

ADELKA ENEA

ATEGORRIETA · ULIA

MEMORIA DE CALIDADES



La promoción

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

- Diseño orgánico de **alto valor arquitectónico** realizado por el prestigioso estudio donostiarra **Peña Ganchegui** (Rocío Peña y Mario Sangalli)
- **Máxima consideración** de la **orientación** y el **entorno** para el **cuidado del medio ambiente**.
- En consonancia con la **exclusiva zona residencial** conocida como “Ciudad Jardín de Ategorrieta” en la que se ubica.

URBANIZACIÓN COMUNITARIA PRIVADA

- Amplia propiedad comunitaria compuesta por zonas de ocio peatonales, **zonas verdes arboladas** y **zona de piscina con solárium**.
- **Zona ocio principal:** con sociedad gastronómica, gimnasio, porche multiusos y servicio **WIFI comunitario**.
- **Zona piscina:** con solárium, almacén para hamacas y aseo/vestuario, accesible a personas de movilidad reducida.
- Zona verde con **arbolado de gran porte y alto valor paisajístico:** Acebos, Magnolios, palmeras y otras especies.
- Zona peatonal: equipada con **mobiliario y elementos decorativos**.
- **Mirador** con vistas despejadas.



El edificio

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- Cimentación y losas **macizas**, de hormigón armado.
- Concebida modularmente, con **separaciones estructurales macizas** de hormigón armado **entre viviendas**.
- **Sin pilares** dentro de la superficie interior ala vivienda.

FACHADAS Y CUBIERTAS

- Fachadas principales de **ladrillo cerámico visto** y de **hormigón armado**.
- **Protección interior hidrófuga**, aislamiento térmico de altas prestaciones y acabado mediante dos placas de cartón yeso.
- Las cubiertas inclinadas revestidas de **cinc** y las planas, con acabado cerámico.

CARPINTERIA EXTERIOR

- Carpintería exterior de aluminio o poliuretano con acabado madera con rotura de puente térmico. Ventanas abatibles con una oscilobatiente por estancia.
- Vidrios **bajo emisivos** y **acristalamiento doble** con cámara de aire, para reducir la pérdida de calor de la vivienda.
- **Persianas** de aluminio tipo block con aislamiento térmico incluido.
- **Motorizadas** en dormitorios y en el comedor de planta baja.



El interior de la vivienda

CIERRES Y COMPARTIMENTACIONES INTERIORES

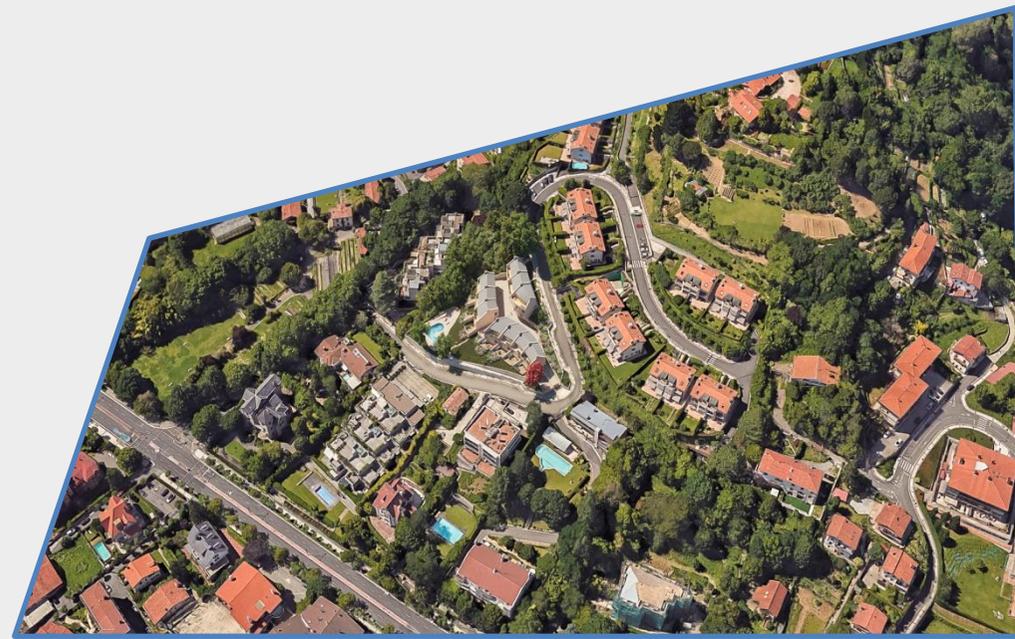
- **Separación** entre viviendas mediante **muro macizo de hormigón armado**, aislamiento térmico y acabado con doble placa de cartón yeso.
- Distribución interior de viviendas con doble placa de cartón yeso con aislamiento interior.

REVESTIMIENTOS

- Suelo de cocina, baños y aseos cubiertos con baldosa de gres, de primera calidad. Resto de las dependencias de las viviendas con **tarima flotante con acabado de madera natural**, colocado sobre lámina anti impacto.
- Rodapiés acabados en blanco en consonancia con las puertas de paso.
- **Falso techo** de cartón yeso pintado en **zonas nobles de toda la vivienda**.

CARPINTERIA INTERIOR

- **Puertas de entrada** a viviendas **macizas**, lisas, con cerradura de seguridad y tres puntos de anclaje.
- **Puertas interiores** contrachapadas, lisas, tipo "Block", **lacadas en blanco**.
- Manillas y herrajes cromados.



Equipamiento de la vivienda

SALÓN / ESPACIO ALTILLO

- Salón con **doble altura**. **Entreplanta** con acceso desde salón con **amplia zona de estancia** para lectura, trabajo, zona de juego, TV, etc...
- Salones con **amplia fachada acristalada**, con **vistas despejadas, orientación sur** y con **acceso directo a terrazas**.
- Salones equipados con **instalación para chimenea**.

COMEDOR

- Con **acceso a espacio exterior** de **amplias terrazas y orientación sur**.

DORMITORIOS

- Las viviendas disponen de los **armarios empotrados** señalados como tal en el plan de venta.
- Los armarios empotrados irán equipados con **baldas y cajones** en su interior.

COCINAS

- **Opcional** cocina **abierta o cerrada**.
- Equipadas con muebles altos y bajos de primeras marcas y los siguientes **electrodomésticos clase A**: frigorífico tipo Combi integrado o acabado en inox, lavavajillas, lavadora, vitrocerámica, horno y microondas integrados y campana de extracción de humos individual.
- Encimera de Silestone.

BAÑOS Y ASEOS

- **Ducha enrasada** con solado, grifería **termostática** y mueble de lavabo en baño de dormitorio principal.
- Aparatos sanitarios de porcelana vitrificada de la marca Roca modelo **Meridian** o similar de color blanco.
- Grifería cromada monomando mezcladora marca **Roca** o **Grohe** modelo Victoria o similar.
- Inodoros con tapa de caída amortiguada y cisternas con dispositivo de ahorro de agua.

LAVADERO

- Espacio **exclusivo** destinado al lavado de la ropa y ubicación de aparatos de instalaciones: caldera, ventilador (intercambiador de calor), unidad de aerotermia y acumulador de agua.
- Equipada con **fregadera, lavadora y secadora**.

ESPACIOS DE USO AUXILIAR A LA VIVIENDA

- Estancias con iluminación natural y comunicación directa con la vivienda y/o plaza de garaje cerrada.
- Posibilidad de **usos diversos**: zona de entretenimiento, trabajo, bodega, gym, txoko,...

El exterior de la vivienda

- Todas las viviendas diseñadas con **terrazas de salón y comedor con vistas despejadas y orientación sur.**
- Todos los salones con **acceso directo a terraza.**
- Las **terrazas contiguas al comedor con amplia zona de estancia** (ancho mínimo 2 mts,) destinada al comedor/estar exterior.
- Zona **césped privada.**



Instalaciones

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

- Producción de calor para calefacción mediante **caldera JUNKERS** (grupo **BOSCH**), modelo **Condens 2300 i W**, **individual** de alto rendimiento (calificación energética **A**) a gas ciudad.
- **Termostato modulante digital** que permite la **gestión mediante App** y regula la puesta en marcha de la calefacción en función de la previsión meteorológica (eficiencia energética y confort).
- Instalación **individual de agua caliente (ACS)** mediante **aeroterminia** equipado con **depósito acumulador** de agua y alto rendimiento (calificación energética **A+**): **gran disponibilidad de agua caliente** para dar servicio a todos los cuartos húmedos de la vivienda y aprovechamiento de la temperatura del aire exterior como productor de calor (**energía sostenible**).
- Radiadores de **aluminio** con **válvulas termostáticas** en dormitorios.

VENTILACIÓN MECÁNICA Y EXTRACCIÓN DE COCINAS

- **Instalación individual** de ventilación mecánica para la renovación del aire interior de la vivienda con **conductos individuales** de entrada de aire limpio y expulsión.
- Sistema de **recuperación de calor** cuyo modo **invierno**, aprovecha el calor del aire extraído cediéndoselo al aire limpio de entrada, **evitando la pérdida del calor** de la vivienda.
- Conductos de **extracción de humos de cocina individuales** a cubierta.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- **Videoportero** con **monitor manos libres** y **pantalla a color** en el interior de la vivienda, **gestionable desde teléfono móvil mediante App**. Podrás permitir el acceso a la vivienda, zona de ocio y a la piscina de forma independiente desde tu teléfono móvil.
- Instalación de punto de RTV y datos en **todos los dormitorios, comedor, cocina cerrada, salón y espacio ocio** en altillo.
- Antena colectiva para TV y acceso a **fibra óptica** en el interior de la vivienda.
- Mecanismos eléctricos de la **marca Niessen Jung, Serie LS990**, o similar.

AIRE ACONDICIONADO Y CLIMATIZACIÓN

- Posibilidad de preinstalación para sistema de aire acondicionado.
- Espacios exteriores previstos para la ubicación de unidades exteriores de forma oculta y cubierta: **afectación mínima a la imagen** y mayor durabilidad de los equipos.

Garajes

- Garajes **cerrados** de **dos plazas de aparcamiento** con puertas o persianas individuales manuales con posibilidad de motorización.
- **Fondos** mayores a **5 metros** de longitud.
- **Toma de corriente** e iluminación con detector de presencia en el interior del garaje cerrado.
- Instalación **individual** de **toma de corriente para recarga de vehículos** con opción de instalación de estación de carga.



Zonas comunes

- Más de 1.700 m² de superficie común exterior compuesta por zona peatonal principal, **zonas verdes arboladas**, y **zona de piscina con solárium**.

ZONA PEATONAL PRINCIPAL

- Ubicada en el **centro de la promoción**, vertebrada el acceso a las viviendas y la zona de ocio principal.
- Contiene **zonas cubiertas y descubiertas**, además de un pequeño **mirador** con vistas despejadas y orientación sur en el centro de la promoción.
- Equipada con bancos y elementos decorativos de alta calidad ornamental.

ZONA OCIO PRINCIPAL

- Comprende la **sociedad gastronómica**, el **gimnasio**, un pequeño **porche cubierto** y el **aseo** deservicio.
- **Equipamiento Sociedad Gastronómica:**
 - > Cocina equipada con muebles altos y bajos, frigorífico tipo combi, vitrocerámica, lavavajillas, campana extractora, horno y microondas.
 - > Mesas para 12 personas
 - > TV
- **Equipamiento Gimnasio:**
 - > Cinta de caminar o correr
 - > Bicicleta estática
 - > 1 cinta TRX
 - > 4 esteras
 - > 2 balones de Yoga
 - > Espejos
- **Porche multiusos y aseo comunitario** deservicio a la zona de ocio
- Instalación de **WIFI comunitario para la Sociedad Gastronómica, gimnasio y porche multiusos**.

ZONA PISCINA

- Ubicada en la zona despejada de la urbanización, comprende la piscina, el **solárium**, un **aseo/ vestuario** y un **almacén para hamacas**.
- Accesible a personas de movilidad reducida.
- Piscina:
 - > De forma irregular y una superficie aproximada de 50 m², con profundidad que oscilará entre 1,10 y 1,70 cm.
 - > La zona de estar o "playa" tendrá una superficie aproximada de 120 m².
- Con **doble acceso: desde la zona de ocio principal y desde el exterior** de la urbanización.

Calificación energética

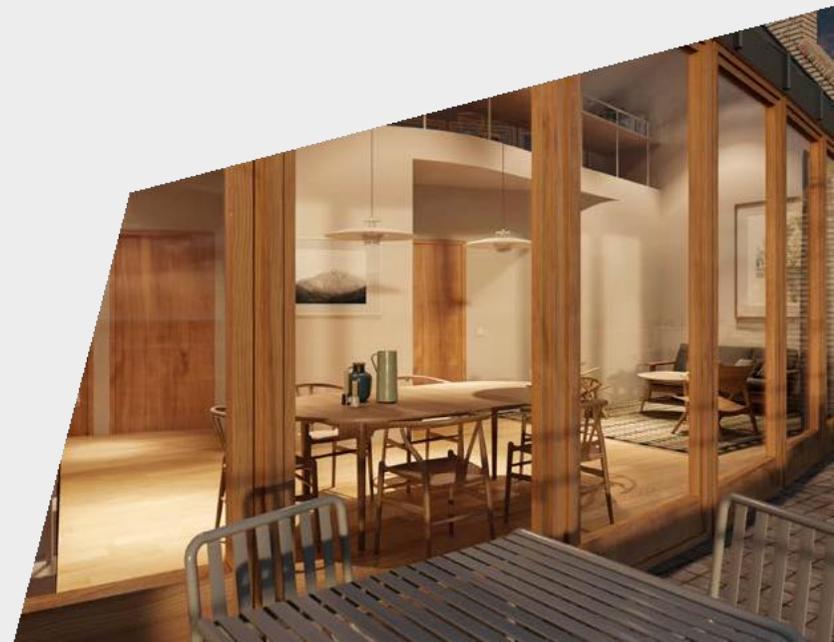
- Promoción con **calificación de eficiencia energética letra A** (máximo rango): baja contaminación y alta eficiencia redundando en el ahorro energético.

- **Medidas pasivas:**

- > Orientación óptima para el máximo aprovechamiento del soleamiento.
- > Aislamiento térmico en la envolvente de la vivienda.
- > Carpintería exterior de aluminio o poliuretano con un alto índice de aislamiento térmico.
- > Vidrios dobles bajo emisivos.

- **Medidas activas:**

- > Ventilación mecánica controlada individual a cada vivienda con recuperación de calor.
- > Aerotermia para la producción de ACS y calefacción.
- > Calderas de alto rendimiento.
- > Válvulas termostáticas en radiadores de dormitorios.
- > Tomas de agua caliente para lavadora y lavavajillas.
- > Grifería termostática en baños principales.
- > Dispositivos de ahorro de agua en grifos y cisternas.
- > Detectores de presencia y luces LED.



Personalización de viviendas

- Posibilidad de personalizar distribuciones, instalaciones, materiales y acabados.
- Se podrán elegir alternativas de acabados en carpintería interior, suelos, alicatados, pintura, cocina, y armarios sin coste adicional, entre una extensa gama que ofrecerá la promotora.
- Atención personalizada con posibilidad de incorporar extras previa emisión y aceptación de presupuestos.



Notas

- Las calidades descritas en la presente memoria pueden sufrir alguna leve modificación si así lo entienden preceptivo los directores de proyecto y obra, por motivos técnicos, legales, o administrativos, o de cualquier otra índole. Se garantizarán en cualquier caso las calidades descritas en la presente memoria.
- Si alguno de los modelos o marcas especificadas en esta memoria no pudieran instalarse por dejar de fabricarse o suministrarse, será sustituido por otro similar de igual o mayor calidad.
- La dimensión de los pilares, vigas y mochetas en los planos reflejan la sección estándar, pudiendo aumentar o disminuir la misma en función de la altura y circunstancias particulares de la vivienda. Del mismo modo pueden aparecer en las viviendas nuevas mochetas, falsas vigas, y pasos de instalaciones del edificio que no vienen reflejadas en los planos.

