 Andoain Berri

FASE II

Memoria de calidades



#slowliving

by Urumea Berri





CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación y la estructura serán de hormigón armado. La contención de tierras se realizará con muro de hormigón y la cimentación mediante zapatas aisladas, según el estudio geotécnico y el proyecto de estructura.
- Los forjados de todas las plantas, incluyendo cubierta y plantas de sótano, serán de losas macizas de hormigón armado.
- Todo ello de acuerdo con las disposiciones de la normativa vigente.



FACHADAS Y TABIQUERÍA

- Fachadas de ladrillo caravista combinadas con fachadas revestidas con chapeado de piedra, gres porcelánico o similar. Las fachadas tendrán un núcleo de ladrillo, con aislamiento térmico, cámara de aire, y trasdosado interior con acabado pintado.
- Las divisiones interiores de vivienda serán ejecutadas con fábrica de ladrillo hueco doble de gran formato o con sistema autoportante de yeso laminado sobre perfilera metálica con aislamiento de fibra de vidrio según determine la dirección facultativa.
- Las separaciones entre viviendas, en el caso de tabiquería con fábrica, tendrán triple hoja de ladrillo cerámico con doble aislamiento de fibra de vidrio y revestimiento de yeso en ambos lados. En el supuesto de realizar la tabiquería con sistema autoportante de yeso laminado las separaciones entre viviendas tendrán un alma de ladrillo cerámico hueco doble, con aislamiento de fibra de vidrio y trasdosado de yeso laminado en ambos lados.



- Los techos de interior de vivienda serán de placa de yeso laminado acabados con pintura plástica en zonas secas, y en baños se colocará una placa de yeso laminado resistente a la humedad pintada. Las placas se fijan sobre perfilera oculta de acero galvanizado.
- Todas las viviendas se aislarán acústica y térmicamente, evitando cualquier tipo de puente térmico, según normativa vigente.



CUBIERTA

Cubierta plana no transitable sobre ático, aislada térmicamente según indicaciones del certificado energético, e impermeabilizada en su totalidad. Su acabado será de grava.



TRASTEROS y GARAJES

- Acceso a garaje: puerta de acceso general al garaje automatizada con mando a distancia y sistema anti-atrapamiento.
- Garaje: pavimento continuo acabado en hormigón pulido.
- Trasteros: puerta metálica, solado de hormigón pulido y cerramientos de bloque de hormigón visto o similar.
- Preinstalación para carga de coche eléctrico en todas las plazas (bandeja suspendida)*.
- En el cuarto de contadores eléctricos del edificio se reserva espacio para colocar contadores eléctricos individuales de las plazas de garaje no vinculadas a las viviendas. Dicho contador será a cargo del comprador.
- Las plazas de garaje vinculadas a las viviendas se podrán conectar al contador eléctrico de la vivienda, siendo un único contador de doble uso.

(*) Potencia nominal de 3600 W, corriente nominal de 16 A



ZONAS COMUNES

- Portales con pavimento y paramentos con diseño y acabados nobles en gres porcelánico de gran formato o similar y pintura plástica lisa.
- Ascensores electromecánicos de primera marca, sin sala de máquina, con acceso desde garaje a todas las plantas de viviendas. Dispone de alarma, pulsador antipánico y teléfono de comunicación central de mantenimiento 24h. Se garantizará la seguridad de acceso a las plantas de vivienda.
- Ascensor con salida independiente garaje/exterior.
- Dotación de buzones en portales.
- Local de guarda destinado a guardar bicicletas, carritos de niño y sillas de movilidad reducida (unidades de reservada adecuada a la normativa vigente).
- Cuarto de limpieza.



ACABADOS

- **Salón, dormitorios y pasillo:** paramentos y techos revestidos con pintura plástica lisa, siendo cada vivienda de un único color. Solado laminado de alta resistencia con rodapié a juego con la carpintería interior.
- **Cocina y baños:** paramentos revestidos con azulejo hasta techo. Suelos de plaqueta de gres o similar. Falso techo acabado en pintura plástica lisa.
- **Balcones y terrazas:** paramento y solado de gres porcelánico o similar (el acabado de solados será antideslizante).Techo pintado. Barandilla de vidrio sobre peto y pintado hacia el interior de la terraza en algunas de las terrazas, y barandilla de vidrio hasta solado en otras.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Ventanas y puerta-ventanas de PVC de color grafito en el exterior como en el interior. Hojas móviles con apertura batiente y oscilobatiente.

Vidrio de baja emisividad, con resistencia acústica.

Sistemas de oscurecimiento con persianas de aluminio lacada con cajón tipo Monoblock.



CARPINTERÍA INTERIOR

- Puerta de acceso a vivienda blindada con cerradura de seguridad, en color blanco liso en su cara exterior (descansillo de las zonas comunes) y a juego con la carpintería de la vivienda, por la cara interior (interior de vivienda).
- Puertas interiores de paso ciegas, con manillas de acero inoxidable mate o aluminio, y condena en baños desbloqueable desde el exterior. Rodapié a juego con la carpintería interior.



EQUIPAMIENTO DEL ESPACIO PARA COCINAR

- Cocinas con mobiliario de líneas rectas completamente equipadas con muebles bajos y altos y electrodomésticos, incluyendo campana extractora sobre placa de inducción, frigorífico-congelador, horno, microondas, lavavajillas, lavadora, y fregadero encastrado con grifo monomando cromado.
- Encimera en material de alta calidad de silestone, porcelánico o similar.



EQUIPAMIENTO DE LOS ESPACIOS PARA ASEO

- **Aseo en suite:** plato de ducha porcelánico con grifería cromada monomando. Lavabo con semi-pedestal e inodoro porcelánico de doble descarga.
- **Aseo completo:** bañera con grifería cromada monomando. Lavabo con semi-pedestal, bidé e inodoro porcelánico de doble descarga.
- Los aparatos sanitarios serán de la casa Roca o similar.



ALMACENAMIENTO PERSONAL EN EL DORMITORIO PRINCIPAL

- **Dormitorio principal:** armario modular, con puertas correderas y acabados a elegir a juego con la carpintería interior.





TELEFONÍA Y TV

La instalación de telecomunicaciones del edificio cumplirá con las normativas vigentes en materia de infraestructuras comunes de telecomunicaciones ICT.



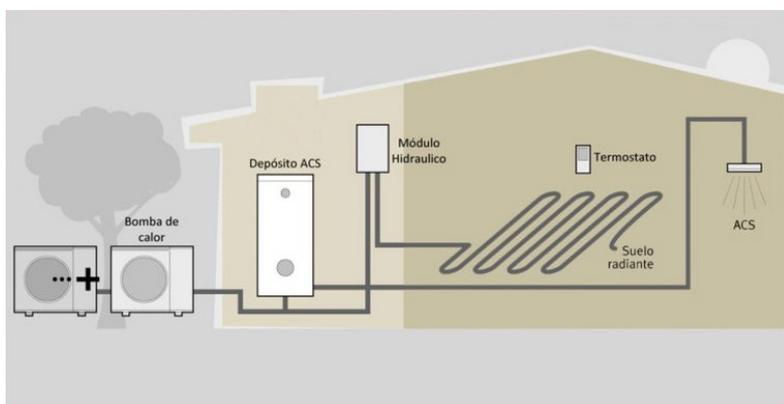
ELECTRICIDAD

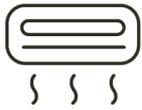
- La instalación eléctrica cumplirá el Reglamento Electrónico para Baja Tensión (R.E.B.T). Cuadro eléctrico con elementos de protección de primera calidad separado por circuitos para distintos usos. Tomas de TV-FM, TLCA y teléfono, según reglamento de BT.
- Videoportero electrónico de acceso al edificio, con monitor en vivienda.



CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

- Calefacción centralizada mixta para producción de agua caliente sanitaria y calefacción, con medidor de consumos individualizados.
- Caldera colectiva de condensación de gas natural. Se complementa con un sistema de energía renovable: aerotermia de alto rendimiento y bajo consumo.
- Suelo radiante en viviendas.
- Viviendas equipadas con varios termostatos electrónicos, en salón y en cada dormitorio, individualizando de esta manera el control de la temperatura de estas estancias.





VENTILACIÓN DE VIVIENDAS

- Ventilación de viviendas mediante microventilación. La microventilación garantiza la calidad del aire interior de la vivienda, ventilándola adecuadamente, eliminando los contaminantes que se producen con el uso cotidiano, aportando un caudal suficiente de aire exterior y favoreciendo la extracción de aire viciado.



EFICIENCIA ENERGÉTICA



- Se proyecta un edificio para obtener la máxima calificación energética por el Código Técnico de la Edificación, consiguiendo el máximo confort con el mínimo gasto energético.



SEGURIDAD

- Instalación de cámaras de videovigilancia en los puntos de acceso comunes del edificio, portales y garajes.

*Nota: La presente información, perspectivas y documentación gráfica, son orientativas, y están sujetas a modificaciones derivadas del proyecto técnico y de su ejecución. Las viviendas se entregarán conforme a las calidades especificadas, salvo que por razones técnicas, sean modificadas por la dirección facultativa de las obras, sin que ello signifique merma de calidad. El mobiliario, que figura en el plano, son meramente orientativos. La restante información contemplada en el R.D.515/1989, de 21 de Abril, se encuentra en nuestras oficinas para su consulta.



c/San Martín 47, bajo
Donodia- San Sebastián
urumeaberri.com

#slowliving

