

ISLA ZORROZAUERE

UBIDE BARRI

Memoria
de calidades



ESTRUCTURA

La estructura será de **hormigón armado**, compuesta por pilares y losas estructurales respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación. Asimismo, la cubierta, terrazas y escaleras se realizarán también con **losas de hormigón**. La cimentación se ejecutará de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.



FACHADAS

El cerramiento vertical exterior estará compuesto por una **fachada ventilada** compuesta por piezas cerámicas en tonos claros, cámara de aire y aislamiento térmico exterior continuo. Maximizaremos el **confort térmico-acústico y ahorro energético** en el interior de las viviendas, puesto que con este sistema evitamos los puentes térmicos y reducimos la demanda energética de la vivienda. Los revestimientos de los fondos de las terrazas serán de **cerámica imitación madera**. Las terrazas tendrán un antepecho de hormigón prefabricado junto con una **barandilla de vidrio**.



CUBIERTA

Cubierta plana, impermeabilizada y con aislamiento de alta densidad, además de barrera contra el vapor; de esta manera garantizamos el **mejor aislamiento térmico**, así como su estanqueidad. En las terrazas, el techo será de lamas de madera o similar.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior en proporción vertical completa con **perfilería de PVC**, garantizando la rotura de puentes térmicos. Tendrán una parte inferior fija y superior oscilobatiente en todas las estancias. Acristalamiento con **doble vidrio tipo 'Climalit'** y cámara de aire deshidratado, con tratamiento bajo emisivo. El acabado exterior a determinar por la dirección facultativa. Todas las carpinterías tendrán elementos de oscurecimiento tal y como indica el Decreto de Habitabilidad del Gobierno Vasco.



CARPINTERÍA INTERIOR

Las puertas de entrada a las viviendas serán de seguridad con acabado lacado con **cerradura de seguridad**. Por el exterior blancas y por el interior a elegir en blanco o color roble a elección del cliente, con manillas y pernios en acero inoxidable en caso de corredera. Los zócalos y jambas serán en color de la carpintería de las puertas en blanco o color roble. **Puerta de salón y cocina con vidriera**. Herrajes cromados en mate.



TABIQUERÍA INTERIOR

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante un sistema de tabiques de placas de doble yeso laminado pintados y alicatados de gres en los baños y **aislamiento térmico-acústico**.



TECHOS

Falso techo continuo de yeso laminado en toda la vivienda, a excepción de baños, que serán **resistentes a la humedad**.



PINTURAS

Pintura plástica lisa en **3 colores RAL a seleccionar**, a excepción de paramentos verticales de baños.

DOCUMENTO PROVISIONAL sujeto a las aprobaciones administrativas y licencia de construcción. Puede ser modificado por razones técnicas jurídicas o comerciales

Las infografías e imágenes no tienen carácter contractual y son meramente ilustrativas, estando sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de la dirección facultativa o de la autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores y exteriores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades y fichas de venta.

**PAVIMENTOS**

El suelo de la vivienda se pavimentará con **tarima laminada o vinílica** en los locales secos a decidir por la dirección facultativa. Apto para suelo radiante, resistente al agua, tipo 'Quickstep' o similar. Los suelos de cocinas cerradas y baños se pavimentarán con gres **porcelánico**, con diferentes acabados a elegir con varias combinaciones de colores.

**BAÑOS**

Baños equipados con lavabo de diseño, grifería de lavabo monomando, **inodoro compacto y ducha con plato** de resina y grifería monomando cromada.

**COCINA**

Cocina amueblada con muebles alto y bajos de gran capacidad. Encimera y frente con mismo material con fregadero de acero inoxidable y grifería monomando. **Equipamiento incluido en la cocina:** placa de inducción, horno, campana extractora, microondas, lavadora, lavavajillas y frigorífico.

**CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y VENTILACIÓN**

Instalación de **aeroterminia centralizada** que integrará la calefacción y agua caliente sanitaria. La distribución de calefacción se realizará para todos los niveles de acabados mediante **suelo radiante** con instalación de tubería y controlado mediante **termostato digital** en la vivienda. Para la ventilación en el interior de las viviendas, se adoptará la solución de **doble flujo con recuperación de calor** obteniendo la **calificación energética A** en consumo de energía y en emisiones. Para ello, se proyectará la instalación de un recuperador de doble flujo de alto rendimiento, dotado de regulación electrónica del caudal de ventilación con motores de bajo consumo.

**ESPACIOS COMUNES**

Ascensor eléctrico mecánico con llegada hasta los garajes y puertas automáticas de cabina. Pavimento y peldaños de caja escalera y portal en porcelánico o granito. Instalación de alumbrado con detectores de presencia. Control de acceso de portal con videoportero. **Plazas de garaje y trasteros:** combinación de abiertas y cerrados según plano. Estarán delimitadas por líneas pintadas en el suelo en color blanco.

**ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES**

Instalación de Telecomunicaciones según Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación. Instalación de telecomunicación realizada según RD 401/2003 que dispone de: televisión TDT y FM, además de la previsión para la instalación de una plataforma satélite; telefonía y televisión por cable. Terrazas con punto de luz y enchufe. **Instalación de recarga de vehículos eléctricos.** Iluminación LED en las entradas de las zonas comunes. Las luminarias de las viviendas no dispondrán de lámparas.

**PERSONALIZACIONES**

Posibilidad de personalizar la vivienda en base a unas opciones de materiales y colores planteadas por la promotora:

- Puertas interiores en roble o lacadas en blanco.
- Tonalidades del **suelo** vinílico o laminado; así como posibilidad de '**ceramic packs**' con coste adicional.
- Varios colores de muebles de cocina y encimera, así como '**kitchen packs**' con coste adicional.
- Varios colores de **pintura de paredes**.

DOCUMENTO PROVISIONAL sujeto a las aprobaciones administrativas y licencia de construcción. Puede ser modificado por razones técnicas jurídicas o comerciales

Las infografías e imágenes no tienen carácter contractual y son meramente ilustrativas, estando sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de la dirección facultativa o de la autoridad competente. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario de las infografías interiores y exteriores no está incluido y el equipamiento de las viviendas será el indicado en la correspondiente memoria de calidades y fichas de venta.