



CABAÑUCAS

CARRIAZO

Carriazo, refugio entre Mar y Montaña.

PROYECTO RESIDENCIAL 9 VIVIENDAS ÚNICAS

Carriazo, corazón verde de Ribamontán al Mar.

ENTORNO PRIVILEGIADO

Tu nueva casa rodeada de montañas suaves y naturaleza exuberante, donde el silencio y la tranquilidad se convierten en un lujo diario.

COMODIDAD Y EXCLUSIVIDAD

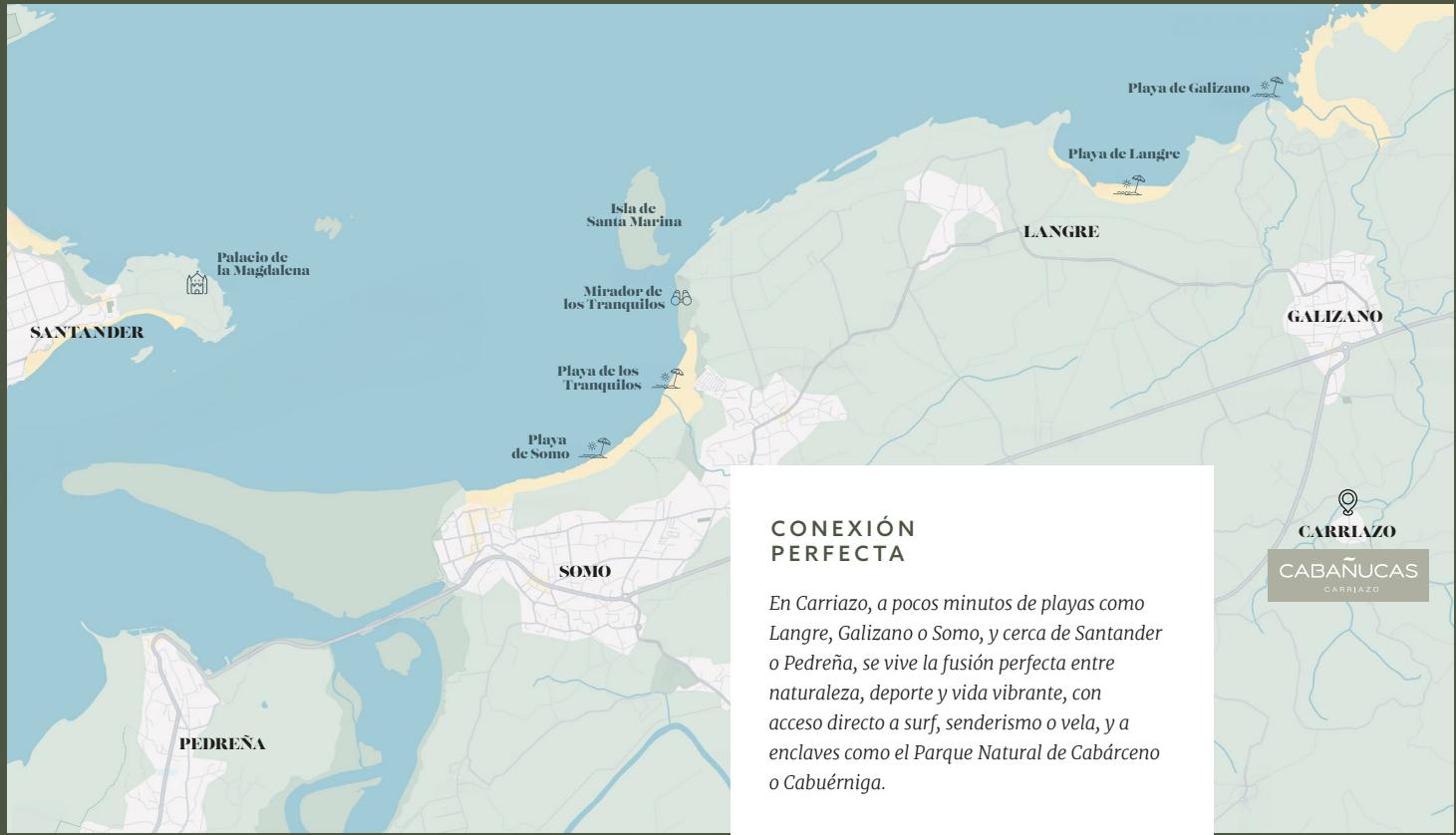
A solo unos minutos de algunas de las playas más espectaculares de Cantabria, ofrece la singular combinación de vida rural auténtica y proximidad a destinos vibrantes.

NATURALEZA ACTIVA

Con actividades como vela, surf, ciclismo de montaña o senderismo, golf.



El Entorno



El Proyecto

Entorno privilegiado

En el corazón del pueblo de Carriazo, en una de sus ubicaciones más bellas y serenas, nace un proyecto residencial en cooperativa, pensado para quienes buscan espacio, privacidad y contacto con la naturaleza sin renunciar a las comodidades.



Las Viviendas



**Espacio,
confort y diseño
integrados
en el paisaje**

OPCIONES DE DISTRIBUCIÓN

Cada vivienda ha sido diseñada pensando en las necesidades de una vida actual, familiar y conectada con el entorno. Se ofrecen dos opciones de distribución, que permiten adaptar la casa al estilo de vida de cada familia:

- **OPCIÓN 1:** 4 dormitorios y 4 baños
- **OPCIÓN 2:** 5 dormitorios y 4 baños

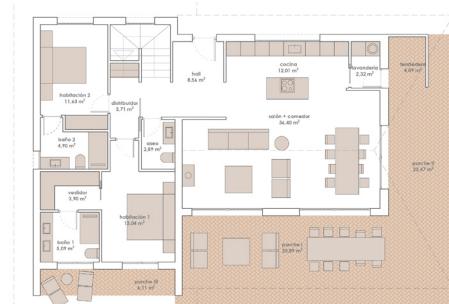
DISEÑO INTELIGENTE

Las viviendas cuentan con amplios espacios interiores, una distribución inteligente que separa las zonas de día y de noche, y una cuidada relación con el exterior, a través de grandes ventanales y porches orientados al jardín privado. El diseño prioriza la luminosidad, los espacios, y la eficiencia energética.

Las Viviendas

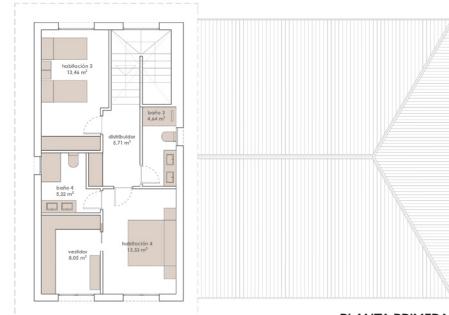
OPCIÓN 1 · 4 Dormitorios

SUPERFICIE ÚTIL	109,51 m²
Porche I	25,89 m²
Porche II	22,47 m²
Porche III	6,11 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	131,00 m²



PLANTA BAJA

SUPERFICIE ÚTIL	58,16 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	71,86 m²



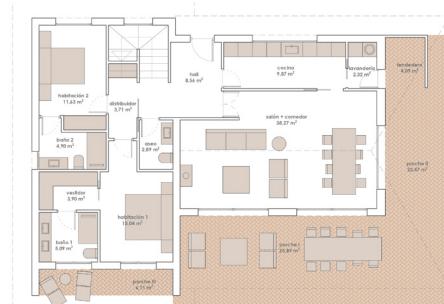
PLANTA PRIMERA



Las Viviendas

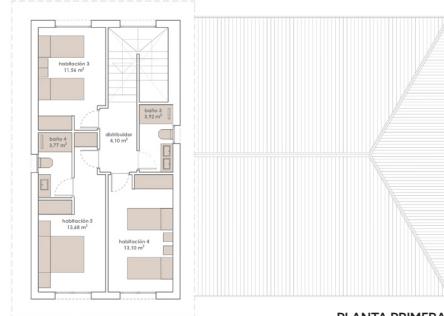
OPCIÓN 2 · 5 Dormitorios

SUPERFICIE ÚTIL	109,51 m²
Porche I	25,89 m²
Porche II	22,47 m²
Porche III	6,11 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	131,00 m²



PLANTA BAJA

SUPERFICIE ÚTIL	65,93 m²
SUPERFICIE CONSTRUIDA	71,86 m²



PLANTA PRIMERA



La Urbanización

Acceso unificado

Las parcelas se organizan en torno a un vial común de acceso, que actúa como eje de circulación privada y como espacio de encuentro vecinal, aportando seguridad y cohesión al conjunto.



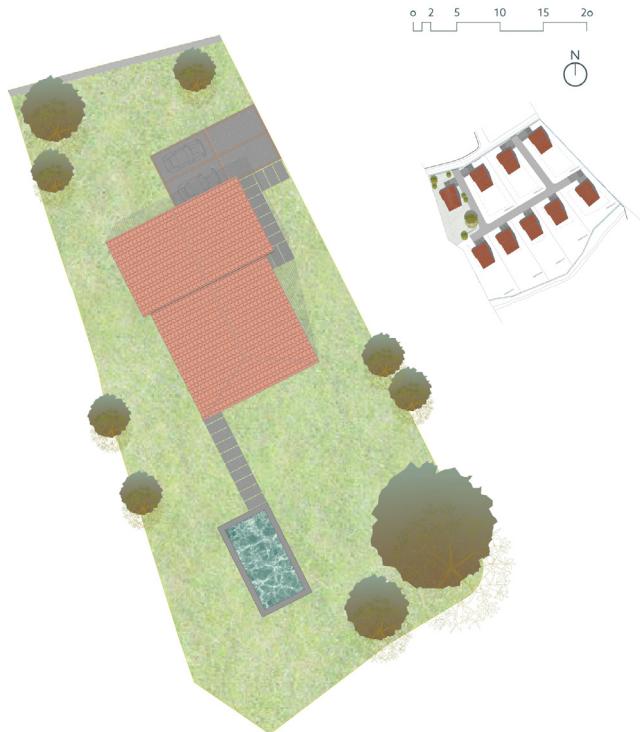
Parcelas resultantes

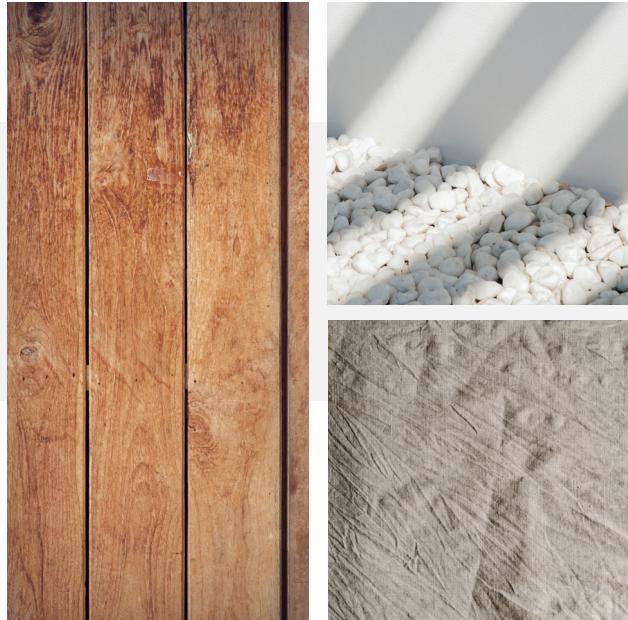
Parcela N.1	1.400,02 m²
Parcela N.2	1.400,05 m²
Parcela N.3	1.400,00 m²
Parcela N.4	1.400,35 m²
Parcela N.5	1.400,52 m²
Parcela N.6	1.400,08 m²
Parcela N.7	1.400,04 m²
Parcela N.8	1.400,43 m²
Parcela N.9	1.400,94 m²
SUPERFICIE TOTAL	19.371,91 m²

El presente plano no es definitivo, teniendo únicamente carácter indicativo, al haber sido elaborado conforme al Anteproyecto. La Dirección Facultativa se reserva la facultad de incluir las modificaciones necesarias por exigencias técnicas, comerciales, jurídicas y/o de cualesquier administraciones u organismos públicos, ajustándolo en todo caso a la Documentación Final de Obra. Los colores representados, la vegetación y todo el mobiliario, incluido el de cocina, son meramente ilustrativos, no son vinculantes a nivel contractual, y no forman parte de la vivienda. La continuidad de pavimentos en cocinas y baños puede suponer sobrecoste por mejora, consultar memoria de calidad. Los giros de puertas y la distribución de aparatos sanitarios tampoco son vinculantes a nivel contractual. Asimismo, las superficies y cotas expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razones de índole técnica y/o legal en el desarrollo de la ejecución de las obras.

Las Parcelas

Un conjunto cerrado de nueve viviendas unifamiliares independientes, cada una con una parcela privada de 1.400 m², rodeadas de vegetación autóctona y abiertas al paisaje montañoso cántabro.





Memoria de Calidades

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, no constituyendo documento contractual alguno. La Dirección Facultativa se reserva el derecho a realizar durante el transcurso de la ejecución de la obra cuantas modificaciones estime necesarias sobre la memoria de calidades expuesta. Dichas modificaciones podrán venir impuestas por la autoridad u organismos competentes, así como motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial, de disponibilidad de materiales o por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización de la promoción sin que ello implique menoscabo en el nivel global de calidades. La disposición tanto de las cocinas como de los electrodomésticos es a nivel indicativo, por ende, ni las cocinas ni los electrodomésticos vienen incluidos con las viviendas.

Memoria de Calidades



01 CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- » Cimentación mediante zapatas de hormigón armado, aisladas o en bloque, o cimentación profunda, en función de los resultados del Estudio Geotécnico.
- » Estructura horizontal de hormigón armado, con forjados unidireccionales realizados mediante vigas y vijuetas con entrevigado de bloques de hormigón o cerámicos, y/o forjados reticulares bidireccionales y/o a base de losas de hormigón.
- » Estructura vertical conformada por pilares de hormigón armado y/o muros de carga de termoarcilla. Todos los elementos estructurales se ejecutarán en estricto cumplimiento de la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación (CTE).
- » Un organismo de control técnico (OCT) independiente garantizará la perfecta ejecución de la estructura, que está cubierta por un seguro decenal. Además, para asegurar la calidad del edificio, se realizarán durante la obra, controles de calidad de los materiales en un laboratorio independiente homologado.



02 FACHADA

- » Fachada ejecutada con doble hoja cerámica: la hoja exterior o principal se realizará mediante bloque de termoarcilla o muro de ladrillo toscos cerámicos de medio pie , y hoja interior mediante trasdosado de ladrillo hueco doble de gran formato, Entre ambas hojas se prevé un sistema de aislamiento de acuerdo a normativa, a base de lana mineral o de roca en cámara interior, con espesor que permita el cumplimiento de las transmitancias (U) exigidas por el CTE,
- » Fachada con revestimiento monocapa de alta calidad en colores claros, a definir por la D.F, garantizando un acabado uniforme, duradero e impermeable, Posibilidad de combinar este material con zócalo de piedra o placa cerámica en la base de la vivienda.
- » Como opción constructiva alternativa y a criterio de la D.F., el revoco exterior y parte del aislamiento en cámara podrán ser sustituidos por un sistema de aislamiento exterior tipo SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior), a base de placas rígidas de EPS (Poliestireno Expandido) colocadas sobre la fábrica de termoarcilla, consiguiendo un aislamiento continuo por el exterior que elimina los puntos débiles de la estructura (cantos de forjado) considerados “puentes térmicos” por donde se pierde la energía.

Memoria de Calidades



03 CUBIERTA

- » Cubierta tradicional, inclinada a dos aguas, formada por una estructura ligera de madera y sobre esta, aislamiento termoacústico con cabado de teja cerámica curva roja.
- » Estructura portante de madera laminada tratada (vigas, correas y tablero) con un acabado visible en el interior, proporcionando un alto valor estético y calidez.
- » Los faldones de la cubierta se ejecutarán con estructura de madera también en el exterior y en la cubrición del porche y perímetro de la vivienda, proporcionando una continuidad de la misma.



04 DIVISIONES INTERIORES

- » Trasdosados de vivienda a base de ladrillo gran formato con aislamiento térmico-acústico en su interior, en función de la normativa vigente, para una mayor estanqueidad térmica en la vivienda.
- » Para las divisiones interiores de vivienda se emplearán tabiques de ladrillo cerámico hueco doble de gran formato, acabados en yeso, o, alternativamente, tabiques de yeso laminado con doble placa en ambas caras (tipo "pladur" o similar) con aislamiento termo-acústico en su interior.



05 CARPINTERÍA EXTERIOR

- » Ventanales y puertas de aluminio lacado o PVC, tipo monobloc, en color a definir por la DF, con perifilería con rotura de puente térmico, de hojas batientes, correderas y fijas (según proyecto), y de dimensiones para alojar un vidrio con doble acristalamiento tipo "climalit", compuesto por vidrios de 4 y/o 6 mm, según normativa, y cámara de aire deshidratado en el interior.
- » Vidrios laminados de seguridad en zonas con riesgo de impacto.
- » Contraventanas de madera en toda la vivienda, excepto en los dos ventanales del salón que conectan la estancia con el porche, que incluirán persiana motorizada para el oscurecimiento y cierre de la estancia.
- » Todas las carpinterías cuentan con posición de micro-ventilación o aireadores, que garanticen una ventilación adecuada de la vivienda, aportando un caudal de aire exterior y posibilitando la extracción del aire contaminado.

Memoria de Calidades



06 CARPINTERÍA INTERIOR

- » La puerta de acceso principal a la vivienda será acorazada, con acabado en color blanco al interior y al exterior según criterio de la D.F. Contará con cerradura de seguridad con tres puntos de anclaje y bisagras antipalanca.
- » Las puertas de paso interiores de la vivienda serán lisas o con acanaladuras, según criterio de la DF, de hojas abatibles o correderas (según se indica en planos), de madera, lacadas en color a definir por la DF o en melamina imitación madera, con sus correspondientes herrajes y manijuelas cromadas o en acero inoxidable, con condena en dormitorio principal y baños.
- » Armarios empotrados modulares tipo “monoblock”, con puertas abatibles, acabadas en el mismo tono que el resto de lacar pintería de madera, e interiormente terminadas en tableros de melamina textil, equipados con barra de colgar y balda maletero.



07 SOLADOS

- » En planta baja, solado porcelánico de gran formato, o imitación madera, a escoger por el cooperativista, con rodapié porcelánico o de madera a juego del resto de la carpintería.
- » En planta primera, solado general de la vivienda con tarima de suelo laminado con alta resistencia al desgaste, clasificación AC-5, de 8mm de espesor, con tres opciones de tonalidad a escoger, con rodapié de madera en el mismo tono que la carpintería interior.
- » Cocina solada en gres porcelánico de primera calidad, el mismo modelo que el elegido para la planta baja de la vivienda, y baños soldados también con material porcelánico, con dos modelos a elegir.
- » Porches de las viviendas soldadas con pavimento de gres porcelánico antideslizante de alta resistencia, con categoría C3 especial para exteriores, o con adoquín, a definir por la Dirección Facultativa.



08 PAREDES

- » Pintura plástica lisa, de primera calidad, en paramentos verticales, con tres colores a escoger para toda la vivienda.
- » En cocina y baños revestimiento vertical mediante alicatado de gres cerámico de primera calidad (pasta blanca con bordes rectificados), con al menos dos opciones a elegir, combinado con paramentos terminados (total o parcialmente) en yeso o placa de yeso laminado y pintura plástica, según el diseño de la Dirección Facultativa.

Memoria de Calidades



09 TECHOS

- » Se colocará falso techo colgado de placas de yeso laminado hall de acceso a vivienda, en baños, dormitorios y pasillos-distribuidores acabado en pintura plástica lisa.
- » Las zonas que no dispongan de este falso techo, contarán con la cubierta de madera y las vigas vistas.
- » Podrán preverse falsas vigas o zonas de menos altura en vestidores, pasillos o dormitorios para el paso de instalaciones, según requerimiento técnico.



10 FONTANERIA Y APARATOS SANITARIOS

- » En cocinas y lavadero, tomas de agua fría y caliente y desagüe para lavadora y lavavajillas.
- » Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada en color blanco, de primera calidad.
- » Platos de ducha de resinas minerales antideslizantes de grandes dimensiones.
- » En baños, encimera continua con lavabo integrado, a base de porcelana o resinas minerales, a definir por la Dirección Facultativa. Posibilidad de incluir mueble de baño como mejora con sobrecoste.
- » Todos los baños cuentan con espejo.
- » Grifería monomando con acabado cromado, dotados de aireadores para bajo caudal en lavabos, y sistemas de doble descarga en cisternas, todo ello para favorecer el ahorro de consumo del agua.
- » Red de saneamiento separativa (residuales - pluviales) con tuberías de PVC.
- » Toma de agua en porches y arquetas de riego y preinstalación de arqueta para piscina en jardín.



11 CLIMATIZACIÓN

- » Producción de climatización y agua caliente sanitaria (ACS) mediante un sistema de aerotermia de alta eficiencia, individual para cada una de las viviendas.
- » La aerotermia es considerada una energía renovable ya que es capaz de obtener parte de la energía contenida en el aire exterior y que, por tanto, proporciona un ahorro energético, en comparación con los sistemas convencionales.
- » La distribución de calefacción en el interior de las viviendas será mediante suelo radiante, con termostato para control individualizado de los circuitos en todas las estancias vivideras (salón y dormitorios). Posibilidad de incluir como mejora fancoil de apoyo para refrigeración de la vivienda.

Memoria de Calidades



12 ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- » Instalación de telecomunicaciones con tomas de red “RJ45” en todos los dormitorios, salón y cocina, según normativa vigente.
- » Instalación de luz y electricidad con puntos de luz y tomas en todas las estancias, conforme al marco regulatorio del CTE y RITE.
- » Mecanismos eléctricos de primera calidad, marca “Niessen”, “Simon” o similar.
- » Videopuerto automático con placa de calle comunitaria en el exterior, placa individual en cada parcela y receptor interior en las viviendas, para gestión de accesos.
- » Toma de electricidad en zona de porches, con protección IP65.
- » Iluminación automática en zonas comunes (vial comunitario) con sensor de presencia y/o regulación horaria. Todo ello con tecnología LED para la reducción del consumo energético.



13 APARCAMIENTO

- » Zona de aparcamiento individual en cada vivienda, con espacio para albergar dos vehículos, acabado en hormigón rayado, impreso o desactivado.
- » Puerta motorizada en el acceso y salida a vial comunitario; dotada de célula fotovoltaica, sistemas de seguridad, banda antitrapamiento y control de apertura con mando a distancia.
- » Puerta motorizada en el acceso a cada parcela, con idénticas características que las puertas comunitarias.
- » Zona de aparcamiento dotada de preinstalación para punto de recarga de vehículo eléctrico, según marco normativo.

Memoria de Calidades



12 URBANIZACIÓN

- » *Urbanización cerrada perimetralmente por muro de piedra existente, protegido por su alto valor histórico, con vial comunitario para el acceso a las viviendas.*
- » *En el vial comunitario, zonas pavimentadas con solera de hormigón rayado, losetas prefabricadas de hormigón o adoquín.*
- » *Vallado de las parcelas privativas mediante un vallado conformado a base de malla cinegética con postes de madera*
- » *El jardín particular de las viviendas se dejará en terreno natural, sin pavimentación (exceptuando la zona de porche y el perímetro de la vivienda en grava blanca), ni elementos de jardinería.*



15 OPCIONES DE PERSONALIZACIÓN

- » *Dos opciones de distribución por planta, de con posibilidad conectar cocina y salón y opción de incluir 4 o 5 dormitorios en la vivienda.*
- » *Elección entre tres modelos de porcelánico para la planta baja y entre tres tonos de tarima de madera para la planta primera.*
- » *Elección del color de la pintura de las viviendas entre tres opciones.*
- » *Opciones de solados y alicatados de cocinas y baños.*



16 MEJORAS CON COSTE

- » *Cambio de pavimento laminado de planta primera por solado porcelánico, colocado en todas las estancias interiores de la vivienda (incluyendo zonas húmedas).*
- » *Persianas autocablonantes en lugar de persianas convencionales en ventanales de salón*
- » *Posibilidad de colocar cajoneras en armarios*
- » *Opción de sustituir lavabo de los baños por pack de mueble y lavabo.*
- » *Posibilidad de incluir preinstalación o instalación de fancoil para la refrigeración de la vivienda.*
- » *Opción de construcción de piscina individual de cloración salina.*



**Zanda Homes una
empresa especializada en
la gestión y desarrollo de
proyectos inmobiliarios,
fundada en 2013.**

En Zanda Homes tenemos como objetivo gestionar proyectos residenciales mirando las necesidades de las familias de hoy, comprometiendo todos nuestros esfuerzos para estar a la altura de la responsabilidad y confianza que nuestros clientes depositan en nosotros.

Somos una empresa especializada en el asesoramiento, gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Contamos con un equipo profesionales especializados en cada una de las áreas que intervienen en el desarrollo de cada proyecto y reúne una dilatada y extensa experiencia en el sector inmobiliario, así como el financiero y jurídico.

Disclaimer

El presente Dossier, así como los planos, imágenes y representaciones en él contenidos carecen de carácter contractual y son un avance del proyecto final. Están sujetos a posibles modificaciones derivados de la incorporación y ajuste de instalaciones, estructura, cumplimiento de la normativa o criterio de los arquitectos o DF del proyecto.

El mobiliario y especies vegetales en plano pueden no corresponderse con la realidad final del mismo, no estando incluidos en el precio ni las cocinas ni los electrodomésticos.

Los giros de puertas y la distribución de aparatos sanitarios tampoco son vinculantes a nivel contractual.

Las superficies y cotas expresadas son aproximadas, pudiendo experimentar modificaciones por razones de índole técnica y/o legal en el desarrollo de la ejecución de las obras.





Gestiona: Zanda Homes

Promueve: Cabañucas S. Coop. Cantabria



ZANDA HOMES

+34 91 752 34 12

comercial_promociones@zandahomes.com

zandahomes.com