



ARIN ETXEGINTZA, S.L.

C.I.F. B-20532578

Astigarragako bidea, 2 (5. Solairua – 6. Atea)

20.180 OIARTZUN

Tel: 943-49-38-73

**PROMOCIÓN: 5 VILLAS UNIFAMILIARES ADOSADAS
C/ PATXIKUENE, ... (ATOTXA-ERREKA)
20.018 DONOSTIA**

MEMORIA DE CALIDADES

1. CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA.

La cimentación y la estructura del edificio son de hormigón armado. Las placas de planta y la cubierta se ejecutarán con losas de hormigón armado.

2. ALBAÑILERÍA.

2.1. CIERRES EXTERIORES: FACHADA.

Los cerramientos exteriores se ejecutarán por el sistema de fachada ventilada, compuesto de exterior a interior por aplacado de cerámica, cámara y aislamiento térmico sobre bloque de hormigón raseado con mortero hidrófugo por el exterior y enlucido y pintado por el interior.

2.2. CIERRES INTERIORES.

La separación entre las villas adosadas (medianeras) y las divisiones interiores de cada villa se ejecutarán con albañilería o placas de yeso laminado y cumplirán el CTE-DB-HR de protección frente al ruido.

En habitaciones, salas, pasillos, distribuidores, etc. estos paramentos si finalmente son ejecutados con albañilería se enlucirán con yeso; y en ambos casos serán pintadas en “liso” a sus dos caras, en uno de los colores a elegir por el cliente adquiriente de cada vivienda, de entre una gama de 4 colores.

En planta sótano, los paramentos de separación entre garajes se realizarán mediante bloque de hormigón visto. Los paramentos perimetrales del muro de contención y los techos-losas de garajes se acabarán en hormigón visto.

2.3. ALICATADOS Y PAVIMENTOS CERAMICOS.

Los baños y aseos se alicatarán con material cerámico hasta el techo. En las cocinas se revestirá con material cerámico sólo la superficie de entre-muebles y el resto irá pintado en “liso”, en uno de los colores a elegir por el cliente adquiriente, de entre una gama de 4 colores.

El revestido de todos los suelos interiores, tanto en planta baja como en planta primera, serán de gres cerámico.

Arin Etxegintza, S.L. ofrece al cliente adquiriente de cada villa, la posibilidad de elegir el material cerámico que desee colocar en el interior de la villa que adquiere, pero sólo en el establecimiento comercial que se designe en su momento, y siempre que la elección se realice en el plazo previsto para ello. Se redactará una circular en la que se detallan las condiciones en las que cada cliente puede optar para proceder a la elección de los materiales cerámicos.

El precio del material cerámico (azulejos) a colocar en paredes de aseos y baños, que viene incluido de obra, será de 25 Euros/M2 de P.V.P.

El precio de la baldosa de grés cerámico a colocar en suelos interiores de planta baja y planta primera, que viene incluido de obra, será de 25 Euros/M2 de P.V.P.

El suelo de las terrazas irá revestido con baldosa especial para exteriores clase 3 y el suelo de la terraza de cubierta tendrá un acabado visto y transitable mediante tratamiento de resinas de cuarzo-epoxi.

2.4. CUBIERTAS Y TECHOS.

La cubierta será plana y se realizará de losa de hormigón. El aislamiento de la misma se ejecutará mediante aislante de lana de roca adosado a la cara interior de la losa; la losa de cubierta se impermeabilizará por su cara superior con un tratamiento de resinas de cuarzo-epoxi con acabado visto y transitable.

Algunos techos se bajarán mediante placas de yeso laminado y todos los techos irán pintados en liso, en color blanco.

3. CARPINTERIA INTERIOR.

La puerta de entrada al interior de cada villa adosada será de PVC de 70mm reforzado con hierro galvanizado y dotada con herrajes de seguridad, así como cerradura de tres puntos con tirador.

Las puertas de paso, los regruesos, zócalos y las jambas en interiores de las villas serán lisas y chapeadas en madera de roble o lacadas en blanco.

En los dormitorios los armarios empotrados serán de puertas correderas en melamina en roble o blanca, con tiradores cromados y el interior de melamina con los cantos ABS. Cada villa irá equipada con tres armarios empotrados de 1,70 m de ancho.

4. CARPINTERIA EXTERIOR.

La carpintería exterior será de PVC, con rotura de puente térmico, con premarco de madera, herraje europeo y manilla al interior. Cada estancia dispondrá de al menos una ventana con sistema de apertura oscilobatiente.

Persianas monoblock en PVC de 185, lama de aluminio lacado en el mismo color de la carpintería.

El acristalamiento será de vidrio doble con cámara bajo emisivo.

La puerta de acceso general para vehículos a la planta de garajes, será metálica de chapa perforada en acero galvanizado pintado, con sistema de

apertura y cierre motorizado desde el interior y exterior mediante mando a distancia.

La puerta de acceso a cada garaje particular será seccional de chapa prelacada, con sistema de apertura manual, disponiendo de puerta peatonal integrada en la misma.

5. FONTANERIA: CALEFACCIÓN – AGUA CALIENTE SANITARIA -

La instalación de calefacción se ajusta al vigente Reglamento de Instalaciones Térmicas en Edificios (RITE) R.D. 1751/1998.

La instalación de fontanería proyectada se ajusta a las especificaciones señaladas en las Normas Básicas para las Instalaciones Interiores de Suministro de Agua (Orden del 9 de Diciembre de 1.975).

La instalación de fontanería y calefacción estará realizada con tubería de polietileno reticulado de diversos diámetros, llave de corte en cada zona húmeda y llaves de bloqueo en cada aparato.

La Calificación de Eficiencia Energética de las viviendas prevista en el Proyecto, una vez terminadas las obras, será A.

5.1. CALEFACCIÓN - AGUA CALIENTE SANITARIA:

El sistema tanto de calefacción como de preparación del agua caliente sanitaria de cada villa adosada, se realizará por medio de una caldera mixta mural de condensación, marca Vaillant o similar, apoyado por un sistema de aerotermia.

La instalación de la calefacción en viviendas se realizará mediante sistema de suelo radiante compuesto por placa plana de aluminio tipo Difutec de marca ALB de 25 mm de espesor o similar. Se instalará un termostato en el salón.

Sanitarios y grifería:

Cada una de las villas adosadas irá equipada con baño y aseo. Los aparatos sanitarios serán de porcelana vitrificada de la casa Roca, modelo Meridian o similar, bañera de fundición y plato de ducha de composite, montados

con griferías monomando Grohe, modelo Eurosmart o similar, termostáticas en bañera y plato de ducha.

6. ELECTRICIDAD.

Los mecanismos eléctricos serán de la casa Niessen modelo Zenit blanco o similar y en cada estancia se emplazarán puntos de enchufe para distintos usos, interruptores y puntos de luz. A cada propietario se le indicarán el número de enchufes, interruptores y puntos de luz que están previstos según Proyecto, teniendo la posibilidad de elegir la ubicación de los mismos.

El dispositivo de apertura del video-portero electrónico se colocará en la cocina de cada vivienda.

7. INSTALACIÓN DE TELECOMUNICACIONES.

Las instalaciones de telecomunicaciones – Telefonía, RTV, red de acceso a internet, etc. - que se han previsto en el edificio, se ajustan a lo prescrito en el Reglamento Regulator de las Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios. (I.C.T.) R.D. 346/2011.

De acuerdo con dicha legislación las viviendas contarán con una arqueta común de acceso para los Operadores que dan servicio mediante cableado desde la vía pública y un acceso común en cubierta para los que acceden vía radio. El acceso desde la parte inferior del edificio se conecta a un recinto de instalaciones de telecomunicaciones inferior (RITI) y el de cubierta a un recinto de instalaciones de telecomunicaciones superior (RITS). Desde ambos recintos parten las siguientes redes instaladas hasta las viviendas:

Red de RTV Terrestre:

Instalación que incluye la captación, adaptación y distribución de las señales de radiodifusión sonora y terrestre desde una única antena colectiva de recepción, hasta las bases de toma de usuario, situados en cada vivienda. Se dispondrá de una toma de usuario en cada una de las piezas de la vivienda, excluidos baños, aseos y pasillos.

Red de RTV Satélite:

Instalación que incluye la captación, adaptación y distribución de las señales de radiodifusión sonora y televisión procedentes de un satélite

desde una única antena parabólica hasta las bases de toma de RTV situados en cada vivienda. A pesar de que la normativa no exige la colocación de la antena, en esta promoción queda instalada para que se reciban estas señales en todas las viviendas.

Red de STDP (Servicio de Telefonía Disponible al Público):

Instalación que permite disponer en cada vivienda del servicio de telefonía proporcionado por los Operadores de Telecomunicaciones presentes en la zona. Se dispondrán bases de toma informáticas RJ-45 Categoría 6 instaladas en cada pieza de la vivienda, salvo en el salón y la habitación principal donde se instalarán dos bases. Se excluyen baños, aseos y pasillos.

Red TBA (Telecomunicaciones Banda Ancha) Coaxial:

Instalación que permite la conexión de servicios de Telecomunicaciones de Banda Ancha mediante cable coaxial (televisión y datos fundamentalmente), procedentes de un Operador de este servicio de la zona (en Euskadi el Operador que proporciona este servicio es Euskaltel). Se instala una base de toma de usuario en la sala y otra en la habitación principal.

Red TBA (Telecomunicaciones Banda Ancha) Fibra Óptica:

Instalación que permite la conexión de servicios de Telecomunicaciones de Banda Ancha mediante Fibra Óptica (telefonía, televisión y datos fundamentalmente) procedentes de un Operador de este servicio de la zona (en Euskadi el Operador que proporciona habitualmente este servicio es Telefónica). La instalación comprende el acceso mediante dos fibras ópticas desde el RITI hasta una roseta óptica en cada vivienda.

8. PINTURA.

El pintado de las paredes en el interior de las viviendas, se efectuará en liso en un color, elegido por el comprador de entre una gama de cuatro colores; los techos irán en blanco.

Si el cliente optara por otro color diferente de los ofrecidos en la gama de 4 colores, podrá dirigirse a la empresa de pintura encargada de la realización de los trabajos de pintura para tratar sobre los cambios que desea. El cambio que se proponga deberá realizarse en el plazo que Arin Etxegintza, S.L. tiene establecido para su ejecución. No admitiéndose labores que produzcan retrasos en el proceso constructivo.

9. EQUIPAMIENTO COCINAS.

La cocina estará equipada con muebles bajos y altos, de diseño vanguardista, con posibilidad de elegir el color de entre la gama que ofrece el suministrador para el modelo elegido.

Los electrodomésticos incluirán campana extraplana, placa vitrocerámica, horno, lavadora, lavavajillas, y frigorífico combi, todos ellos de la marca Bosch o similar, de alta eficiencia energética.

La encimera de cocina se realizará en Silestone.

10. EQUIPAMIENTO DE GARAJE Y TXOKO.

El acabado del garaje individual de cada villa adosada en planta semisótano, será de hormigón visto pulido en suelos, techo en hormigón visto y paramentos de bloque de hormigón visto. Equipado con instalación eléctrica para su iluminación y un punto de enchufe.

La estancia txoko en planta semisótano será totalmente diáfana, sin ningún tipo de distribución o división, y sin ningún tipo de instalación; únicamente se dejará un punto de electricidad, agua y calefacción para la conexión de las futuras instalaciones del txoko con la instalación del resto de la vivienda. No obstante, con relación al txoko, cada cliente-comprador podrá solicitar presupuesto de la distribución ó división del espacio y de aquellas instalaciones (electricidad, fontanería, calefacción u otras) y acabados que le interesen.

CARÁCTER GENERAL

Lo indicado en la presente Memoria de Calidades se efectúa con carácter de avance o reseña, pudiendo ser modificada por motivos técnico, siendo los arquitectos autores del proyecto y directores de la obra, los que interpreten o diriman sobre posibles variaciones y normas de ejecución, y siempre sin menoscabo de las calidades apuntadas.

Los materiales serán de primera calidad, homologados por el Código Técnico de la Edificación, así como por las Normas Tecnológicas de obligado cumplimiento.

La edificación se realizará cumpliendo con el Código Técnico y con las Normas Técnicas de la Edificación vigentes en la actualidad.

La elección de sanitarios, grifería, mecanismos eléctricos ó cualquier otro material de los aquí expuestos, en cuanto a marca y modelos, están sujetos a posibles cambios, motivados por cambios de catálogos o nuevos modelos que se ofrecen en el mercado. No obstante la elección que se determine irá en consonancia con las reseñas apuntadas.

Arin Etxegintza, S.L. ofrece la posibilidad de que cada cliente adquiriente pueda acceder al cambio de material sanitario, grifería, material cerámico, pintura de interiores, puertas interiores y armarios empotrados, muebles de cocina, electrodomésticos y encimera, respecto a los previstos en esta Memoria de Calidades, **siempre y cuando se elija y se abone el material modificado dentro de los plazos que se comunicarán en su día, y solamente en los establecimientos que se determinen para cada material.**

Oiartzun, 29 de Julio de 2019.