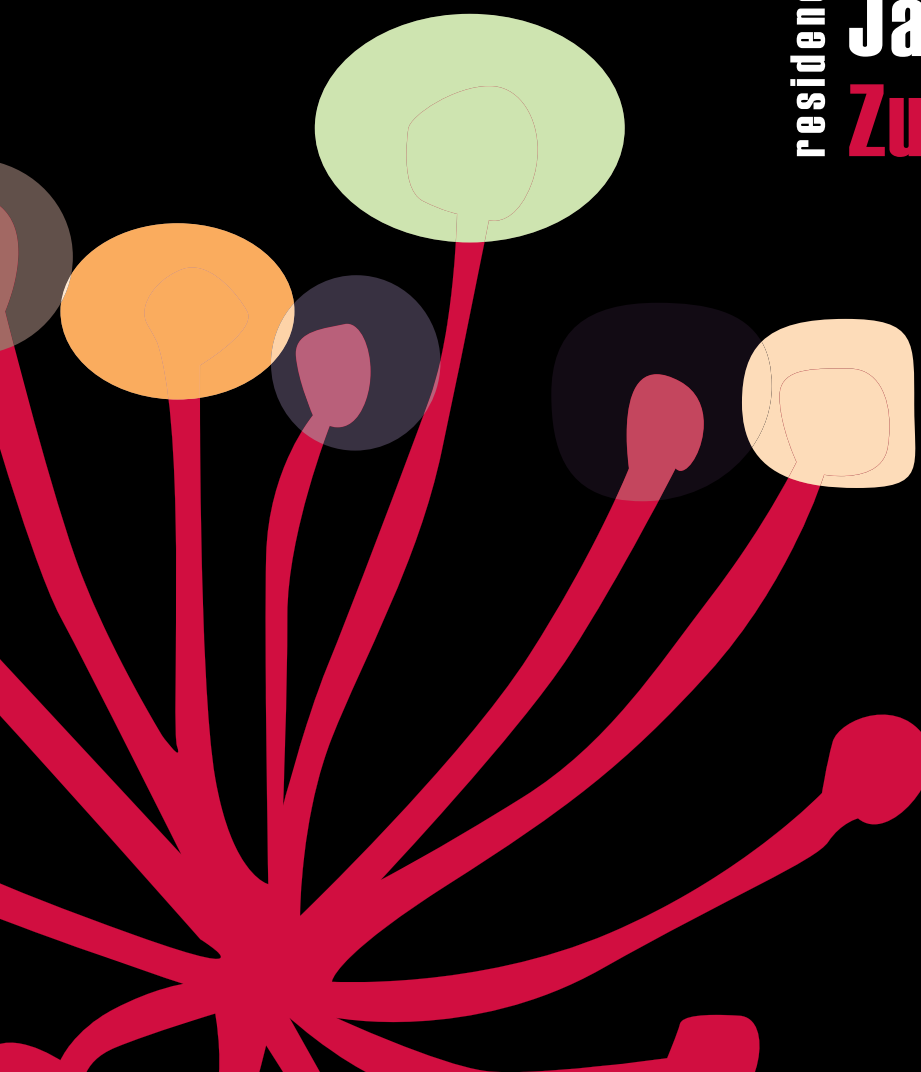
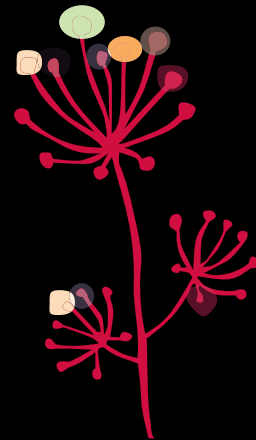
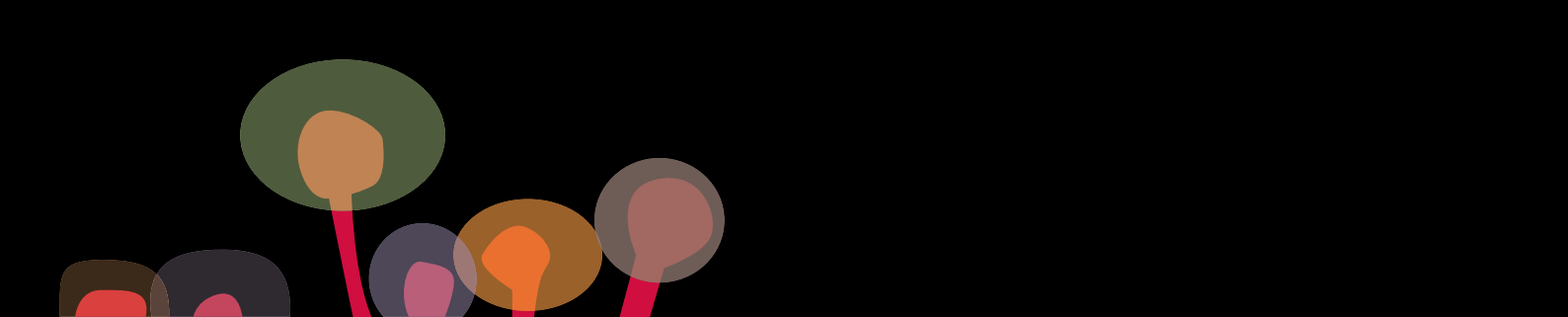


residencial vanguardia natural
**Jardines de
Zumabide II**

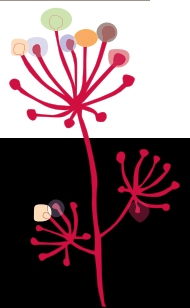


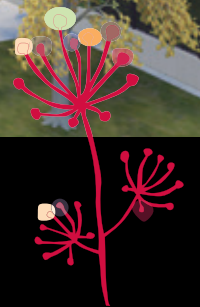
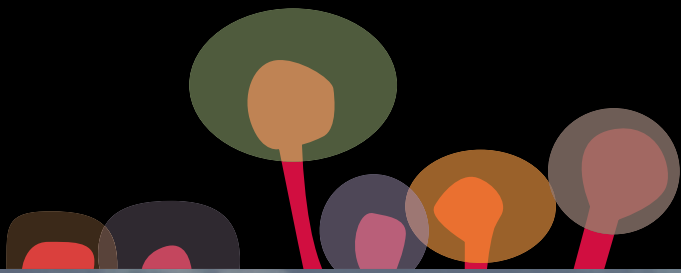
vivantis
proyectar · construir · vivir

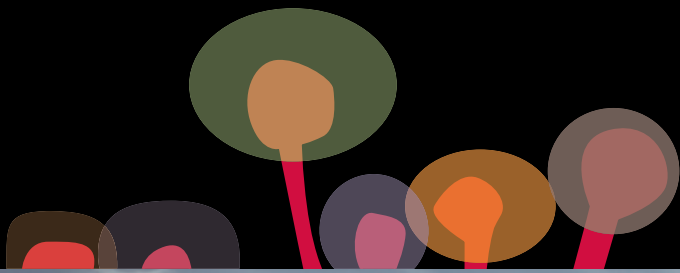


Tras el éxito de Jardines de Zumabide I, la primera promoción residencial de la calle Zumabide, que marcó la tendencia de una arquitectura cuidada y unos espacios comunes exclusivos, se ha diseñado, completando el conjunto, **Residencial Jardines de Zumabide II**, con la intención de dar respuesta a aquellas personas que buscan una vivienda de alta calidad, sostenible, moderna y funcional.

Todo ello sin renunciar a la comodidad de estar **próximo al centro de la ciudad**.



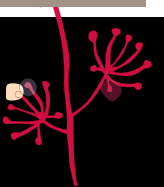




En **Jardines de Zumabide II** encontrarás viviendas exclusivas de alta calidad que destacan por su **excelente distribución, funcionalidad, amplitud, luminosidad y soleamiento**; ubicadas en un entorno confortable y saludable, con el atractivo adicional de estar próximas al centro de la ciudad.

Los detalles marcan la diferencia.

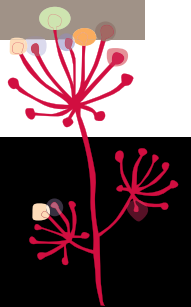
Un proyecto que armoniza naturaleza y ciudad, a partir de la integración de una bella arquitectura de calidad en una ubicación privilegiada con jardines privados.





El nuevo edificio cuenta con agradables **zonas verdes**, de las que disfrutarás visualmente desde el mismo momento en el que accedas a ella.

Un entorno apacible de naturaleza y arquitectura equilibrada, que además supone una **zona segura** de juegos para tus hijos.





Modernos portales acristalados que funcionan como una “caja” de vidrio, conectando el interior con el exterior.

Cuentan con paramentos verticales revestidos de alistonado de madera, con iluminación de leds encastrados, muebles realizados a medida y luminarias decorativas, lo que confieren a los mismos **elegancia y distinción**.





El edificio dispondrá de una moderna **sala comunitaria con cocina** completamente equipada y amueblada con capacidad para **más de 20 comensales**.





Celebrar los cumpleaños de tus hijos, hacer una cena con muchos amigos, organizar una fiesta sorpresa... ¿Qué harías si tuvieras un “**txoko**” a tu disposición?



mucho más que una urbanización

ubicación y entorno



Zona Sur de la ciudad, con edificios de reciente construcción, con carácter residencial de alta gama.

Urbanización del entorno de gran calidad.

Proximidad al centro de la ciudad de Vitoria.

Proximidad a las Universidades y a la Ciudad Jardín.

salud y confort



Urbanización privada, con zonas verdes y una sala de comunidad, con cocina completa y capacidad para 20 comensales..

Proximidad a zonas verdes municipales como los parques María de Maeztu y Olárizu (próxima implantación del Parque Botánico más grande de España).

Cercanía a centros de instalaciones deportivas y lúdicas, tales como El Estadio o Mendizorroza.

técnica y diseño



Belleza y eficacia en el exterior, con una arquitectura de vanguardia.

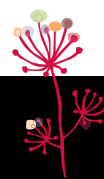
Gran amplitud en el interior, con máxima funcionalidad y luminosidad, y diseño contemporáneo.

Alta calidad de materiales y diseño extraordinariamente práctico, que permite, a su vez, un sencillo y económico mantenimiento, incluso del espacio exterior.



Especial consideración con los aspectos bioclimáticos y criterios de sostenibilidad.

Doble orientación (Este/Oeste) o triple (Sur/Este/Oeste). Los espacios públicos (diurnos: cocina y salón) de las viviendas se orientan al Oeste y al Sur, para un aprovechamiento máximo de la luz natural; y los dormitorios al Este.





Diseño de eficiencia energética:

- ★ Con ventilación cruzada (doble orientación de fachada).
- ★ Máximo aprovechamiento del soleamiento y la luz natural, mediante grandes acristalamientos.
- ★ Eficaz aislamiento térmico y acústico.



Diseño que permite gran eficacia en el aislamiento acústico:

- ★ Diferenciación en las viviendas entre la zona pública (diurna) y la zonas privada (nocturna -dormitorios y baños).
- ★ Entre viviendas contiguas se agrupan las estancias del mismo uso.
- ★ Forjados reticulares de hormigón armado y bovedilla de arlita, con falsos techos de placas de cartón-yeso en todas las estancias y aislamiento térmico y acústico.



Distribuciones muy funcionales y prácticas:

- ★ Máximo aprovechamiento real de la superficie útil: no hay pérdidas de espacio en pasillos, ni espacios inutilizables en ninguna estancia.
- ★ Amplitud y eficiente organización.
- ★ Armarios empotrados de gran capacidad en los dormitorios principales, tipo suite.
- ★ Todas las estancias permiten un adecuado y óptimo amueblamiento.



Los salones cuentan con los ambientes claramente diferenciados (zona de estar y zona de comedor), y uno de sus lados (el del mayor longitud) es acristalado.



La amplia terraza se integra visualmente en los salones generando así una sensación de mayor amplitud.



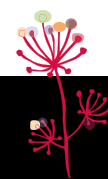
Cocinas independientes, con posibilidad de amplio mobiliario.

Tendederos con acceso desde la cocina, pero sin restar ni luz ni vistas a los ventanales de las mismas.



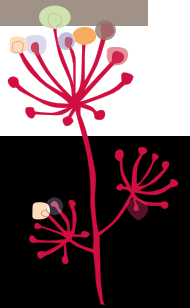
Todos los dormitorios son dobles (con amplio desarrollo para amueblamiento de orden y almacenaje).

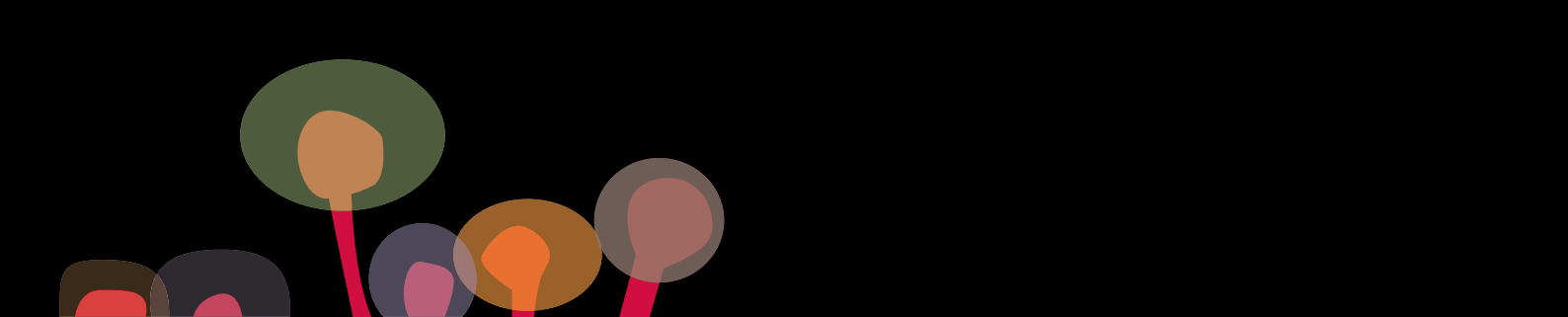
Los dormitorios principales son tipo suite, disponiendo de un amplio vestidor y un baño incorporado.



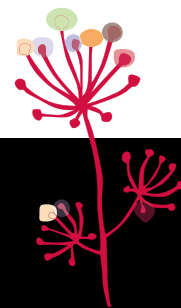


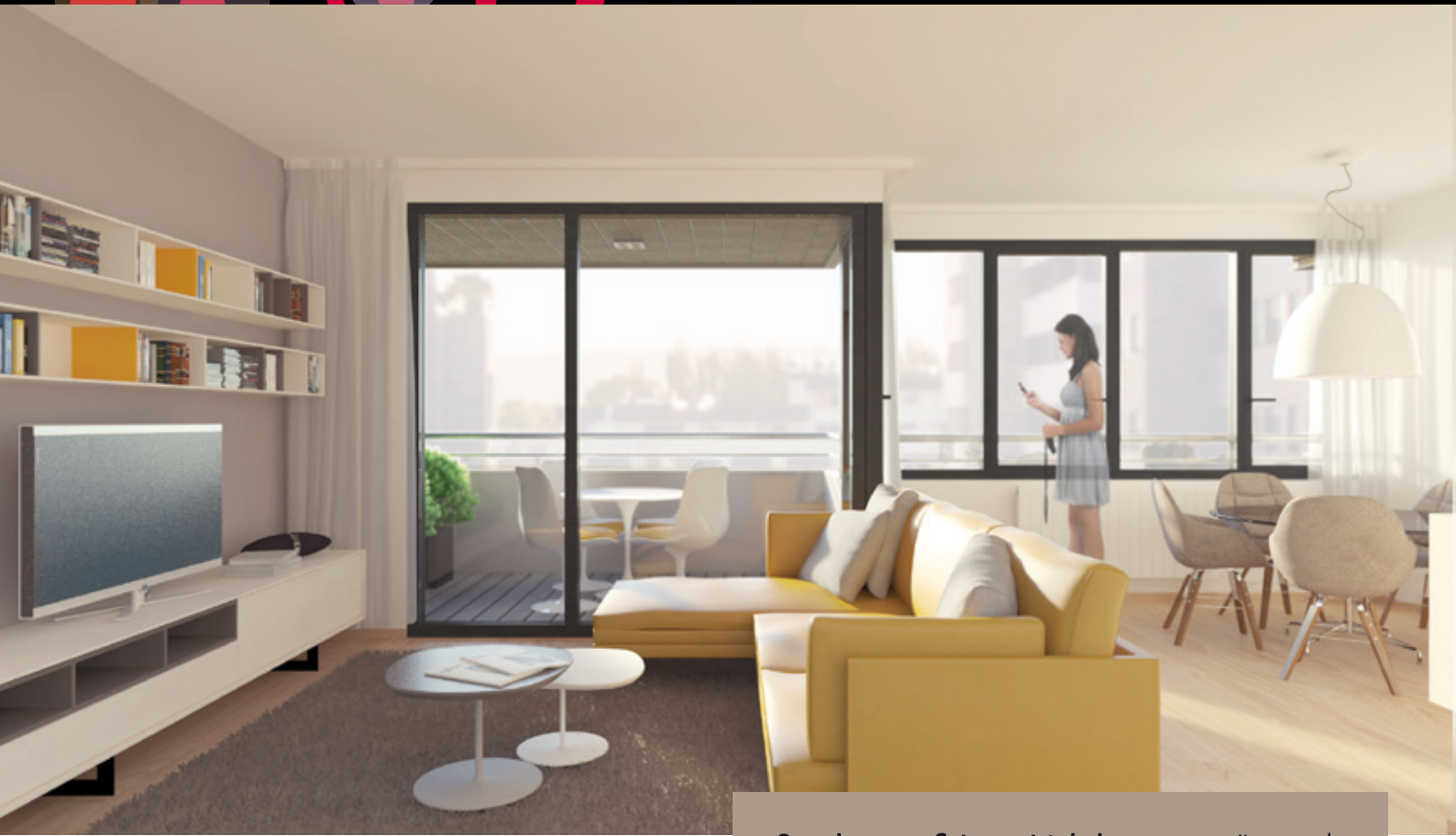
¿Dónde desarrollas tu vida? En las zonas de tu hogar donde te relacionas con los tuyos. Por ello te ofrecemos **amplios y funcionales salones y cocinas**, con circulaciones fluidas, a fin de que tengas comodidad para compartir infinidad de buenas experiencias con los tuyos.



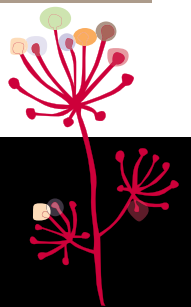


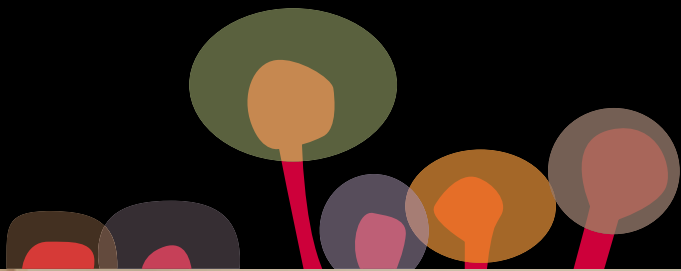
Espacioso salón-comedor para que puedas **disfrutar** de una tarde de cine o de ver tu deporte favorito en la TV; o bien **conversar** largo y tendido con tus amigos o familia en la sobremesa después de una agradable comida o cena.



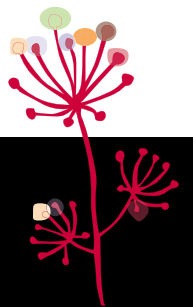


Grandes superficies acristaladas, que permiten que la claridad alcance hasta las zonas más distantes de las fachadas.



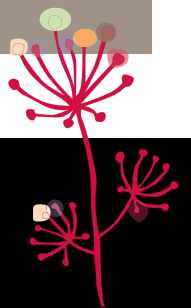


El **placer de tener un lugar donde refugiarte** después del trabajo, desconectar de todo y disfrutar de un momento simplemente tuyo, leyendo un libro o escuchando tu música favorita.





Una **cocina moderna y funcional**, independiente, pero contigua al salón, diseñada con modernos acabados y materiales, con mucha **capacidad de amueblamiento**, concebida como un amplio espacio para compartir los preparativos de esa comida o cena con tus amigos o familia.



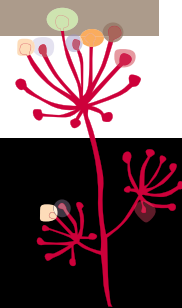


Suelos “combinados” de **cerámica gris** y baldosa “**tipo hidráulica catalana**” y pared de pizarra, para que anotes tus mensajes o puedan dibujar tus peques.





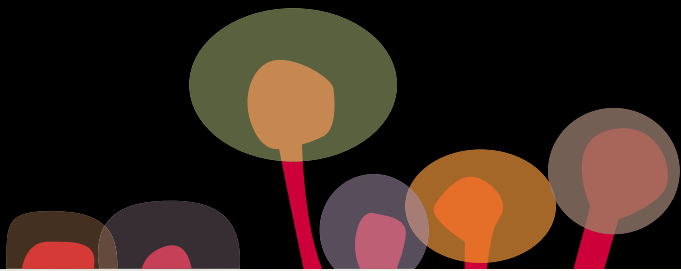
Leche, azúcar, huevos... o un "te quiero mami", todo cabe en una gran **pared-pizarra** donde escribir, pintar y borrar. Además realza el gris claro del resto de los paramentos, lo que aporta a la cocina un toque de **diseño y luminosidad**, resultando un espacio realmente acogedor.





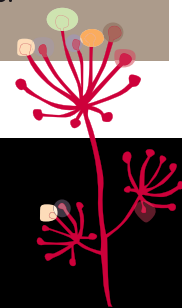
Una cocina **muy luminosa y soleada** orientada al Oeste, y bien comunicada con el espacio de comedor en el salón, para que resulte realmente práctico celebrar tus comidas familiares.





Terrazas con vistas a la urbanización, desde donde verás a tus hijos jugar, mientras tomas una cerveza antes de cenar.

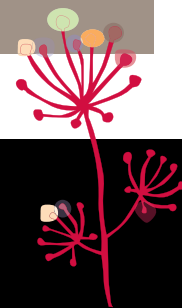
Protegidas mediante grandes velos, para poder usarlas todo el año y resguardarte de las inclemencias meteorológicas o del sol excesivo del verano.

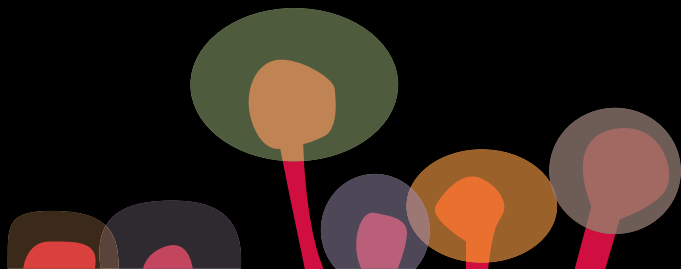




¿Y si cada vivienda te proporcionara una **amplia terraza** que podrás usar incluso de manera más práctica que un jardín?

Espacios amplios al exterior, pero resguardados de la lluvia y del sol, donde podrás disponer de una estancia más de tu hogar y disfrutar de intensos momentos de relax.





MEMORIA DE CALIDADES

ANTES DE ENTRAR EN TU CASA los jardines y espacios para el ocio

espacio de ocio



Sala de comunidad o txoko, con cocina completamente equipada y amueblada con capacidad para más de 20 comensales.

jardinería



Arbolado de diferentes especies autóctonas, parterres de cantos rodados y jardinerías. Riego automático a base de agua recogida de la lluvia.

Vallados de composite de madera y muretes de hormigón, en los frentes a vía pública.

Alumbrado de paseos mediante balizas de baja altura e iluminación decorativa en jardines mediante luminarias eficientes energéticamente.


Pavimento en las zonas de paseo, a base de hormigón pulido antideslizante y granito gris.

zonas comunes



Portales acristalados, con pavimento oscuro e iluminación decorativa.
2 amplios cuartos para bicicletas.





Porches de acceso a los portales con pavimento combinado de hormigón pulido antideslizante y granito de color gris, e iluminación decorativa.

Peldaños de escaleras en granito.

Rellanos de viviendas con pavimento de granito.

Vestíbulo de acceso a los ascensores, desde los garajes, revestidos con el mismo pavimento que portales; y paramentos verticales enyesados y pintados.

Ascensores para 8 personas, con acceso directo desde garajes.





LO QUE VES los acabados

por fuera

Fachadas de ladrillo caravista y revestimiento de panel composite de aluminio.

Carpintería exterior de aluminio, de color gris grafito, con rotura de puente térmico, con una hoja oscilobatiente por estancia.

Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico interior, en color similar a la carpintería exterior, en todos los dormitorios y cocinas.

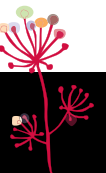
Persianas motorizadas de screen en salones.

Cubiertas planas.

por dentro

Carpintería de madera

- ★ Puerta de entrada blindada, de haya en la parte exterior y lacada en blanco en el interior, con cerradura de seguridad.
- ★ Puertas interiores lacadas en blanco, con herrajes acabados en cromado o en acero inoxidable.
- ★ Armarios empotrados con puertas acabadas en blanco e interiores forrados, en dormitorio principal.





Revestimientos

★ Cocinas:

Revestimiento vertical enyesado y pintado en color gris claro y uno de los paramentos en acabado pizarra.

Pavimento cerámico, de gres porcelánico rectificado de color gris claro, con alfombra tipo “baldosa hidráulica catalana”.

★ Baños:

Revestimiento vertical de cerámica rectificada, en dos tonos.

Pavimento cerámico, de gres porcelánico rectificado.

★ Dormitorios, salón y vestíbulos:

Pintura plástica lisa de color gris claro en paredes y techos.

Pavimento de parquet flotante laminado.

Rodapié lacado en blanco.

★ Pavimento de terrazas de salones con tarima de composite de madera.





LO QUE SIENTES

el confort

aislamientos

Falso techo de placa de cartón-yeso en todos los techos de la vivienda.

Aislamiento en las fachadas, en los forjados entre plantas de viviendas y entre las viviendas colindantes, a base de lana de roca y/o proyección de poliuretano.

Bajantes insonorizadas en la instalación de evacuación de cocinas y baños y recogida de pluviales.

calefacción

Gas natural, con caldera individual por vivienda.

Suelo radiante con termostatos para dos zonas diferenciadas (noche y día).

fontanería

Aparatos sanitarios de color blanco, con tapa de inodoro de caída amortiguada.

Grifería termostática en ducha y bañera, y monomando en lavabos y bidé.

Plato de ducha en baño principal y bañera en baños secundarios.

Toma de agua en las terrazas de los áticos.

electricidad

Mecanismos de Niessen, modelo Zenit o similar.

Toma de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocinas y salones.

Toma de enchufe en terrazas.

acristalamiento exterior

Doble acristalamiento, bajo emisivo, tipo Climalit.





PARA LOS MÁS CURIOSOS

especificaciones técnicas

cimentación

Zapatas aisladas, y corridas bajo muro, de hormigón armado HA-25/B/20/Ila y acero B-500S.

saneamiento

El saneamiento del edificio se recogerá con tubos de PVC por el techo de planta sótano. El sótano dispondrá de bomba de achique general.

estructura

Pilares y vigas de hormigón armado. Forjados reticulares de hormigón armado HA-25/B/20/Ila y acero B-500-S con bovedilla de arlita.

El suelo del sótano será de solera de hormigón pulida de 15 cm. de espesor con mallazo 15-15-8 sobre encachado de piedra.

albañilería

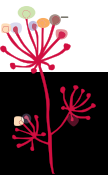
Fachada exterior de media asta de ladrillo caravista klinker, raseo interior con mortero hidrófugo, aislamiento térmico-acústico de lana de roca de 8 cms. de espesor en la cámara de aire y trasdosado interior con ladrillo hueco doble machetón y enlucido de yeso. Fachadas con panel composite de aluminio sobre rastreles anclados a un cierre de media asta de ladrillo perforado, raseo por ambas caras con mortero hidrófugo, aislamiento térmico-acústico de lana de roca de 8 cms. de espesor, cámara de aire y trasdosado interior con ladrillo hueco doble machetón y enlucido de yeso. Todas las divisiones interiores de las viviendas serán de ladrillo hueco doble tipo machetón o gran formato.

La separación con viviendas colindantes y zonas comunes se realizará con doble placa de cartón yeso, aislamiento acústico a base de lana de roca tras cada una de las placas de cartón yeso y ladrillo acústico raseado por ambas caras en el centro.

carpintería exterior

Carpintería exterior de aluminio, de color gris grafito, con rotura de puente térmico, con una hoja oscilobatiente por estancia.

Persianas de aluminio lacado inyectadas con poliuretano, con cajón de madera aislado térmicamente.





vidrio

Doble vidrio con cámara de vacío en la carpintería exterior (6+12+4).

Los vidrios colocados a una altura inferior a un metro serán de seguridad; templados o con butiral intermedio.

Los vidrios del portal serán de seguridad (6+6).

instalación de fontanería y saneamiento

La instalación de agua potable se realizará con tubos, codos, curvas, etc..., de cobre o polipropileno, con llave de paso a la entrada de todos los cuartos húmedos y en la acometida de todos los aparatos.

Los desagües se realizarán con tubería de PVC rígido insonorizados. Todos los desagües verticales tendrán ventilación hasta cubierta, independiente de la ventilación de los baños y cocina.

Se instalarán paneles solares en cubierta para aporte de calor al agua caliente sanitaria.

instalación eléctrica

El garaje, trasteros y zonas de paso, tendrán su instalación de alumbrado independiente de la del resto del edificio, que será temporizada.

Igualmente en descansillos de viviendas y portal será temporizado con detección automática para encendido.

instalación de calefacción

La instalación será mediante suelo radiante en cada vivienda, con 2 termostatos reguladores, diferenciando la zona de día y la zona de noche.

ascensores

Los ascensores son practicables para discapacitados físicos y cumplen con el decreto 68/2.000 de 11 Abril con capacidad para 8 personas y dimensiones interiores de cabina de l, 10 x 1,40 m.

portero automático

Las viviendas van dotadas de video-portero automático, quedando las placas de llamada situadas en el exterior de parcela y de los portales, y el aparato de telefonía en el vestíbulo de entrada de las viviendas.

cubierta

La cubierta del edificio será de tipo plana invertida, formada por mortero para formación de pendientes, doble tela asfáltica solidarizada con geotextil antipunzonante, 10 cm. de poliestireno extruido, y finalmente acabada en grava, excepto donde vaya pavimentada.



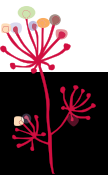


Las infografías son orientativas y no tienen carácter contractual.

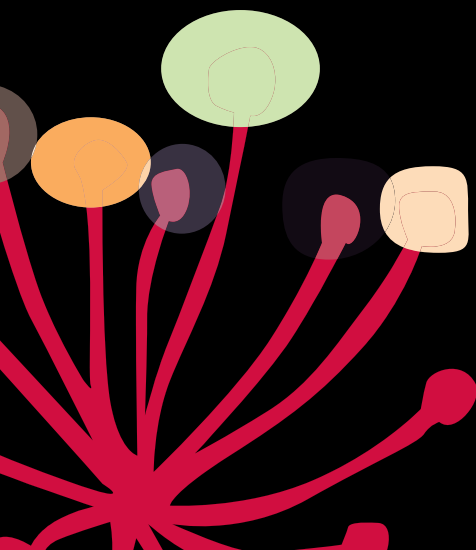
No se incluye mobiliario de ningún tipo, ni encimeras en los baños, salvo los armarios empotrados indicados en plano.

El mobiliario y los accesorios representados en la documentación gráfica son una propuesta de decoración meramente orientativa.

En el supuesto de que alguno de los materiales especificados en esta memoria sean descatalogados o dejen de producirse por la empresa suministradora y por tanto imposibiliten su colocación en obra, la promotora sustituirá los mismos por los modelos y materiales similares o equivalentes en cuanto a precio, calidad y tipología.



vivantis
proyectar · construir · vivir



www.vivantis.es