juegos infantiles.

Espacio cerrado y cubierto en planta baja para guarda de bicicletas con acceso desde la zona común.

2. VIVIENDAS.

DISTRIBUCIÓN INTERIOR

Separación vertical entre viviendas. Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado** raseado de mortero de cemento en ambas caras y trasdosado a ambos lados con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral de 60 mm.

Separación vertical entre viviendas y núcleos de comunicación. Cerramiento formado por **media asta de ladrillo perforado**, guarnecido de yeso hacia el espacio común, raseado de mortero hacia

el interior y trasdosado hacia la vivienda con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado y aislamiento de lana mineral de 60 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 periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado, y aislamiento de lana mineral de 60 mm.

Distribución vertical interior en viviendas. Tabiquería con sistema autoportante de periferia de acero galvanizado con placa de yeso laminado en ambas caras y aislamiento de lana mineral. En separación de dormitorios con salón y cocina se refuerza la tabiquería con una placa adicional en una de las caras.

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

La solera del pavimento **se construirá independizada 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 cocina.

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, pernios antipalanca y escudo anti taladro. Juntas perimetrales con burlete de goma, herrajes, manilla al interior y pomo al exterior, terminación inox.

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.

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.**

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

En estancias de viviendas de planta baja con orientación a espacio público, persiana de lamas de aluminio extruido enrollable de seguridad autoblocante, que incluye micro-perforaciones, que permiten la ventilación e iluminación en posición semi-abierta y guía de persiana de seguridad.

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.

Paredes con revestimiento de enfoscado de mortero pintado.

Iluminación LED.

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

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica según REBT. Electrificación de viviendas con al menos **5 circuitos independientes**, dimensionada como elevada para facilitar futuras contrataciones con exigencia de mayor potencia (recarga de vehículos y aire acondicionado), sin que ello requiera modificación de la instalación del edificio.

Instalación de comunicaciones según Reglamento de Infraestructuras de Telecomunicaciones.

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

FONTANERÍA

Inodoro de porcelana vitrificada marca Roca, modelo The Gap Compac adosado, o similar, con cisterna integrada y mecanismo de doble descarga.

Plato de ducha de porcelana extraplano 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 y agua caliente sanitaria, con **caldera mixta de condensación de alto rendimiento de gas natural**, que aporta mayor autonomía al usuario.

Instalación centralizada para apoyo a la producción de agua caliente sanitaria mediante placas solares.

Calefacción por suelo radiante en toda la vivienda. Control de la calefacción de forma individual mediante termostatos.

VENTILACIÓN

Sistema de **ventilación individual mecánica higro-regulable.**

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. Equipadas con mobiliario de líneas rectas acabado laminado.

Encimera de porcelánico, silestone, o similar.

Electrodomésticos, que incluyen: frigorífico, microondas, horno pirolytico, placas de inducción, lavavajillas, lavadora y fregadero, todos ellos integrados en el mobiliario de la cocina, y campana extractora decorativa.

Baños. Mueble de lavabo suspendido con dos cajones extraíbles y espejo.

Mampara de vidrio templado en ducha.

Armarios empotrados, lacados y equipados interiormente.

Nota. Las viviendas se entregarán con arreglo a las calidades especificadas, salvo que por razones técnicas, jurídicas o comerciales sean modificadas por la dirección facultativa de las obras, sin que ello suponga merma de calidad.

Promueve: ISGA INMUEBLES S.A.U CIF A/75-088773. Inscrita en el Registro Mercantil de Guipúzcoa al tomo 2604, folio 92, hoja SS-35390.

Parcelas: LEZKAIRU L37.1/ L37.2 / L37.5 / L37.6 / L37.7