Donostia - San Sebastián

ZERUENE

Bizigunea

Memoria de calidades

Loiola

Espacios para vivir

ZERUENE

Loiola

ESTRUCTURA

La estructura será de **hormigón armado,** compuesta por pilares y losas estructurales que respetan 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 exterior de las fachadas, estará compuesto por una combinación de paneles prefabricados de hormigón, barandilla de vidrio, sistema de aislamiento térmico exterior y cerámico. 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. El suelo de las terrazas será en gres porcelánico imitación madera y falso techo.

CUBIERTA

Cubierta plana, impermeabilizada y con aislamiento de alta densidad, además de barrera contra el vapor; de esta manera garantizamos e**l mejor aislamiento térmico**, así como su estanqueidad.

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 y las que tienen acceso a terraza serán puertas ventanas abatibles. Acristalamiento **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 elegidas. Los herrajes cromados en mate. Las puertas de los baños irán con condena.

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 y terrazas, que serán **resistentes a la humedad.**

PINTURAS

Pintura plástica lisa en **3 colores RAL a seleccionar**, a excepción de paramentos verticales de baños. Las cocinas irán con pintura plástica lisa.

DOCUMENTO PROVISIONAL sujeto a las aprobaciones administrativas y licencia de construcción. En consecuencia, alguna/s de la/s calidad/ es establecida/s en la memoria pudiera/n modificarse por razones de tipo técnico- administrativo y/o jurídico- administrativo, o cuando las propias circunstancias técnicas de la ejecución de la obra de edificación, o incluso alguna otra de índole comercial, así lo exigiera/n.

Las infografías e imágenes contenidas en este documento tienen fines estrictamente publicitarios e informativos, no tienen carácter contractual o precontractual y son meramente ilustrativas, estando sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de la dirección facultativa o de la autoridad competente, sin que ello genere derecho a indemnización, compensación o reclamación alguna por parte de terceros. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos, pudiendo no corresponderse de forma exacta con el resultado final. 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 vigente en el momento de la firma de los documentos de compraventa.

ZERUENE

Loiola

PAVIMENTOS

El suelo de la vivienda se pavimentará con **vinílico** imitación madera, menos baños. Apto para suelo radiante y resistente al agua. Los suelos de baños se pavimentarán con **gres porcelánico**, con diferentes acabados a elegir con varias combinaciones de colores.

SANITARIOS Y GRIFERIA

Baños equipados con lavabo mural de diseño actual y grifería de lavabo monomando. Los inodoros dispondrán de mecanismo de **doble descarga** para facilitar el ahorro de agua y tapa amortiguada. Baño principal, ducha con plato de resina y grifería termostática y baño secundario, ducha con plato de resina y grifería monomando. Las terrazas de ático y planta 2ª del portal 2 y 3 contarán con toma de agua.

CALEFACCIÓN, ACS Y VENTILACIÓN

Instalación de **aerotermia centralizada** que integra la calefacción y el 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.
Preinstalación de aire acondicionado en áticos.

ESPACIOS COMUNES

Ascensor eléctrico mecánico con llegada hasta los garajes y puertas automáticas de cabina.
Portal con diseño LOIOLA, con paredes decoradas con lamas de madera, vinilo decorativo e iluminación LED. Pavimento y peldaños de caja escalera y portal en porcelánico, Iluminación con detectores de presencia. Control de acceso de portal con videoportero y llave magnética.
Plazas de garaje abiertas . Estarán delimitadas por líneas pintadas en el suelo en color blanco. **Piscina y zona de solárium comunitaria** en la cubierta de ambos edificios.

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. Preinstalación de recarga de vehículos eléctricos.

PERSONALIZACIONES

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

- ✓ Opciones de diferente color de **carpinteria interior**, así como **"pack carpinteria interior"** *
- ✓ Opciones de diferentes tonalidades de **suelo y alicatado**, así como posibilidad de **'ceramic packs'** *
- ✓ Opciones de varios colores de **pintura de paredes**
- ✓ Opción de **"pack de baños"** *
- ✓ Opción **"pack domótica basic"** *

* Los packs llevarán coste adicional.

DOCUMENTO PROVISIONAL sujeto a las aprobaciones administrativas y licencia de construcción. En consecuencia, alguna/s de la/s calidad/ es establecida/s en la memoria pudiera/n modificarse por razones de tipo técnico- administrativo y/o jurídico- administrativo, o cuando las propias circunstancias técnicas de la ejecución de la obra de edificación, o incluso alguna otra de índole comercial, así lo exigiera/n.

Las infografías e imágenes contenidas en este documento tienen fines estrictamente publicitarios e informativos, no tienen carácter contractual o precontractual y son meramente ilustrativas, estando sujetas a modificaciones por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de la dirección facultativa o de la autoridad competente, sin que ello genere derecho a indemnización, compensación o reclamación alguna por parte de terceros. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios son orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos, pudiendo no corresponderse de forma exacta con el resultado final. 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 vigente en el momento de la firma de los documentos de compraventa.