

CULMIA

**HARRIBITXI**  
DONOSTIA

### ZIMENDUA ETA EGITURA:

Hormigoi armatuzko zimendua eta egitura, indarrean dagoen araudira egokituta.

### CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA:

Cimentación y estructura en hormigón armado, ajustado a normativa vigente.

### FOUNDATIONS AND STRUCTURE:

Foundations and structure made from reinforced concrete, in accordance with current regulations.



### FATXADA ETA TEILATUA:

Birgaitu egin da uneko fatxada, eta harlanduzko obraren bidez eraiki da kanpotek beheko solairuan eta emokatutako harlangaitz-hormaren bidez gainerako solairuetan. Barneko fatxada-itxiera aire-ganberaz eta xaflatutako igeltsuzko trenkada-multzo estradosatuaz osatuta dago. Balkoietako barandak zaharberritu egin dira jatorrizko egoerara; altuerari dagokionez, berriz, egokitu egin da indarrean dagoen araudia betetzeko. Patioetako fatxada-itxiera maila handiko prestazioak dituen isolamenduarekin egingo da. Teilatua bi isurkikoa izango da existitzen denaren teila-estaldura berarekin. Teilatupeko solairuan mantsardak eta sabai-leiho irekigarriak jarriko dira.

### FACHADA Y CUBIERTA:

Se rehabilita la fachada actual construida por el exterior mediante sillería en planta baja y mampostería revocada en el resto de las plantas. El cierre interior de fachada se compone de cámara de aire y trasdosado de tabiquería de yeso laminado. Las barandillas en balcones se restauran a su estado original y se adaptan en altura con objeto de cumplir la normativa vigente. El cierre de fachada en patios se realizará con aislamiento de altas prestaciones. La cubierta será a dos aguas con cubrición de teja igual a la existente. En planta bajocubierta se dispondrán mantsards y lucernarios practicables.

### FAÇADE AND ROOFING:

The current façade built on the outside has been restored using ashlar on the ground floor and plastered masonry on the other floors. The interior closing of the façade is made up of an air chamber and laminated plaster partitioning. The railings on balconies have been restored to their original state, adapted in height in order to comply with the current regulations. For the courtyards, it is proposed to seal the façade with high-performance insulation. The roof will be gabled with a tile covering the same as the existing one. On the attic floor, there will be mantsards and usable skylights.



### TRENKADA-MULTZOA:

Etxebizitza barruko zatiketa xaflatutako igeltsu autosostengatzailezko trenkada-multzoaren bidez osatuta dago. Etxebizitzen arteko tartea xaflatutako igeltsuzko trenkada-multzoarekin izango da, egitura bikoitzarekin, altzairuzko segurtasun txapa eta isolamendu termiko-akustiko ertainarekin. Gune komunak dituzten etxebizitzen arteko tartea bloke fono-xurgatzaileko fabrikaren bidez osatuta egongo da, akabera desberdinak izango dituzte gune komunen aldera eta xaflatutako igeltsuzko trenkada-multzoko estradosatu autosostengatzailea isolamendu termiko-akustikoa izango du etxebizitzaren aurrealdean.

### TABIQUERÍA:

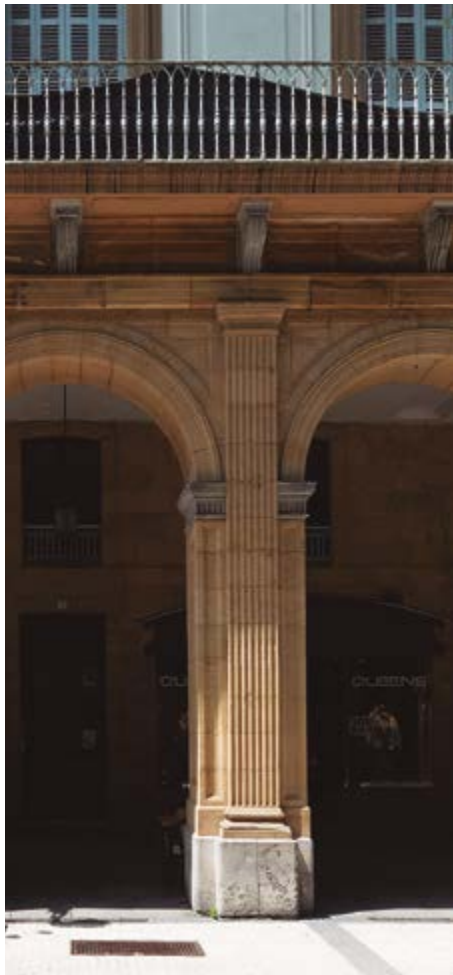
Divisiones interiores de vivienda formadas por tabiquería de yeso laminado autoportante. La separación entre las viviendas será con tabiquería de yeso laminado, con doble estructura, chapa de acero de seguridad y aislamiento térmico-acústico intermedio. La separación entre las viviendas con zonas comunes estará formada por fábrica de bloque fonoabsorbente, con diferentes acabados hacia las zonas comunes y trasdosado autoportante de tabiquería de yeso laminado con aislamiento térmico-acústico, por la cara de la vivienda.

### PARTITIONS:

Inner partitions of the property formed of self-supporting laminated plasterboard. The separation between the properties will be with double laminated plasterboard partitions, with a safety steel plate and intermediate acoustic and thermal insulation. The separation between properties and common areas will be formed of sound-absorbent block with different finishes facing the common areas and self-supporting laminated plasterboard partitions with acoustic and thermal insulation on the property side.

### KANPOKO AROTZERIA:

Zubi termikoaren haustura duen kanpoko arotzeria. Emisio baxuko beira bikoitza jartzea, Climalit motakoa; beira-plaka koloregabe eta aire-ganberaz osatuta egongo da, proiektuaren arabera. Beiren osaketa fatxada-itxieraren arotzerietan dimentsionatu egin da etxebizitzaren barruko bero-galerak mugatzeko, eraikinaren energia-efizientzia hobetuz. Karel guneeetan edo erorketa arriskua duten guneeetan, beira segurtasunekoak izango da, proiektu eta araudiaren arabera. Iluntze bidez babestutako fatxadak kanpoko leiho-oholen bidez egingo dira, barnekoak solairuarterean eta aluminiozko lamak dituzten persiana biribilgarriak, termikoki isolatuta daudenak, patiora ematen duten leihoen kasuan.



### CARPINTERÍA EXTERIOR:

Carpintería exterior con rotura de puente térmico. Doble acristalamiento bajo emisivo tipo Climalit, formado por lunas incoloras y cámara de aire, según proyecto. La composición de vidrios en las carpinterías de cierre de fachada se ha dimensionado para limitar las pérdidas de calor del interior de las viviendas, mejorando la eficiencia energética del edificio. En zonas de antepecho o con riesgo de caída, el vidrio será de seguridad, según proyecto y normativa. Fachadas protegidas con oscurecimiento mediante contraventanas exteriores, interiores en entreplanta, y persianas enrollables de lamas de aluminio aisladas térmicamente en ventanas que dan al patio.

### EXTERIOR CARPENTRY:

Exterior carpentry with thermal bridge breaks. Low emissivity Climalit-style double glazing comprising colourless glass and an air chamber, according to the project. The glass composition in the façade closure carpentry has been designed to limit heat loss from the interior of the properties, improving the building's energy efficiency. In areas with ledges or a risk of falling, safety glass will be used, according to the project and regulations. On protected facades, darkening by exterior shutters, interior shutters on the mezzanine floor, and thermally insulated aluminium slat roller blinds on windows to the courtyard.

### BARRUKO AROTZERIA:

Etxebizitzara sartzeko ate korazatua egur lakatuko akabera duena, zurian. Akaberek haritz gorri zerratuan, eskailera-buru aldera, segurtasun-sarrailarekin eta behatxulo optikoarekin. Igarotzeko ate lisoak, zuriz lakatuak, banda ezkutuekin. Armairuak gela nagusian eta beste gela batzuetan, proiektuaren arabera.

### CARPINTERÍA INTERIOR:

Puerta de acceso a la vivienda acorazada lacada en blanco hacia el interior de vivienda y acabada en roble americano aserrado hacia los descansillos, con cerradura de seguridad y mirilla óptica. Puertas de paso lisas lacadas en blanco con bisagras ocultas. Armarios en habitación principal y otras estancias, según proyecto.

### INTERIOR CARPENTRY:

Reinforced entrance door with a white lacquered wood veneer into the property and sawn American oak to the landings, and a high-security lock and a peep-hole. Smooth connecting doors lacquered in white with concealed hinges. Wardrobes in the master bedroom and other rooms, according to the project.





#### PAVIMENTOS:

Pavimento flotante acabado en madera de arce en toda la vivienda, con tratamiento antihumedad en cocina y cuartos de baño, o pavimento de gres, según elección del cliente durante el periodo de personalización. En terrazas se colocará baldosín catalán. El pavimento del garaje y los trasteros será de hormigón continuo, acabado con pintura de resinas de epoxi.

#### ZOLADURAK:

Zoladura flotatzailea astigar-egur akaberarekin etxebizitza guztian, hezetasun-contrako tratamenduarekin sukalde eta bainugeletan, edo gres-zoladura bezeroaren hautapenaren arabera pertsonalizazio-epean zehar. Terrazetan Kataluniako baldosa txikia jarriko da. Garaje eta trastelekuen zoladura hormigoi jarraitukoa izango da epoxi erretxinaren pinturaren akabera izango duelarik.



#### FLOORS:

Floating floor finished in maple wood throughout the property, with anti-moisture treatment in the kitchen and bathrooms, or stoneware flooring according to the customer's choice during the customization period. Catalan tiles will be placed on terraces. The floor of the garage and storage rooms will be made of concrete slab finished with epoxy resin paint.

#### AZULEJU-ESTALDURA ETA ESTALDURAK:

Bainugelak alikatatu egingo dira lehen kalitateko gres-piezekin.

#### ALICATADOS Y REVESTIMIENTOS:

Los baños irán alicatados con piezas de gres de primera calidad.

#### TILES AND FINISHES:

The bathrooms will be tiled with high-quality stoneware pieces.



#### SABAIAK:

Sabaiak xaflatutako igeltsu-plakez egingo dira proiektuaren arabera, eta ireki ahal izango dira instalazioen erregistrarako. Bainugeletan, sabaia faltsua egongo da, irekigarria, hala badagokio. Txapitula itxurako sabaiak beheko solairuan.

#### TECHOS:

Los techos serán de placas de yeso laminado, según proyecto, y practicables para el registro de instalaciones. En los baños, falso techo de lamas de madera, también practicables donde proceda. Techos abuhardillados en planta bajocubierta.

#### CEILINGS:

The ceilings will be laminated plasterboard according to the project and can be opened for access to the installations. In the bathrooms, false ceiling with wood sheets, also opening where needed. Sloping ceilings in the attic.



#### PINTURA:

Etxebizitzetan, pintura plastiko laua erabiliko da estaldura bertikal eta sabai aizunen gainean. Aparkalekuan, plazen markatzea eta seinaliziorako pintura espezifikoa erabiliko da.

#### PINTURA:

En las viviendas, pintura plástica lisa sobre revestimientos verticales y falsos techos. En aparcamiento, marcado de plazas y pintura específica de señalización.

#### PAINT:

In the properties, smooth plastic paint on vertical wall coverings and false ceilings. In the garage, marked parking spaces and painted signage.



#### SUKALDEA:

Armairu altuak eta baxuak dituzten lehen kalitateko sukaldeak. Sukalde-gainekoa ijeztu motakoa. Altzairu herdoilgaitzezko harraska eta aginte bakarreko txorrotak. Indukzio-plaka, sabai aizunean sartutako ke-kanpaia, horman sartutako labea eta mikrouhin-labea, ontzi-garbigailua, panelatutako hozkailua eta garbigailua.

#### COCINA:

Cocinas de primera calidad provistas de armarios altos y bajos. Encimera de cocina tipo laminado. Fregadero de acero inoxidable y grifería monomando. Placa de inducción, campana extractora empotrada en falso techo, horno y microondas empotrado, lavavajillas, frigorífico panelado y lavadora.

#### KITCHEN:

Top quality kitchens with high and low cabinets. Laminated kitchen worktop. Stainless steel sink and mixer taps. Induction plate, extractor hood fitted in suspended ceiling, oven and built-in microwave, dishwasher, panel fridge and washing machine.

#### INSTALAZIO ELEKTRIKOA:

Behe-tentsioko Erregelamendu Elektroteknikoaren arabera egingo da, babes-elementuekin aginte-taulan eta zirkuitu independente desberdinak, elektrifikazio-mailaren arabera. Mekanismoek kolore zuria izango dute, lehen markakoak. Telebista eta FM-ko antena kolektiboa instalatuko da, etxebizitza bakoitzean deribazioa izango delarik. Telefono eta telebistaren harguneak instalatuko dira egongela, sukalde independente eta logeletan. Bideo-atezain elektronikoa. Gune komunek led argiztapena izango dute, presentzia-sentsoreekin.

#### INSTALACIÓN ELÉCTRICA:

Se realizará según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión con elementos de protección en cuadro de mandos y distintos circuitos independientes, según el grado de electrificación. Los mecanismos serán en color blanco, de primera marca. Se instalará antena colectiva de TV y FM, con derivación en cada vivienda. Se instalarán tomas de teléfono y televisión en salones, cocinas independientes y dormitorios. Videoportero electrónico. Las zonas comunes irán dotadas con iluminación led, con sensores de presencia.

#### ELECTRICAL SYSTEM:

These will be fitted according to the Low-Voltage Electrotechnical Regulations with protection elements in the control panel and different independent circuits, according to the degree of electrification. The mechanisms will be white and top quality. A collective radio-television antenna will be installed, diverted to each property. Television and telephone outlets will be fitted in the living rooms, separate kitchens and bedrooms. Video entryphone. The common areas will be equipped with LED lighting, with occupancy sensors.





#### **SANITARIOAK:**

Portzelanazko sanitarioak aginte bakarreko txorrotekin. Dutxaontzia bainugela nagusian eta bainuontzia etxebizitzaren planoen egituraren arabera.

#### **SANITARIOS:**

Sanitarios de porcelana, con grifería monomando. Plato de ducha en baño principal y bañera, según disposición de los planos de la vivienda.

#### **BATHROOM FITTINGS:**

Porcelain bathroom fittings with mixer-taps. Shower tray in main bathroom and bathtub according to the layout of the property.

#### **ETXEKO UR BEROA ETA BEROKUNTZA:**

Etxeko ur beroa, berokuntza eta aire-girotzearen ekoizpenerako aerotermin sistemaren instalazioa. Berokuntza zoru bero-emaiaren bidez geletako zirkuituekin.

#### **AGUA CALIENTE SANITARIA Y CALEFACCIÓN:**

Instalación de sistema de aerotermin para la producción de agua caliente sanitaria, calefacción y climatización. Calefacción mediante suelo radiante con circuitos por estancias.

#### **DOMESTIC HOT WATER AND HEATING:**

Installation of aerothermal system for domestic hot water, heating and air conditioning. Underfloor heating, with circuits throughout the rooms.

#### **AIRE GIROTUA ETA UR BEROA:**

Ur berorako eta berokuntzarako banakako aerotermin sistema, zoru bero-emai bidez, sektorizatugabea, temperatura baxuan. Hodi bidezko klimatizazioa sabai aizunean eta difusoreak geletan. Hori guztia termostato digital programagarriaren bidez kontrolatzen da, guneen arabeko temperatura modu independentean kontrolatzeko aukerarekin.

#### **CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE:**

Sistema de aerotermin individual para agua caliente y calefacción mediante suelo radiante sectorizado a baja temperatura. Climatización con conductos en falso techo y difusores en estancias. Todo ello controlado mediante termostato programable digital con control independiente de temperatura por zonas.

#### **HOT WATER AND AIR CONDITIONING:**

Individual aerothermal system for hot water and heating using segmented low-temperature underfloor heating. Air conditioning with ducts in the false ceilings and diffusers in the rooms. All controlled by a digital programmable thermostat with separate zone-based temperature control.



#### **AIREZTAPENA:**

Airea tratatzeko sistema, fluxu bikoitzeko haizagailuarekin eta beroa berreskuratzeko unitatearekin.

#### **VENTILACIÓN:**

Sistema de tratamiento de aire con ventilador de doble flujo y recuperador de calor.

#### **VENTILATION:**

Dual-flow ventilation system with heat recovery.

### IGOGAILUA:

Azken puntako igogailu elektromekanikoak eta zarata murriztua, makina gelarik eta ate automatikorik gabe. Horietako bat zuzenean aparkalekuarekin komunikatzen da.

### ASCENSOR:

Ascensores electromecánicos de última tecnología y reducida sonoridad sin cuarto de máquinas y puertas automáticas. Uno de ellos comunica directamente con el aparcamiento.

### LIFT:

State-of-the-art low-noise machine room-less electromechanical lifts with automatic doors. One leads directly onto the garage.

### DOMOTIKA:

Argiztapen teknikoa, aireztapena, klimatizazioa eta alarmak kontrolatzeko banakako sistema, domotika-kudeaketa multzo batean integratua.

### DOMÓTICA:

Sistema de control individual de iluminación técnica, ventilación, climatización y alarmas, integrado en un conjunto de gestión domótica.

### HOME AUTOMATION:

Individual control system for technical lighting, ventilation, air conditioning and alarms, integrated into a home automation management system.

### ZONA KOMUNAK:

Atarietan, zoladuretarako, lehen kalitateko material nobleekin egingo dira estaldurak eta akaberak. Garajeko atea motorduna izango da urrutiko mandoarekin plaza bakoitzeko.

Garajeko solairuetara sarrera ibilgailu-igogailu bidez, kaleko zuzeneko sarrerarekin.

### ZONAS COMUNES:

En portales solados, revestidos y acabados con materiales nobles de primera calidad. Puerta motorizada de garaje con un mando a distancia por plaza.

Acceso a plantas de garaje mediante ascensor para vehículos con acceso directo desde la calle.

### COMMON AREAS:

Doorways sealed, covered and finished with high-quality fine materials. Motorised garage door with one remote control per parking space.

Access to garage levels via vehicle lift with direct access from the street.







**ENERGIA-ZIURTAGIRIA:**

A - A ziurtagiria eskuratua.

**CERTIFICACIÓN ENERGÉTICA:**

Calificación obtenida A - A.

**ENERGY CERTIFICATION:**

Rating obtained A - A.

---

**PERTSONALIZAZIOA:**

Kontsultatu zure aholkulari pertsonalarekin zure etorkizuneko etxebizitza.

**PERSONALIZACIÓN:**

Consulte a su asesor personal sobre su futuro hogar.

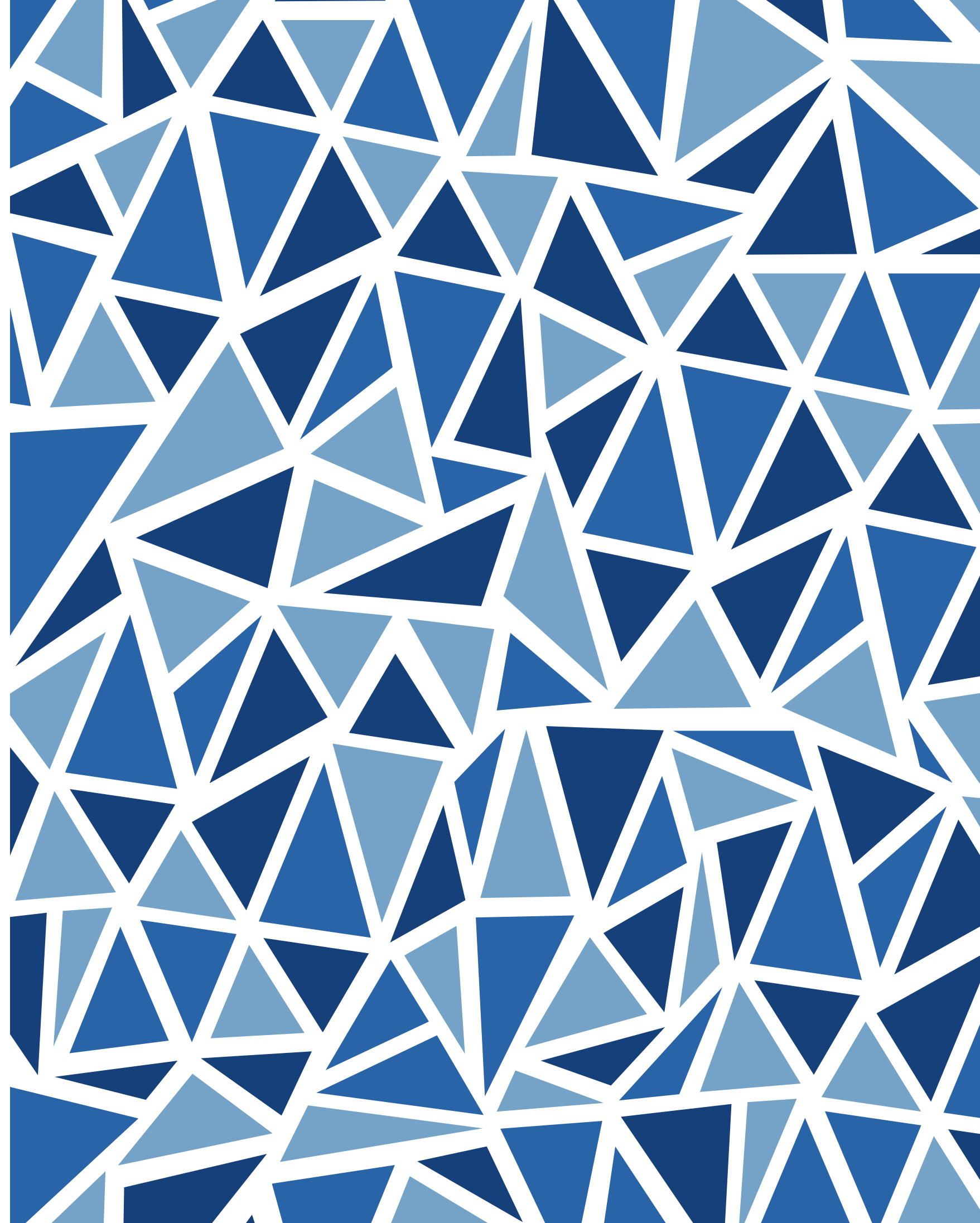
**CUSTOMISATION:**

Consult your Personal Adviser about your future home.

Ohar garrantzitsua: Sustatzailak beretzat gordeko du kalitate-memoria hau aldatzeko eskubidea, betiere arrazoi teknikoek, komertzialek, hornidurarekin erlazionatutakoek edo araudi aplikagarriak hala agintzen badute. Hautatutako materialak ez dira izango inoiz memoria honetan agertzen direnak baino kalitate txikiagokoak. Dokumentu hau eredu-etxebizitzari dagokio, ez du kontratu-baliozkotasunik eta soilik informatzeko balio du; izan ere, aldatu ahal izango da izaera teknikoko arrazoiengatik behin betiko proiektu teknikoaren arabera. Kontsultatu energia-ziurtagiria [culmia.com](http://culmia.com) webgunean.

Nota importante: La promotora se reserva el derecho de modificar esta memoria de calidades siempre que sea exigido por motivos técnicos, comerciales, de suministro o por exigencia de la normativa aplicable. En ningún caso los materiales elegidos serán de menor calidad que los incluidos en esta memoria. Este documento corresponde a las características de una vivienda tipo, careciendo de validez contractual y solo es válido a efectos informativos, ya que podrá ser modificado por razones de índole técnica, según el proyecto técnico definitivo. Consulte la certificación energética en [culmia.com](http://culmia.com).

Important notice: The Developer reserves the right to modify these quality specifications whenever so required for technical, commercial or supply reasons or in order to comply with the applicable regulations. Under no circumstance whatsoever will the selected materials be of an inferior quality to those described in these specifications. This document describes the features of a certain type of home. Hence, it is not binding and it is solely to be construed as an informative document, as it may be modified for technical reasons, in keeping with the final technical plan. We invite you to consult the energy certification at [culmia.com](http://culmia.com).





**CULMIA**

**900 929 282**  
**[culmia.com](http://culmia.com)**