



Urumea Berri  
Etxebat zugandik gertu

*Ciudad Jardín*

Memoria de calidades



---

---

El edificio	4
Elementos comunes	6
Interiores	8
Instalaciones	18
Eficiencia energética	20

---

---

# El edificio



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

- La cimentación se realizará con muros perimetrales de contención, losa de supresión y pilotes según el estudio geotécnico realizado.
- Los forjados y cubierta serán de losas macizas de hormigón armado.



## FACHADAS

- El revestimiento exterior estará compuesto por aplacados porcelánicos o similar de imitación piedra natural y madera. Puntualmente tendremos ladrillo cara vista negro según el diseño compositivo de la fachada.
- Los techos de las terrazas estarán revestidos con piezas porcelánicas de imitación madera.



## CUBIERTAS

- Las terrazas de cubierta estarán acabadas con suelo cerámico antideslizante para exteriores.
- En la zona donde se ubica el solarium y la piscina tendremos un suelo técnico exterior de composite o similar.
- Las terrazas comunitarias dispondrán de pérgolas dimensionadas según diseño de la DF.
- Opcional: las terrazas privadas podrán solicitar pérgolas, siempre que sea posible, dimensionadas según diseño de la DF.



## AISLAMIENTOS

- Todas las viviendas se aislarán térmica y acústicamente, evitando cualquier tipo de puente térmico.
- Todas las viviendas en contacto con un local comercial o las ubicadas en la última planta, dispondrán de un refuerzo del aislamiento térmico y acústico AMC o similar, garantizando el confort interior.



## CARPINTERÍA EXTERIOR

- La carpintería exterior se compone de ventanas y puerta-ventanas de PVC bicolor (blanca al interior, grafito al exterior) y con apertura oscilobatiente.
- Vidrio doble climalit o similar, de baja emisividad y control solar.
- Persianas de lamas de aluminio lacadas, con aislamiento interior tipo Monoblock en dormitorios.
- Opcional: sistema motorizado de estores en salones y cocinas.
- Opcional: sistema motorizado de persianas en dormitorios.



## GARAJE Y TRASTEROS

- Puerta de entrada a garaje con apertura automática con mando a distancia y dotada de célula fotoeléctrica para garantizar la simultaneidad de apertura de garaje con la iluminación.
- Pavimento continuo acabado en hormigón pulido en garajes y trasteros. Núcleos de comunicaciones, techos y zócalos de pilares decorados con pintura.
- Trasteros con puerta metálica y cerramientos de bloque de hormigón visto.
- Preinstalación de coches eléctricos.
- Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje.



## PORTALES

- Portales con acabados nobles de gran calidad. Pavimento y paramentos verticales con acabado porcelánico de gran formato.
- En la zona común (parcela a.30.1) se dispondrá de un servicio de buzones inteligentes de paquetería, que te permitirá recibir y devolver todos sus pedidos, incluso cuando no estés en casa.



## ZONAS COMUNES

- Ascensores electromecánicos sin sala de máquinas de primeras marcas, con acceso desde garaje a todas las plantas de viviendas. Dispone de alarma, pulsador antipánico y teléfono de comunicación central de mantenimiento 24h. Con llave para acceso a garaje.
- Detectores de presencia para iluminación LED de bajo consumo para portales y rellanos de escaleras.

# Elementos comunes



## PISCINA Y SOLARIUM

En la planta cubierta podemos encontrar una zona de solarium y piscina desbordante con orientación sur, para poder disfrutar del mayor número de horas de sol a lo largo del día. Un lugar en el que recargar las pilas y compartir momentos agradables junto a los tuyos.

## CUBIERTAS CHILL

Un espacio destinado al bienestar, donde desconectar y disfrutar de las vistas a la ribera del Urumea y sus zonas verdes. Las cubiertas se convierten en un rincón al aire libre donde relajarse. Ciudad Jardín está diseñada para aportar a nuestras residencias, todas las comodidades y posibilidades en el día a día, sin apenas salir de casa.

## ESPACIO PARA BICICLETAS

Te facilitamos un espacio en exclusiva para bicicletas, en planta sótano y/o planta baja, accesible con llave desde cada portal.

## TXOKO

Un amplio espacio con terraza concebido como un txoko gastronómico equipado. Un lugar idóneo para tomar algo relajadamente en compañía de amigos y familia.

## GIMNASIO

Y porque queremos que no dejes de cuidarte, podrás disfrutar de tu tiempo de gimnasio, en el que ponerte en forma sin perder tiempo en desplazamientos. Un rincón para tí, equipado con material deportivo.

## ZONA INFANTIL

Los pequeños de la casa tendrán un lugar donde jugar en un entorno seguro. Será una forma estupenda de que se entretengan los días de lluvia... ¡y en cualquier momento!

## SEGURIDAD

Las promociones están dotadas con una instalación completa de servicio de videovigilancia en portales y garajes.



# DISEÑO URUMÊÃ BERRI

Los hogares de Urumeã Berri están contruidos con materiales nobles y con acabados de primera calidad.

Combinamos virtudes como funcionalidad, bienestar y estética. Somos puristas en las formas con las que crear espacios de convivencia cálidos y cercanos donde todos se encuentren a gusto.

Garantizamos un servicio integral, asesorándote y ofreciéndote soluciones innovadoras que siempre se ajusten a tus necesidades. La elección de los materiales más adecuados, tanto para la decoración del hogar como la arquitectura forman parte de nuestro trabajo diario.

## Interiores



### TABIQUERÍA

- Las separaciones entre viviendas tendrán un alma de ladrillo cerámico hueco doble con aislamiento de lana de roca y doble placa de yeso laminado a ambas caras.
- Las separaciones de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo cerámico hueco triple con enlucido de yeso hacia las zonas comunes, y trasdosado autoportante de yeso laminado con aislamiento de lana de roca y doble placa de yeso laminado hacia el interior de la vivienda.
- Las divisiones interiores de vivienda se realizan con doble placa de yeso laminado sobre perfilera con aislamiento de lana de roca excepto en baños, que se ejecutará con una placa hidrófuga de yeso laminado.
- Pintura lisa en paramentos verticales y techos, varios colores a elegir, siendo cada vivienda en un único color.



### SOLADOS Y TECHOS

- Los suelos de estancias no húmedas se realizarán con tarima laminada de clase AC5 resistente al desgaste y alta calidad, varios modelos a elegir.
- Los suelos de cocinas y baños se ejecutarán con suelo de gres cerámico, varios modelos a elegir.
- Los suelos de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico antideslizante efecto madera.
- Falso techo en todas las estancias, compuesto por una placa de yeso sobre estructura oculta de acero galvanizado.
- Opcional: podrá colocarse en toda la vivienda un solado porcelánico, varios modelos a elegir.



### CARPINTERÍA INTERIOR

- El acceso a las viviendas cuenta con puertas con cerradura de seguridad de 3 puntos con escudo anti-taladro, 4 bisagras anti-palanca en inox. La llave de acceso a vivienda, portal y garaje será amaestrada.
- Colección de puertas abatibles de madera maciza con acabado natural de roble o lacado en blanco con diseño de entrecalles, y manillas inoxidable.
- Los zócalos irán a juego con los acabados de las puertas.
- Opcional: puertas correderas opacas en dormitorios y baños, y puertas con vidrieras abatibles o correderas en cocina, siempre que la distribución lo permita.



### BAÑOS

- Plato de ducha SLATE extraplano en baño principal.
- Mueble de lavabo suspendido de dos cajones en baño principal.
- Espejo sobre lavabo en baño principal.
- Grifería termostática en baño principal y baño secundario.
- Bañera en baño secundario.
- Inodoros porcelánico de doble descarga.
- Bajantes de saneamiento de PVC insonorizadas.
- Opcional para baño secundario: ducha slate y mueble de lavabo suspendido de dos cajones, siempre que sea posible.
- Opcional: mampara fija de vidrio con herrajes de sujeción en acero inoxidable.



### COCINAS

- Completamente equipadas con muebles bajos y altos y electrodomésticos de primeras marcas, incluyendo campana extractora sobre placa de inducción, frigorífico-congelador, horno, microondas, lavavajillas, lavadora y fregadero encastrado con grifo monomando cromado.
- Encimera en material cerámico de alta calidad, silestone, o porcelánico. Opcional: frente sobre encimera hasta altura de muebles del mismo material.
- Puertas de armarios de cocina con tirador tipo ñero y cajones con guía de deslizamiento ultraligero 'Silence System'.



### ARMARIOS

- Armarios de puertas correderas de suelo a techo con acabado natural de roble o lacado en blanco a juego con la carpintería interior.
- El dormitorio principal estará dotado de un armario sin revestir, siendo opcional en el resto de dormitorios.
- Opcional: los armarios podrán equiparse con cajoneras, baldas, pantaloneros y barras, con un cuidado diseño que permita el máximo aprovechamiento del espacio.
- Opcional: se podrán revestir los interiores de los armarios en melamina tipo textil.



#### SALONES:

La luz crea, gracias a sus amplios ventanales, un ambiente lleno de pureza y elegante minimalismo, que sin embargo se integra con una indudable calidez y personalidad. Cada estilo de vida tendrá perfecta cabida aquí, creando diferentes ambientes para cada momento y cada gusto, pero siempre conectados con unas terrazas que consideramos una prolongación natural de los salones, espíritu outdoor contemporáneo.

- Fachada de aplacados porcelánicos o similar, imitación piedra natural y madera.
- Ventanas de PVC con salida a terraza
  - Doble acristalamiento
  - Vidrios bajo emisivos
- Opción adicional: mecanismos de motorización de estores



## TERRAZAS:

El espacio exterior es esencial en las viviendas del siglo XXI. se han convertido en la llave del desahogo y la flexibilidad que requiere una convivencia abierta y multifuncional. Por ello, nuestras promociones garantizan una suficiente protección y amplitud para permitir su uso durante todas las estaciones del año.



- Suelo de gres porcelánico imitación madera
- Falso techo imitación madera con puntos de luz incorporados
- Barandillas de vidrio
- Lamas metálicas en tendederos
- Enchufe en todas las terrazas



#### COCINAS:

Partimos del concepto de cocinas abiertas al espacio de salón-comedor, luminosas y perfectamente equipadas, con opción de cocina cerrada al salón, siempre que la distribución lo permita.

- Muebles de gran capacidad estratificados con sistema uñero y cajones con deslizamiento 'silence system'
- Encimera de acabado Silestone o porcelánico

- Opción adicional de barra de cocina con encimera de acabado porcelánico
- Opción adicional de cierre de vidrio
- Opción adicional de suelo porcelánico imitación madera para toda la vivienda, incluida cocina y baños.







- Zócalos a juego con la carpintería elegida.
- Armarios modulares de puertas correderas
- Plato de ducha Slate. mueble de lavabo y espejo en baño principal
- Grifería termostática en baño principal y secundario
- Pintura plástica con opción de diferentes colores.
- La vivienda estará dotada de falso techo de placa de yeso laminado en todas las estancias. lo cual proporcionará un mayor confort térmico y acústico. además de facilitar la instalación de iluminación y todo tipo de futuras modificaciones que se requiera hacer en el techo.

- Opción adicional de suelo porcelánico imitación madera para toda la vivienda.
- Opción adicional: mecanismos de motorización de persianas en dormitorios
- Opción adicional de mueble de lavabo suspendido en baño secundario.
- Opción adicional de mampara de vidrio en baños principal y secundario.



## TELEFONÍA Y TV

- **Antena de televisión** colectiva con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales. Tomas de TV y teléfono en todos los dormitorios, cocina y salón. Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.



## ELECTRICIDAD Y DOMÓTICA

- **Videoportero** electrónico de acceso al edificio, con monitor en cada una de las viviendas.
- **Mecanismos eléctricos** de primeras marcas.
- Las **terrazas** estarán dotadas de puntos de luz en falso techo y una toma de corriente.
- **Preinstalación de sistema domótico** para control de calefacción, motorización de estores en salones y cocinas, motorización de persianas en dormitorios y control de intrusión en la vivienda.
- Opcional: instalación de toma de corriente para lavadora en el **tendedero** siempre que sea posible.



## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

- **Calefacción centralizada mixta** para producción de agua caliente sanitaria y calefacción, con medidor de consumos individualizados.
- Caldera colectiva de condensación de **gas natural**. Se complementa con un sistema de **energía renovable: aerotermia** de alto rendimiento y bajo consumo y/o **placas fotovoltaicas** en cubierta.
- **Suelo radiante** en toda la vivienda. Sistema que proporciona confort dentro de la estancia de manera homogénea.
- **Termostatos** electrónicos en salones y dormitorios. Nos permite un control individual de la temperatura de cada habitación.



## VENTILACIÓN

- Sistema de doble flujo con **recuperador de calor**. Se logra la renovación y mejora de la calidad del aire de la vivienda, ya que se extrae el aire viciado de la casa y se introduce aire renovado, previamente filtrado y depurado. Además, otra de sus ventajas, es que gracias a este sistema, se consigue reducir significativamente el consumo energético dentro de tu vivienda

# Eficiencia energética

Apostamos por un urbanismo saludable y sostenible, y por eso fomentamos un desarrollo territorial y urbano consciente con su entorno.

La correcta orientación de las estancias, los materiales constructivos de calidad y las soluciones de cerramiento e instalaciones contribuyen, sin duda, al disfrute de una buena CALIDAD DE VIDA.

MENOR CONSUMO DE RECURSOS  
MAYOR COMPROMISO CON EL MEDIO AMBIENTE



Se pretende alcanzar la máxima eficiencia en tu vivienda, la tipo A.

Los principales aspectos que garantizan la calidad energética de tu vivienda son:

Excelentes aislamientos termoacústicos en la piel del edificio y separaciones entre viviendas

Carpinterías con vidrios de alto poder aislante

Cajas de persianas con aislamiento térmico

Sistema de ventilación mecánica individual con recuperador de calor de doble flujo

Calefacción por suelo radiante

Caldera central de condensación de gas natural con contadores individuales

Sistema de aerotermia altamente eficiente



**PROTECCIÓN CLIMATOLÓGICA**  
laminas cubiertas para mayor confort y uso durante todo el año



**ILUMINACIÓN NATURAL**  
mayor superficie de iluminación de las estancias



**SUELO RADIANTE**  
zonificación térmica con ajuste individualizado de la temperatura



**CALIDAD DEL AIRE**  
sistema de ventilación de doble flujo con recuperador de calor individual. Renueva y purifica el aire viciado de manera continua, asegurando una temperatura estable y evitando pérdidas energéticas en la vivienda



**ENVOLVENTE TÉRMICA Y ACÚSTICA**  
mejora de los materiales y aislamientos de la piel del edificio, tanto fachadas como cubiertas, ventanas y separaciones entre viviendas



**CONSTRUCCIÓN CON MATERIALES REGIONALES**  
reducción del impacto y emisiones procedentes de la construcción



**USO Y DISFRUTE DE LAS CUBIERTAS**  
para asegurar el disfrute de las cubiertas, las viviendas de las últimas plantas disponen de un mayor aislamiento, garantía de calidad y confort interior.



**ENERGÍAS RENOVABLES**  
instalación de placas fotovoltaicas y/o sistema de aerotermia de alto rendimiento y bajo consumo en cubierta



# SERVICIO URUMEÃ BERRI

## TE ACOMPAÑAMOS

Sabemos que cada familia es única  
y su hogar también.

Contamos con un departamento dedicado en exclusiva a asesorarte en la personalización de tu vivienda. Está disponible para atender todas las dudas que puedan surgirte y ayudarte en la elección de diseños y acabados que te ofrecemos.

En el proceso de personalización, podrán surgir cambios que requerirán de la aceptación de la Oficina Técnica, que estudiará las soluciones individualmente.

Porque sabemos que, es en los detalles, donde se diferencia una vivienda de tu verdadero hogar.

Te acompañamos en una de las decisiones más importantes en la vida, la compra de una vivienda.

De la presente memoria de calidades URUMEÃ BERRI se reserva el derecho a introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico o comercial. Los materiales que se vean afectados por estas modificaciones serán de características y calidades similares. Las infografías de este documento tienen un carácter orientativo e ilustrativo, y por tanto no son vinculantes a nivel contractual. Las infografías de las fachadas, elementos comunes y restantes espacios podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario, elementos de iluminación o de decoración de las infografías no están incluidos, salvo que así se especifique en la memoria de calidades. Las infografías pueden incluir elementos que podrán únicamente contratarse a través del servicio de personalización, lo que supondrá un coste adicional al precio inicial de la vivienda.



Urumea Berri

[www.urumeaberri.com](http://www.urumeaberri.com)

PROMUEVE

GRUPO  
GAILUR

OFICINA DE INFORMACIÓN Y VENTA:

DONOSTIA - SAN SEBASTIÁN  
Calle San Martín 47. bajo  
(+34) 943 556 699 | (+34) 660 702 746