

DESCRIPCIÓN DE LOS PRINCIPALES ELEMENTOS DE CONSTRUCCIÓN DE LAS 15 VIVIENDAS A CONSTRUIR EN SAN MIGUEL DE ARTADI, DE ZUMAIA

- **ESTRUCTURA** · La estructura será de hormigón armado. La losas horizontales serán de hormigón macizo.
- **CUBIERTA** · La cubierta será de teja cerámica mixta y se aislará térmicamente con 10 cms. de poliuretano proyectado.
- **FACHADA** · Los cierres de fachada contarán con doble capa de aislamiento térmico. La composición de la capa exterior de fachada será de mortero con revestimiento acrílico diseñado para la impermeabilización y decoración de fachadas. Se aislará térmicamente por el exterior con poliestireno expandido, evitando todo tipo de puentes térmicos, e interiormente con lana de roca en la cámara de aire. El trasdosado interior de las fachadas se ejecutará con doble placa de Pladur colocadas a matajunta. Las distribuciones interiores serán de tabique cerámico machetón guarnecido y lucido de yeso.
- **SOLADOS Y ALICATADOS** · El solado y peldañado de las escaleras comunes y portales serán de granito y /ó mármol y el solado de las cocinas, baños y aseos serán de plaqueta de cerámica y alicatados de azulejos hasta el techo con cerámica de 1ª calidad, de tamaños y colores actuales.
- **CARPINTERIA INTERIOR** · Las puertas interiores serán de **madera de roble o lacadas en blanco**, al igual que los rodapiés, a elección del cliente. El suelo de hall, pasillo, salones y dormitorios será laminado flotante en acabado imitación madera con elección de color por parte del cliente. La **puerta** de entrada a la vivienda será **blindada**.
- **CARPINTERIA EXTERIOR** · La carpintería exterior será de PVC, en acabado imitación a madera hacia el exterior y en blanco hacia el interior. Los vidrios serán dobles con cámara y bajo emisivos, reduciendo con ello las pérdidas de calor que se producen a través del mismo. Los balcones serán metálicos, de acero galvanizado y pintado. Para el oscurecimiento y protección solar de los espacios interiores se instalarán persianas enrollables. Cada estancia de la vivienda tendrá al menos una ventana ó puertaventana con apertura oscilobatiente.
- **FONTANERIA** · Los aparatos sanitarios serán todos ellos de la **marca Roca modelo TheGap** o similar, con **grifería monomando de Roca modelo L20 o similar**. Los platos de ducha serán de resina. El agua caliente se suministra mediante un sistema mixto de paneles solares y caldera individual estancia y de condensación alimentada con gas.
- **CALEFACCIÓN** · El sistema de calefacción será de **suelo radiante** mediante tubería de agua multicapa con control termostático y calentada a través de una caldera individual alimentada con gas. Toda la superficie de la vivienda estará **aislada térmicamente** con la planta inferior mediante un panel aislante, que a su vez proporciona aislamiento acústico entre las viviendas.
- **ELECTRICIDAD** · La red general de alumbrado será de 220 voltios. La instalación se realizará con tubo empotrado. Los mecanismos serán de la marca **Niessen serie Zenit**. Toda la instalación se hará según las normas de Iberdrola y la Delegación de Industria. Las viviendas estarán dotadas de videoportero. **Las zonas comunes se iluminarán con luminarias de LED y con detectores de presencia**, con el fin de mejorar la eficiencia energética.
- **TELECOMUNICACIONES** · En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente, se colocarán antenas colectiva y parabólica, para televisión vía terrestre y vía satélite con todos los elementos necesarios para ello y dimensionados según lo especificado en el proyecto realizado para tal fin.

- **TECHOS** · Todas las estancias de la vivienda, dormitorios, baños, cocina, hall y pasillos llevarán **falso techo de Pladur formando una cámara**.
- **PINTURA** · La carpintería de madera natural se terminará con barniz. Las paredes de los vestíbulos, pasillos, salones y dormitorios, se pintarán en liso con **posibilidad de elección de color** sobre cuatro muestras diferentes planteadas por la dirección de obra. Los techos serán igualmente lisos. Las paredes de la escalera común se terminarán en liso, siendo los techos también lisos.
- **ASCENSOR** · El ascensor será de capacidad para seis personas y con puertas automáticas. El ascensor irá desde los pisos hasta la planta de acceso y garajes.
- **COCINAS** · Todas las cocinas se entregarán **totalmente amuebladas**, con muebles altos y bajos, con posibilidad de elegir entre varios modelos y colores. Las cocinas estarán equipadas con electrodomésticos integrados (frigorífico combi, lavavajillas, lavadora, horno, placa vitrocerámica, campana extractora y horno microondas). Las encimeras serán de cuarzo, tipo silestone y el fregadero de acero inoxidable.
- **ESPACIOS EXTERIORES** · Los accesos y terrazas de planta baja serán pavimentados en material cerámico de 1ª calidad. Estará dotado también de un punto de agua en todas las terrazas de planta baja.
- **DIVISIONES DE TERRAZAS DE PLANTA BAJA** · Estará definido por un murete cerámico y verja metálica o vidrio.
- **GARAJES Y TRASTEROS** · Los garajes serán cerrados, con apertura automática. Tanto los garajes como los trasteros se dotarán de un punto de luz y un enchufe, que se derivarán desde el cuadro eléctrico de cada vivienda a su garaje y trastero, con el fin de que los consumos sean individualizados. Se instalarán puntos de recarga para vehículos eléctricos en los garajes.
- **EFICIENCIA ENERGETICA Y MEDIO AMBIENTE** · las viviendas han sido diseñadas para un máximo confort y con criterios de **ahorro y eficiencia energéticos**, además de con un respeto escrupuloso del medio ambiente, siendo los principales elementos los siguientes:
 1. **Vidrio doble con cámara, bajo emisivos**, diseñado para minimizar los efectos de las bajas temperaturas y reducir las pérdidas térmicas a través de los mismos.
 2. Zonas comunes interiores y exteriores con **iluminación LED; con detectores de presencia** en los espacios interiores y control de encendido temporal con reloj astronómico para los espacios exteriores.
 3. Calefacción por **suelo radiante** con circuito de agua.
 4. Caldera de condensación de **alta eficiencia**.
 5. Instalación de **placas solares** para el suministro del agua caliente sanitaria.
 6. Puntos de recarga de **vehículos eléctricos**.
- **PERSONALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS** · en Inmobiliaria Orio llevamos muchos años personalizando las viviendas, de tal manera que podrás tener una vivienda adaptada completamente a tu gusto, con un asesoramiento profesional y un control en obra riguroso.

Todo lo reseñado en la presente Memoria tiene carácter de avance, pudiendo sufrir leves modificaciones motivadas por imposición de las autoridades ó por causas de fuerza mayor, en cuyo caso de se adoptarán las nuevas soluciones que cumpliendo con lo señalado, se ajusten lo más posible a lo reseñado, siendo el Arquitecto -Director de la obra, quién determine la nueva solución a adoptar.