

**Lyra**  
Zorrozaurre

**AEDAS  
HOMES**

**aedashomes.com**

Nuestro sello es sinónimo de calidad y confianza y, por eso, queremos contar contigo para hacer de tu vivienda un espacio singular adaptado a tus necesidades. Somos una promotora inmobiliaria de nueva generación que pone a tu disposición el talento y la experiencia de un gran equipo de profesionales.

**¿Qué necesitas?**

## Dossier

|  |    |
|--|----|
| ¿Por qué Lyra en Zorrozaurre?                | 7  |
| La casa que estabas buscando                 | 8  |
| Perfectamente comunicado y a un paso de todo | 9  |
| Aire puro para tus pulmones                  | 10 |
| Casas exclusivas para personas únicas        | 13 |
| La luz como compañera de vida                | 14 |
| Alta gama adaptada a ti                      | 16 |
| Elegancia y vanguardia                       | 19 |
| La eficiencia energética siempre en mente    | 21 |

## Memoria de calidades

|                   |    |
|-------------------|----|
| Un conjunto único | 24 |
| Tu vivienda       | 26 |
| Instalaciones     | 30 |
| El Edificio       | 32 |

**Lyra**  
Zorrozaurre



AEDAS  
HOMES

Dossier



Las imágenes mostradas son una aproximación lo más fiel posible del resultado final del inmueble proyectado, pudiendo darse modificaciones derivadas de exigencias técnicas o jurídicas, siempre que estén justificadas y no supongan una alteración sustancial del objeto y/o calidad de los materiales. El mobiliario mostrado no está incluido, siendo el equipamiento del inmueble el indicado en la memoria de calidades. Toda la información y entrega de documentación se hará según lo establecido en el Real Decreto 515/1989, de 21 de abril, y demás normas que pudieran complementarlo ya sean de carácter estatal o autonómico.

# 01

## ¿Por qué Lyra en Zorrozaurre?

**Lyra** nace con vocación de belleza. Inspirado en la constelación que representa la lira, este nombre conecta con la armonía, la creatividad y la emoción que despierta lo verdaderamente especial.

Ubicada en la isla de Zorrozaurre, frente al barrio de Deusto, un área en transformación con alma innovadora, **Lyra** representa una nueva forma de vivir Bilbao: contemporánea, luminosa y en equilibrio con el entorno.

Aquí, cada espacio está pensado para quienes valoran el diseño, la serenidad y el impulso de mirar siempre hacia adelante.

Tus sueños te han traído hasta aquí. Adelante.

## La casa que estás buscando

Situado junto a uno de los puentes que une el tradicional distrito de Deusto con la isla de Zorrozaurre, desde **AEDAS Homes** te ofrecemos una exclusiva promoción con viviendas de **2 y 3 dormitorios** adaptadas a tus necesidades, donde destacarán sus generosas terrazas orientadas al sur, abriéndose al parque central de la isla y con vistas a Bilbao como marco inmejorable.



## Perfectamente comunicado y a un paso de todo

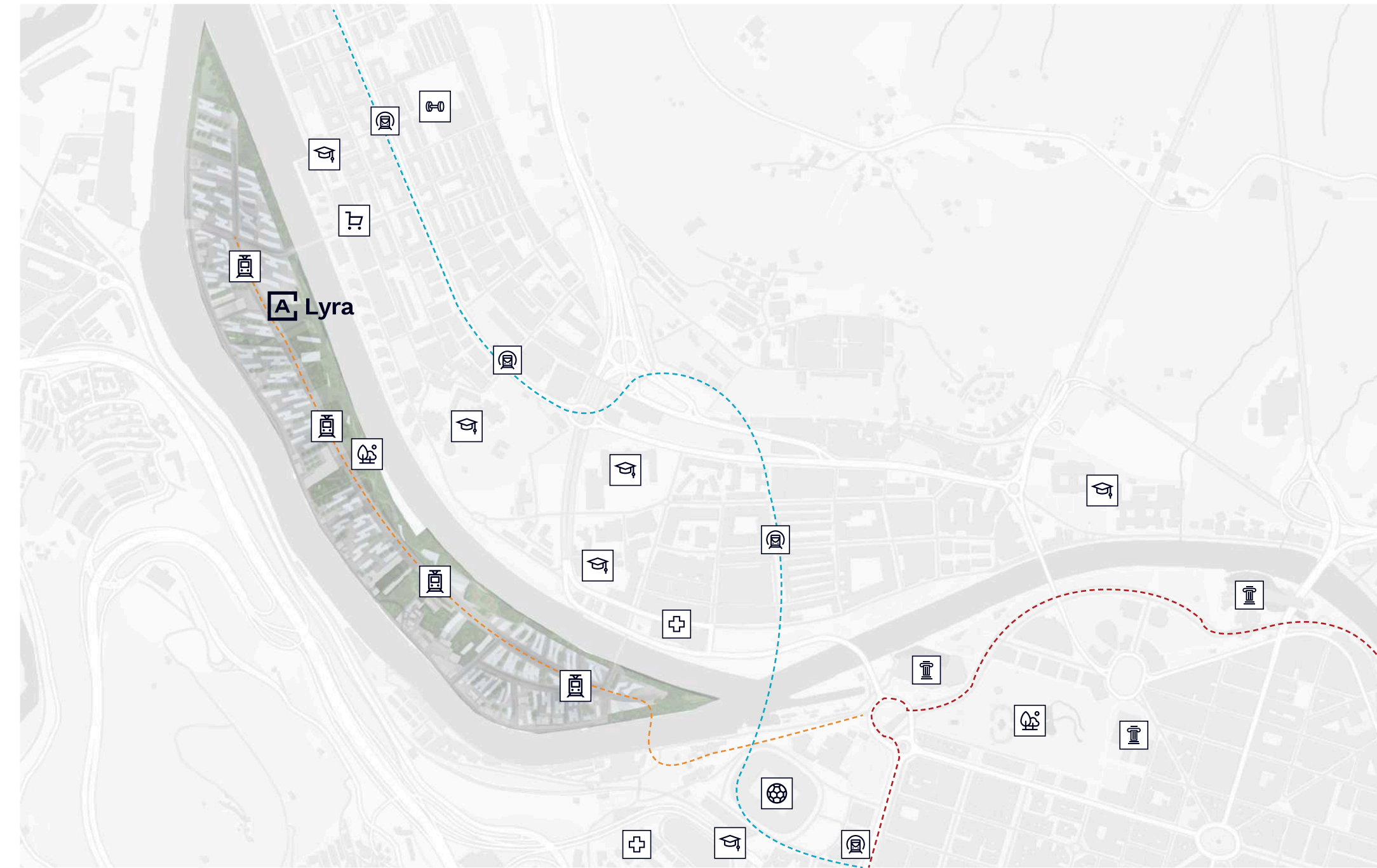
Zorrozaurre es el mayor proyecto de regeneración urbana de Bilbao, un barrio nuevo que combina amplias zonas verdes con múltiples equipamientos y servicios, sin olvidar que está muy bien conectado con el barrio de Deusto y con el propio centro de Bilbao.

En esta localización privilegiada disfrutarás de:

- › Zonas verdes.
- › Paseos por la ribera de la ría.
- › Amplia oferta de ocio.
- › Centros comerciales.
- › Centros educativos.
- › Centros sanitarios.
- › Recintos deportivos.
- › Rápidas conexiones con Deusto, centro de Bilbao y el corredor del Txorierrí.
- › Estaciones de tranvía.
- › Paradas de autobús.

## Aire puro para tus pulmones

En una ubicación inigualable, entre la ría de Bilbao y el canal de Deusto, mezclando la tradición marinera con el diseño de una ciudad moderna, la isla de Zorrozaurre aporta una alta calidad de vida gracias a sus amplios parques y espacios abiertos, conectados por paseos y carriles bici. En Zorrozaurre podrás disfrutar de agradables paseos y practicar deporte junto a la ribera de la ría o por el parque central, además de realizar múltiples actividades deportivas en sus instalaciones públicas al aire libre.



- |              |          |               |                 |                |                          |
|--------------|----------|---------------|-----------------|----------------|--------------------------|
| Supermercado | Colegios | San Mamés     | Centro Cultural | Estación Metro | Línea Metro              |
| Hospital     | Parque   | Polideportivo | Tranvía         | Línea Tranvía  | Línea Tranvía Proyectada |



# 02

## Casas exclusivas para personas únicas

**Lyra** pone a tu disposición un residencial con **24 exclusivas viviendas de 2 y 3 dormitorios**, perfectas tanto para familias en crecimiento como para aquellas ya consolidadas. Todas las opciones serán pasantes, con amplias estancias, que se caracterizan por una distribución óptima que permite diferenciar la zona de día de la zona de noche, así como la ventilación natural cruzada de las viviendas.

En **Lyra** también dispondrás de una plaza de aparcamiento y un trastero, donde podrás guardar bicicletas y todo lo que no utilices a diario, además de poder utilizar el cuarto para bicis comunitario que hemos habilitado en cada planta de sótano. Las plantas de sótano estarán comunicadas por ascensor con todas las plantas de vivienda.

## La luz como compañera de vida

La luminosidad es una constante en tu nueva casa gracias a que el edificio se abre al mayor pulmón verde de la isla, que garantiza vistas despejadas y agradables, dotando a las viviendas de una gran luminosidad gracias a su orientación sur.

El salón, el comedor y la cocina se abren a las terrazas orientadas al sur y oeste, maximizando su exposición al sol durante todo el día y permitiendo disfrutar de unas magníficas vistas del parque central de la isla. Por contra, los dormitorios se abren a la fachada norte, la cual te aportará una gran tranquilidad ya que se abre al amplio espacio posterior del solar, en el que no se desarrollará ninguna actividad ni transitarán vehículos ni peatones.



## Alta gama adaptada a ti

Porque sabemos cuánto te gusta llegar a casa y poder disfrutar de ella, todas las estancias de la vivienda están pensadas para que percibas su confort rodeado de primeras calidades. Mientras descansas en tu dormitorio o cocinas tus platos favoritos en una cocina totalmente equipada, protagonizarás una experiencia basada en la comodidad y la armonía entre los distintos espacios.

Para que tu nueva vivienda se adapte a tus gustos y necesidades, **Lyra** ofrece opciones de personalización en acabados, distribuciones, mejora de equipamientos y mucho más.

\*Próximamente podrás consultar todas las opciones, con y sin coste, en el Dossier Select





## Elegancia y vanguardia

Puesto que todos nuestros interiores están cuidados al detalle, el exterior de la vivienda no podía ser menos. Combinando a la perfección las tendencias de vanguardia y la elegancia que caracteriza los proyectos de **AEDAS Homes**, la promoción **Lyra** consigue que te sientas orgulloso de tu casa incluso antes de entrar en ella.

Las fachadas configuran un estilo arquitectónico actual con un acabado de color blanco, en combinación con otros acabados que aportan calidad al edificio.

¿Quién dijo que la belleza solo está en el interior?



# 03

## La eficiencia energética siempre en mente

**Lyra** te ofrece el máximo nivel de calificación energética (A) para que, a la vez que favoreces el cuidado del medio ambiente, te beneficies de las ventajas de hacerlo.

Tu vivienda cuenta con varios sistemas que colaboran con el uso eficiente de los recursos:

- › Regulación térmica de la vivienda.
- › Aerotermia con suelo radiante.
- › Óptima solución constructiva utilizada en fachada para reducir la demanda energética de la vivienda.

Todas estas mejoras contribuyen a que el gasto energético sea mínimo y a que a final de mes tus facturas sean mucho menos abultadas.

AEDAS  
HOMES

Memoria  
de calidades

## Un conjunto único

Nuestro compromiso contigo comienza desde el primer momento y, por eso, queremos compartirte la memoria de calidades de tu nueva casa. Conoce todos los detalles de **Lyra** y empieza a imaginar los espacios que, dentro de nada, serán un sueño hecho realidad.

En **AEDAS Homes**, la calidad es una constante y un objetivo siempre presente, de ahí que hayamos pensado en todos los detalles, tu edificio conseguirá que te sientas orgulloso de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella.

Los espacios comunitarios estarán cuidados al máximo. Los suelos de las zonas comunes interiores y las paredes ofrecerán una combinación de materiales que crearán una agradable transición entre espacios y dotarán al edificio de una estética distinguida.

La tecnología también estará presente a través de alumbrado con detectores de presencia distintos para zonas y plantas, lo que a fin de mes repercutirá en un importante ahorro energético que optimizará el uso de los recursos y consumos

Los ascensores, con acceso desde el garaje a todas las plantas de la vivienda, tendrán acabados de cabina acorde con el resto del proyecto y dimensiones según Normativa de Accesibilidad. Las puertas serán automáticas y de acero inoxidable en cabina, y estarán dotados de alarma y servicio de telefonía para urgencias.



## Tu vivienda

Todas las viviendas tendrán espacios que asegurarán una buena iluminación. Asimismo, la eficiente distribución de las estancias permitirá aprovechar las superficies al máximo.

### Vestíbulo, salón, pasillo y dormitorios

El pavimento de tu nueva casa en vestíbulo, salones, dormitorios y pasillos será de gres porcelánico –elegido para una optimización del sistema de calefacción por suelo radiante– en acabado imitación madera. El suelo estará rematado con un rodapié con terminación lacada en blanco a juego con la carpintería interior para crear un ambiente completamente integrado en toda la vivienda.

Las paredes irán acabadas con pintura plástica lisa. Se colocará falso techo de placa de yeso laminado en toda la vivienda, terminado en pintura plástica.

### Cocina

Preparar tus platos favoritos será mucho más fácil en este espacio pensado para ti. Estas son las calidades y acabados que incluirá tu nueva cocina en **Lyra**:

- › Pavimento de gres porcelánico imitación madera y rodapié acabado lacado.
  - › Paramentos verticales acabados en pintura plástica lisa sobre tabiquería seca.
- Se entregará amueblada con un diseño actual de muebles altos y bajos de gran capacidad. Además, incluirá el siguiente equipamiento:
- › Placa de inducción.
  - › Campana extractora o grupo filtrante.
  - › Horno eléctrico y microondas integrados en columna, según tipología.
  - › Lavadora.
  - › Lavavajillas.
  - › Frigorífico.
  - › Encimera y frente entre muebles.
  - › Fregadero con grifería monomando.

\*El frigorífico, lavavajillas y lavadora serán vistos, pudiendo sustituirse por modelos integrados con el Servicio Select.



### Servicio Select

Con el servicio Select de **AEDAS Homes** podrás personalizar varios aspectos de tu nueva casa según opciones predefinidas:

- › Elige entre diferentes tipos de ambiente según tus gustos: pinturas, solados y alicatados.
- › Aumenta tu confort con dispositivos de seguridad y tecnología.
- › Escoge los acabados de los muebles y encimera de cocina.
- › Completa el amueblamiento y equipamiento de tu cocina.
- › Sustituye tu bañera por ducha.
- › Completa la iluminación de tu vivienda.
- › Amuebla tus armarios.

\*Próximamente podrás consultar todas las opciones, con y sin coste, en el Dossier Select.

# Select



## Baños

Se colocarán falsos techos de panel de yeso laminado antihumedad con pintura plástica lisa, mientras que las paredes de los baños, tanto principales como secundarios, irán revestidas de gres cerámico. Este tratamiento, combinado con el solado de gres porcelánico, aportará calidez a tus baños.

Todos los baños constarán de sanitarios blancos de diseño actual, espejos sobre lavabos y griferías de acabado cromado, siendo monomando en lavabos y termostáticas en ducha y bañera.

El baño principal dispondrá de mueble lavabo y plato de ducha, mientras que el baño secundario contará con lavabo mural y bañera. Las dimensiones de estos elementos variarán según tipología.



## Terrazas privadas

Para que la seguridad sea máxima, todas las terrazas de las viviendas se pavimentarán con gres antideslizante. Además, a las terrazas principales se les colocará un peto rematado con vidrio de seguridad.

Las terrazas incluirán iluminación, toma de corriente y toma de agua, según tipología.

## Tabiquería interior y aislamientos

La tabiquería seca empleada en tu nueva vivienda resultará de gran utilidad porque minimizará las rozas y suprimirá los puentes acústicos al conducir las instalaciones por el espacio intermedio que quedará entre los tabiques. Además, conseguirá un acabado exterior óptimo para la aplicación de pintura lisa.

- › **Divisiones interiores entre estancias:** ejecutadas con tabiquería seca.
- › **Divisiones entre viviendas:** ejecutadas con tabiquería seca/mixta y aislamiento según Código Técnico.
- › **Divisiones entre vivienda y zonas comunes:** ejecutadas con tabiquería seca/mixta y aislamiento.

## Carpintería interior

**AEDAS Homes** también ha cuidado la carpintería interior para que disfrutes de todos los detalles de tu nueva casa.

- › La puerta de acceso a la vivienda será blindada con terminación lacada en blanco al interior y dotada de mirilla óptica.
- › Las puertas interiores de la vivienda serán con acabado lacado blanco y tiradores cromados, dotando a la vivienda de un aspecto elegante y actual. En general serán abatibles, salvo aquellos casos en los que se aconseja ponerlas correderas para mejorar la utilización de la estancia a la que dan acceso.
- › Armarios de puertas abatibles aprovechando al máximo el espacio con acabado lacado en blanco a juego con el resto de la carpintería. El interior será tipo modular, revestido de melamina tipo madera natural con barra y balda.

# Instalaciones

## Fontanería y saneamiento

Tu vivienda dispondrá de una llave de corte general y llaves de corte independientes para cada cuarto húmedo. La instalación de fontanería incluirá las tomas de agua para cada aparato sanitario en baños y cocina y para los electrodomésticos.

La producción del agua caliente de todas las viviendas de la promoción se realizará mediante un sistema de aerotermia centralizado de máxima eficiencia energética, con contadores individuales.

Cada uno de los aparatos sanitarios de la vivienda se conectará a la red de saneamiento, siendo de PVC las bajantes que discurrirán por las cámaras junto a la vivienda.

## Calefacción

Para que disfrutes del máximo confort en tu nueva casa el sistema de calefacción se realizará mediante suelo radiante. Este método destaca por aportar calor de manera uniforme, permitiendo altos ahorros energéticos a la vez que se dispone de más espacio libre en la vivienda en comparación con el tradicional sistema de radiadores. El control de temperatura se conseguirá con el empleo de termostatos.

La producción de agua caliente para calefacción se efectuará, al igual que el agua caliente sanitaria, mediante un sistema de aerotermia centralizado de alta eficiencia energética. El control del consumo se realizará mediante contadores individuales.

## Electricidad/Telecomunicaciones

Tu vivienda contará con la dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones requeridas por normativa. Tendrás tomas de teléfono y TV/FM en salón, cocina y dormitorios, así como un videoportero que te comunicará con los portales.

La iluminación que encontrarás en tu vivienda se hará con luminarias de tecnología led en terraza, mientras que el resto de estancias contarán con puntos de luz según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

En las zonas comunes se utilizará esta misma tecnología y además se dispondrán detectores de presencia.



## Ventilación

Se incorporará un sistema de ventilación mecánica autorregulable que garantizará la ventilación permanente de la vivienda mediante caudales variables, permitiendo optimizar el consumo energético.

## El edificio

### Fachada y cubierta

Para que disfrutes de tu nueva casa incluso antes de entrar en ella, las fachadas se han diseñado consiguiendo una imagen atractiva y actual. Los acabados decorativos mediante paneles arquitectónicos combinarán las prestaciones térmicas con un diseño vanguardista, disponiendo de aislante térmico y acústico en su cara exterior, mientras que en el interior de tu vivienda se ejecutará un trasdosado autoportante con paneles de yeso laminado y aislamiento térmico.

La cubierta se ha diseñado para garantizar su estanqueidad frente a filtraciones y humedades de manera que sea totalmente estanca. Será plana no transitable con aislamiento térmico y acabada en grava.

### Carpintería exterior y vidrios

El conjunto de carpintería exterior y acristalamiento asegurará el cumplimiento del Código Técnico de la Edificación, concretamente del Documento Básico de Ahorro de Energía y el de Protección frente al Ruido, aumentando el nivel de confort dentro de la vivienda. **Lyra** dispondrá de:

- › Carpintería con perfilaría de aluminio con rotura de puente térmico combinando con distintos tipos de apertura según ubicación
- › Acristalamiento de doble vidrio con cámara de aire.
- › Persianas enrollables de lamas de aluminio con aislamiento inyectado y accionamiento motorizado.



### Estructura y cimentación

La estructura de tu nueva casa será de hormigón, utilizando este mismo material para las escaleras, cimentaciones y contenciones de tierra en sótanos – calculada según la normativa vigente y Código Técnico de la Edificación–. La cimentación estará proyectada de acuerdo a las conclusiones del Estudio Geotécnico.

### Garaje y trasteros

Las puertas de entrada y salida de garaje serán automáticas, con dispositivo de seguridad antiplastamiento y mando a distancia. Los trasteros tendrán puerta metálica, en cumplimiento de la normativa requerida por su ubicación.

Se dispondrá de preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa.

En ambas plantas de sótano se disponen cuartos para el almacenaje de bicis.

## Gracias por tu confianza en nosotros

Contigo, desde el primer momento. Los profesionales de **AEDAS Homes** tenemos tan interiorizados los valores de la compañía que atendemos tu casa como si fuera nuestra. Profesionalidad, innovación, diseño y sostenibilidad son los pilares básicos que encontrarás al contar con nosotros. Nuestro equipo tiene una amplísima formación, trayectoria y experiencia en el mundo de las promociones residenciales, y con amabilidad y profesionalidad conseguiremos que te sientas como en casa incluso antes de que entres en ella.

Al elegir tu casa **AEDAS Homes** no solo estás optando por primeras calidades y arquitectura de vanguardia, sino que también estás apostando por la sostenibilidad y el cuidado del medio ambiente. Hemos logrado viviendas ‘verdes’ que incluyen la innovación más puntera en su interior. Aplicamos tecnologías de vanguardia para que tu vida sea mucho más cómoda y adaptada a las necesidades del siglo XXI.



**Oficina de venta**

Alameda de Recalde 26  
48009, Bilbao

**Promoción**

Galletaginen Etorbidea  
48014, Bilbao