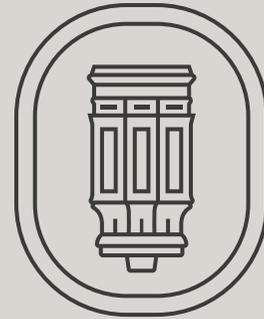


MEMORIA DE CALIDADES

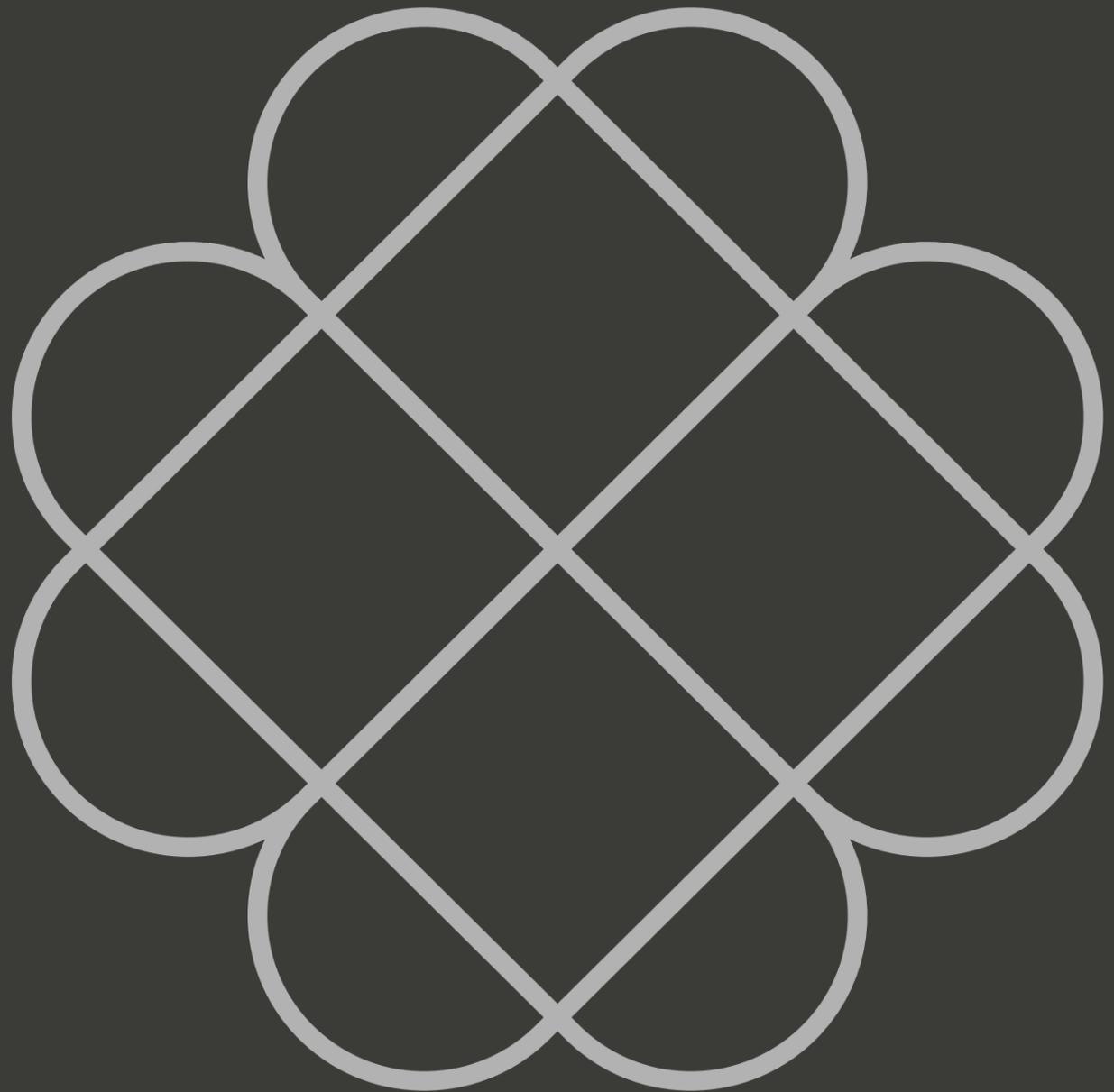


HERITAGE

EL ENCANTO DE LO QUE PERDURA



NAIZ HOMES



ÍNDICE

04	El edificio
06	Espacios comunes
08	El interior de las viviendas
12	Instalaciones
14	Eficiencia energética
16	Resumen

EL EDIFICIO



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La contención perimetral se realizará mediante muros pantalla de hormigón armado, y la cimentación mediante losa de hormigón armado, en base a las especificaciones del estudio geotécnico.

La estructura de todas las plantas se realizará con pilares y forjados de hormigón armado, mediante losas completas, aportando mejor comportamiento térmico y acústico, sobre el resto de los forjados tradicionales.



FACHADA Y CUBIERTA

La fachada principal existente, se rehabilitará mediante soluciones que permitan recuperar el estado original de la piedra, preservando la identidad del edificio. La barandilla de protección de los balcones existente se restaurará y se adecuará a la normativa actual.

La fachada interior, en las plantas de primera a cuarta, se ejecutará mediante un revestimiento tipo SATE, donde

el aislamiento discurre continuo sobre el cerramiento, eliminando cualquier tipo de puente térmico y mejorando notablemente la eficiencia energética del edificio. Las barandillas del interior serán metálicas.

Las fachadas de las plantas ático se revestirán con acabado de zinc y sus barandillas de protección de terrazas serán de vidrio sin cerrajería, eliminando cualquier obstáculo visual con el exterior. Al interior, en todas las fachadas, se dispondrá de un trasdosado compuesto por perfilera de acero galvanizado y placa de yeso laminado, con aislamiento térmico de lana mineral.

Las terrazas, balcones y tendederos estarán acabadas en suelo cerámico imitación madera y/o imitación piedra. Las terrazas de áticos y las primeras plantas interiores contarán con toma de agua y toma de fuerza.

La cubierta inclinada, se terminará en acabado de zinc con sistema de impermeabilización y aislamiento de gran espesor, mejorando considerablemente la envolvente del edificio.



CARPINTERÍA EXTERIOR

La fachada principal existente estará compuesta por ventanales de carpintería bicolor de madera y contraventanas, manteniendo el aire señorial del edificio y aportando un alto rendimiento climático. Se recuperarán los miradores, también con terminación de madera.

La fachada interior, y plantas ático, se instalarán carpinterías de aluminio con rotura de puente térmico, bicolor, oscilobatientes y persianas motorizadas de aluminio con aislamiento inyectado en todas las estancias, excepto en baños y tendederos.

Ambos sistemas de carpinterías se completan con un acristalamiento de vidrio doble, según cálculo de la demanda energética en cada caso, incluyendo gas argón en la cámara intermedia.



ESPACIOS COMUNES



PORTAL Y ESCALERA

El portal estará diseñado cuidadosamente con solados cerámicos de gran formato y paramentos decorados con acabado madera, papel vinílico, pintura y/o espejo.

El solado de la escalera, y los rellanos de plantas, sobre rasante, discurrirán con acabados similares a los del portal.

Ascensor eléctrico, con alcance a todas las plantas, de la marca OTIS, ORONA, THYSEEN o similar, según normas de accesibilidad y dotado de alarma y servicio de telefonía.

La iluminación será tipo led en los espacios comunes con sensor de movimiento para el encendido, lo que conlleva un gran ahorro en el consumo y la eficiencia energética.



SÓTANO Y GARAJE

Puerta de entrada a garaje metálica abatible con apertura automática con mando a distancia. El acceso se realizará mediante rampa a todas sus plantas.

El garaje con pavimento se terminará en hormigón pulido. Los núcleos y pilares se revestirán con pintura plástica en color.

Además, contará con instalación de detección, extracción, protección contra incendios y electricidad.



EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS



TABIQUERÍA

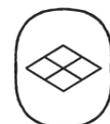
La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante fábrica de ladrillo cerámico acústico, con guarnecido de yeso al exterior del vestíbulo de zona común.

Al interior se dispondrá de un trasdosado compuesto por perfilería de acero galvanizado y placa de yeso laminado, con aislamiento térmico de lana mineral.

La separación entre viviendas se realizará con ladrillo cerámico, guarnecido de yeso en sus dos caras, mejorando las prestaciones acústicas, y un trasdosado compuesto por perfilería de acero galvanizado y placa de yeso laminado, con aislamiento térmico de lana mineral, a ambos lados.

La tabiquería interior de las viviendas se realizará mediante sistema de tabique compuesto por perfilería de acero galvanizado, y doble placa de yeso laminado a ambos lados, con aislamiento térmico de lana mineral.

Al interior de los cuartos húmedos se utilizará una sola placa de yeso laminado hidrofuga para soporte de los revestimientos de acabado.



REVESTIMIENTOS

El solado de la toda la vivienda, incluido baños, será de gres porcelánico imitación madera de dimensiones 120x20 cm. Los rodapiés serán lisos en color blanco de 12 cm de altura.

El alicatado de los baños será cerámico acabado pétreo de formato 120x60 cm.

Pintura plástica lisa en color blanco en paramentos verticales y horizontales.

El frente de cocinas se terminará a juego con la encimera compacta de alta calidad, manteniendo una estética continua en este espacio.

Falso techo continuo con placa de yeso laminado, en todas las estancias, y registrable en aquellas zonas donde sea necesario por instalaciones.

La zona del salón contará con un foseado perimetral con tira de led. Los baños contarán con una fosa para tira led en una de sus paredes.





CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada, de altura especial, con cerradura de seguridad y acabado interior en blanco.

Puertas de paso de vivienda de madera, de altura especial, acabadas en blanco con fresados decorativos, goma de ajuste hermético en el marco y cierre de seguridad en baños.

Armarios empotrados modulares con puertas batientes lisas en color blanco con tirador, bisagras con amortiguador, acabado interior en melamina tipo textil con balda maletero y barra de colgar. Los dormitorios contarán con un módulo de cajonera.



COCINA

Completamente equipada y amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad, con frentes acabados en estratificado mate.

Encimera y frente de encimera compacta de alta calidad. Los electrodomésticos serán de marca BOSCH o similar, incluyendo frigorífico combi integrado, placa de inducción, horno multifunción, campana extractora, microonda, lavavajillas integrado y lavadora integrada en caso de ubicarse en la cocina.



BAÑOS

Los baños contarán con mueble de diseño con cajonera extraíble, lavabo blanco y grifería monomando cromada de primeras marcas con espejo retroiluminado.

Plato de ducha de resina color blanco de pared a pared y grifería de ducha empotrada termostática, color cromado de primeras marcas consiguiendo una estética cuidada y elegante, dejando la instalación oculta tras la pared. Además, se instalará una mampara fija de vidrio de una hoja.

El inodoro será suspendido con tapa de caída amortiguada y cisterna empotrada.



INSTALACIONES



ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

Instalación interior de la vivienda en cumplimiento con el REBT.

Mecanismos eléctricos tipo JUNG o similar, en color blanco.

Tira de led en foseado perimetral en la zona del salón y fosa lineal en pared de baño.

Instalación de focos led en zona de cocina, baños, pasillos y distribuidores.

Las telecomunicaciones se resuelven con antena colectiva para TDT y FM y parabólica, con tomas de TV y teléfono en el salón comedor-cocina y dormitorios.

Video portero electrónico manos libres.

Instalación de domótica tipo Smart Home con control sobre el encendido de la climatización, accionamiento de persianas interiores (en caso de disponer), encendido de

iluminación, de manera centralizada, y con acceso desde aplicación móvil.



ACS/CLIMATIZACIÓN

El ACS y la climatización se realiza mediante un sistema de aerotermia centralizado, altamente eficiente, que utiliza la energía del aire exterior, asegurando un bajo consumo y una mayor eficiencia energética en el conjunto de la instalación.

La climatización se realiza a base de suelo radiante-refrescante, mediante tubería de polietileno sobre planchas de aislamiento mejorado, funcionando de manera inercial y homogénea en todas las estancias, con termostatos individuales para su regulación en las estancias de salón y dormitorios.

Las viviendas cuentan con contadores individuales para cada servicio, en los espacios comunes.



SANEAMIENTO

Red horizontal y vertical, de PVC insonorizado en zonas de viviendas, solución ideal para mejorar el aislamiento acústico del sistema de canalización de la red.



VENTILACIÓN

Las viviendas disponen de un sistema de ventilación con recuperador de calor que mantiene un aire renovado y limpio en cada estancia, libre de partículas y contaminantes, aportando un gran confort a los usuarios, reduciendo el consumo energético de la climatización.

La cocina cuenta con un conducto de ventilación individual para la extracción de humos.



EFICIENCIA ENERGÉTICA



CLASIFICACIÓN A

El edificio contará con la máxima calificación energética gracias a la minimización del consumo energético y la reducción de emisiones de CO₂, alcanzadas mediante una cuidada calidad constructiva.

La estructura está diseñada para ofrecer un óptimo comportamiento térmico y acústico, complementada por una envolvente mejorada con aislamiento de lana de roca, que elimina los puentes térmicos. Las carpinterías estarán equipadas con rotura de puente térmico y doble vidrio con cámara de gas argón.

Además, se implementará un sistema de calefacción y refrigeración mediante suelo radiante-refrescante, junto con recuperadores de calor para la ventilación, a través de un sistema de aerotermia centralizado de alta eficiencia. Este conjunto se completa con una iluminación tipo LED cuidadosamente diseñada y sensores de movimiento en las zonas comunes, logrando un importante ahorro energético.



RESUMEN



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Mediante muros pantalla y losa de hormigón armado, en base a las especificaciones del estudio geotécnico.

La estructura de todas las plantas se realizará con pilares y forjados de hormigón armado.



SÓTANO GARAJE

Acceso a garaje mediante rampa a través de puerta de entrada a garaje metálica abatible con apertura automática con mando a distancia.

Pavimento acabado en hormigón pulido. Los núcleos y pilares se revestirán con pintura plástica en color.



COCINA

Completamente amueblada con muebles altos y bajos de gran capacidad con frentes acabados en estratificado mate. Encimera y frente de encimera compacta de alta calidad.

Equipada con electrodomésticos: frigorífico combi integrado, placa de inducción, horno multifunción, campana extractora, microonda, lavavajillas integrado y lavadora.



SANEAMIENTO

Red horizontal y vertical, de PVC insonorizado en zonas de viviendas, solución ideal para mejorar el aislamiento acústico del sistema de canalización de la red.



FACHADA Y CUBIERTA

La fachada principal existente, se rehabilitará mediante soluciones que permitan recuperar el estado original de la piedra. La fachada interior, de primera a cuarta, se ejecutará mediante un revestimiento tipo SATE, donde el aislamiento discurre continuo sobre el cerramiento. Las fachadas de las plantas ático se revestirán con acabado de zinc.

La cubierta inclinada, se terminará en acabado de zinc con sistema de impermeabilización y aislamiento de gran espesor.



TABIQUERÍA

Separación entre viviendas con zonas comunes y entre viviendas se realizarán mediante sistemas mixtos de fábrica de ladrillo cerámico y trasdosado de placa de yeso laminado con aislamiento térmico de lana mineral.

La tabiquería interior de las viviendas se realizará mediante tabique compuesto por perfilería de acero galvanizado, y doble placa de yeso laminado con aislamiento térmico de lana mineral. Al interior de los cuartos húmedos se utilizará una sola placa de yeso laminado hidrofuga.



BAÑOS

Totalmente equipados con muebles de diseño con cajonera extraíbles, espejo retroiluminado, lavabo y grifería de lavabo monomando cromada de primeras marcas. Inodoro suspendido y tapa amortiguada con cisterna empotrada.

Plato de ducha de pared a pared de resina en color blanco con mampara de una hoja y grifería de ducha termostática empotrada cromada.



VENTILACIÓN

Recuperador de calor que mantiene un aire renovado y limpio en cada estancia, libre de partículas y contaminantes, aportando un gran confort a los usuarios, reduciendo el consumo energético de la climatización.

La cocina cuenta con un conducto de ventilación individual para la extracción de humos.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Compuesta por ventanales con contraventanas de carpintería de madera, miradores con terminación de madera y carpinterías de aluminio con persianas motorizadas de aluminio, en función de su ubicación.

Acristalamiento de vidrio doble, según cálculo de la demanda energética en cada caso, incluyendo gas argón en la cámara intermedia.



REVESTIMIENTOS

Solado continuo en toda la vivienda, incluido baños, de gres porcelánico imitación madera de dimensiones 120x20 cm. El alicatado de los baños será cerámico acabado pétreo de formato 120x60 cm.

El frente de cocinas se terminará a juego con la encimera compacta de alta calidad, manteniendo una estética continua en este espacio.



ELECTRICIDAD, TELEFONÍA Y TV

Instalación interior de la vivienda en cumplimiento con el REBT.

Instalación de focos led en zona de cocina, baños, pasillos y distribuidores. Tira de led en foseado perimetral de la zona del salón y fosa lineal en pared de baño.

Instalación de domótica tipo Smart Home con control centralizado y con acceso desde aplicación móvil.



EFICIENCIA ENERGÉTICA.

Calificación A. Este edificio se ha diseñado buscando la máxima eficacia en el uso de la energía y la reducción de emisiones de CO2.



PORTAL Y ESCALERA

El portal estará diseñado cuidadosamente con solados cerámicos de gran formato y paramentos decorados con acabado madera, papel vinílico, pintura y/o espejo.

La iluminación será tipo led en los espacios comunes con sensor de movimiento para el encendido.



CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a la vivienda blindada, de altura especial, con cerradura de seguridad y acabado interior en blanco.

Puertas de paso de vivienda de madera, de altura especial, acabadas en blanco con fresados decorativos. Armarios empotrados modulares con puertas batientes lisas en color blanco con tirador y forrado al interior.



ACS/CLIMATIZACIÓN

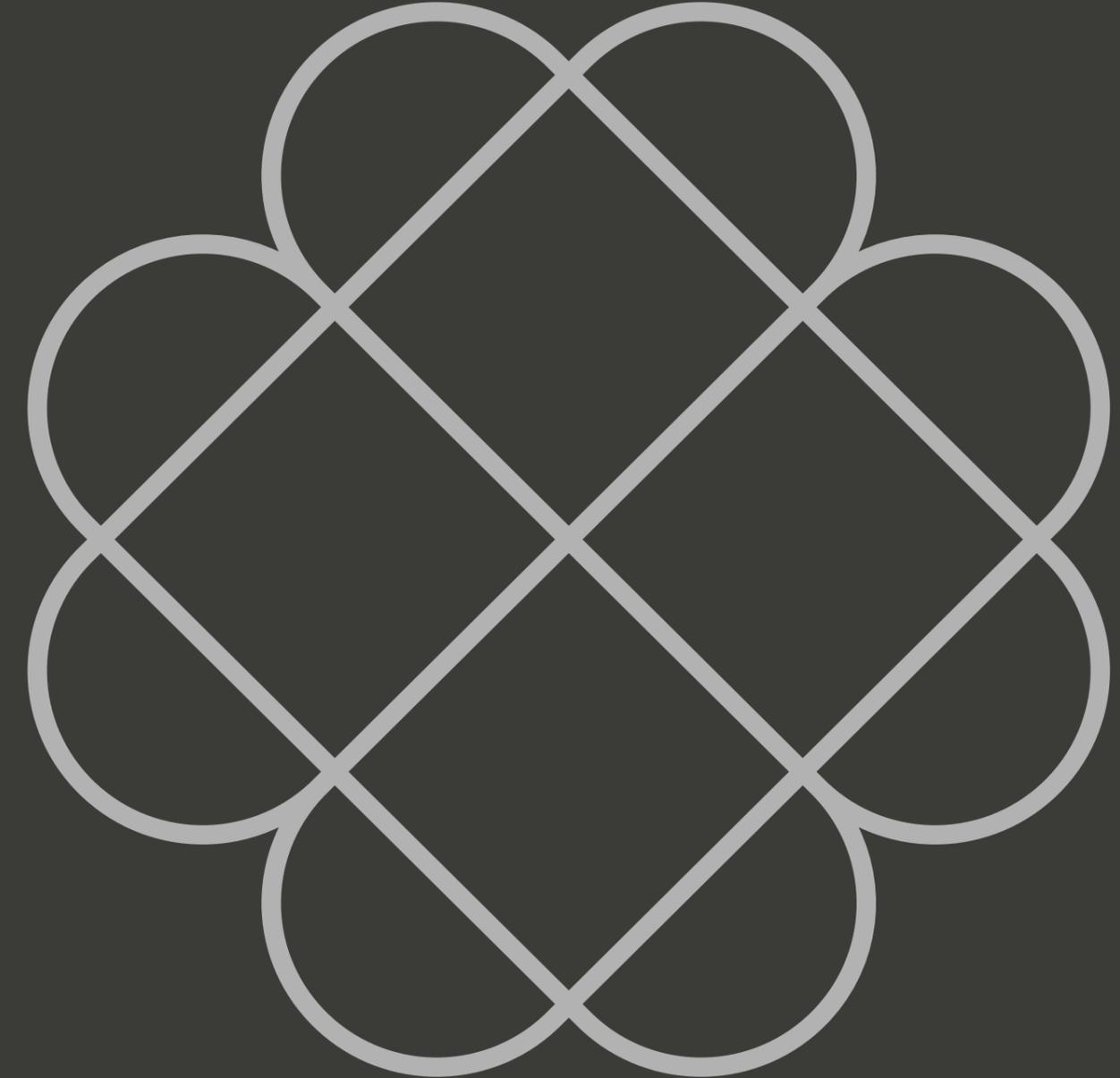
El ACS y la climatización se realiza mediante un sistema de aerotermia centralizado.

La climatización se realiza a base de suelo radiante- refrescante, mediante tubería de polietileno sobre planchas de aislamiento mejorado con termostatos individuales para su regulación en las estancias de salón y dormitorios.



PERSONALIZACIÓN

Naiz Homes ofrece un servicio adicional de personalización con variadas alternativas en cuanto a acabados interiores, instalaciones o mobiliario con la que poder adecuar cada vivienda a sus preferencias y necesidades.



El presente documento y toda la información contenida, incluidas los renders, se regirán únicamente por lo indicado en el texto, siendo información meramente orientativa e ilustrativa, y por tanto no vinculante a nivel contractual.

Naiz Homes se reserva el derecho de realizar modificaciones en el proyecto cuando estas sean requeridas por motivos técnicos, legales, comerciales o por indicación de las autoridades competentes. En caso de que dichas modificaciones impliquen cambios en los materiales recogidos en este documento, estos serán reemplazados por otros de calidad equivalente.

Los renders de fachadas, elementos comunes y otros espacios tienen nuevamente un carácter meramente orientativo y podrían modificarse en los proyectos técnicos. Algunos elementos mostrados en los renders pueden variar con respecto a las imágenes presentadas en este documento debido a requisitos de seguridad o a la inclusión de elementos constructivos adicionales que no se reflejan por razones estéticas, como chimeneas y/o salidas de humos en las cubiertas de los edificios.

El mobiliario, elementos de iluminación y cualquier otro componente móvil o decorativo que aparezca en este documento (incluidos los ornamentales y vegetales o de jardinería) y en los renders no están incluidos en el precio de los inmuebles, salvo que se indique expresamente en la memoria de calidades.

Asimismo, los renders orientativos pueden incluir elementos en las viviendas que estarán disponibles para contratación a través del servicio de personalización ofrecido a los clientes. Dichos elementos pueden conllevar un coste adicional al precio de las viviendas. Cualquier modificación respecto a la memoria de calidades que sea ofrecida por la promotora dentro del servicio de personalización (opcional para el cliente) estará sujeta a un coste adicional según las tarifas de personalización aplicables, salvo que se indique lo contrario durante el proceso de personalización.



NAIZ HOMES

Avenida de Tolosa 5, Planta 1, 20018 Donostia

+34 843740285

heritage@naizhomes.com

www.naizhomes.com