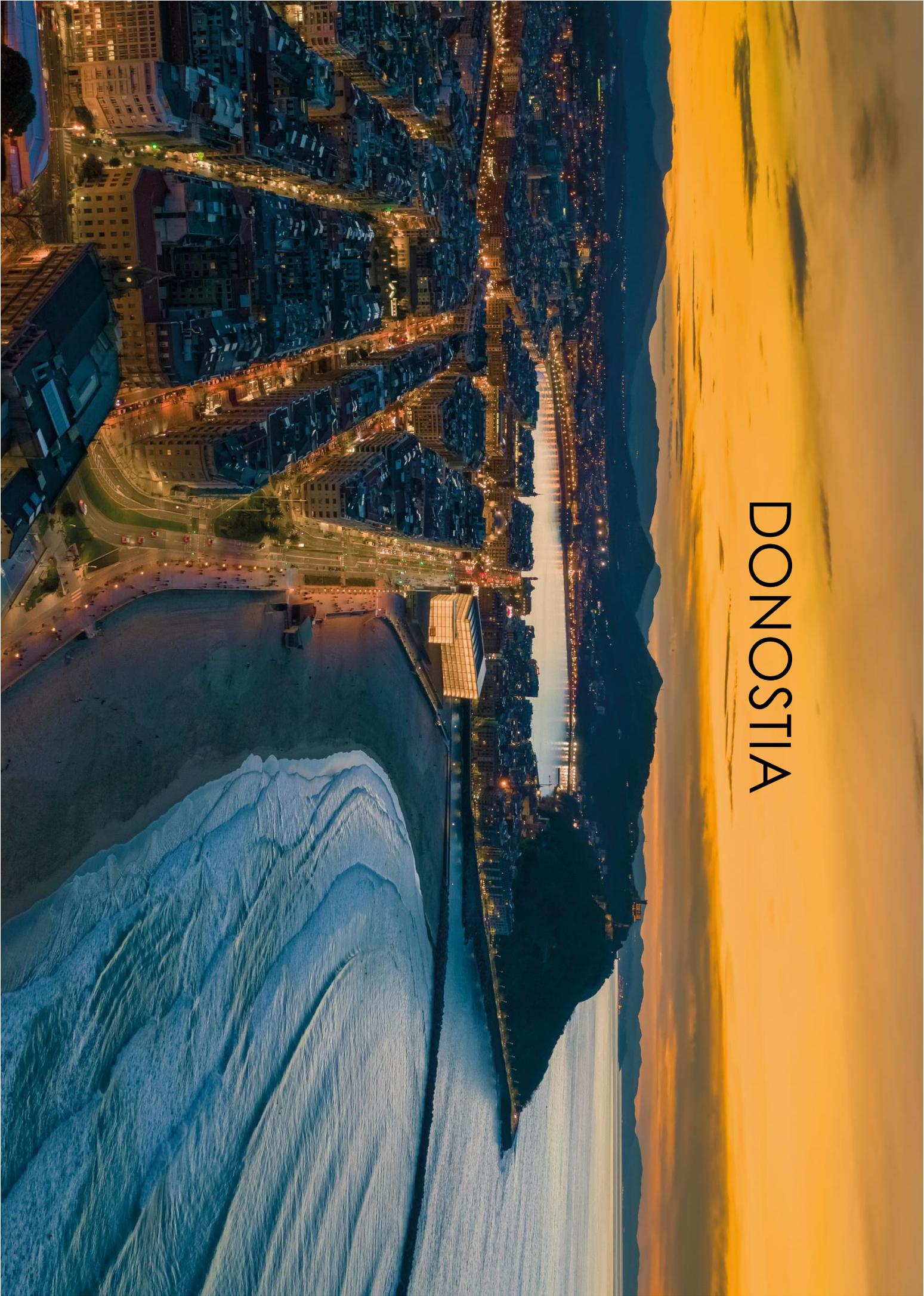


# KARMENTXU ENEA

Memoria de calidades.



# DONOSTIA

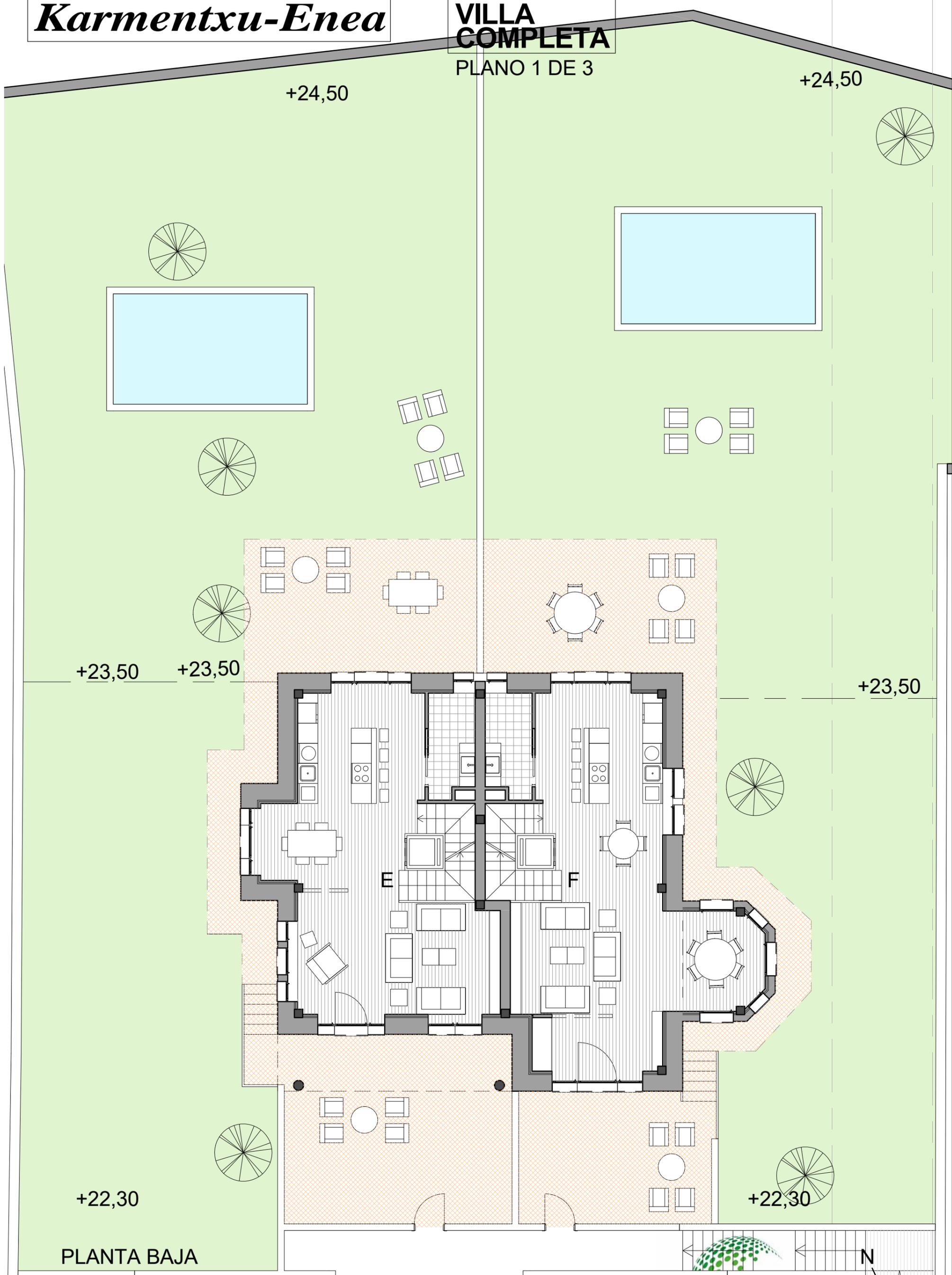


## KARMENTXU - ENEA

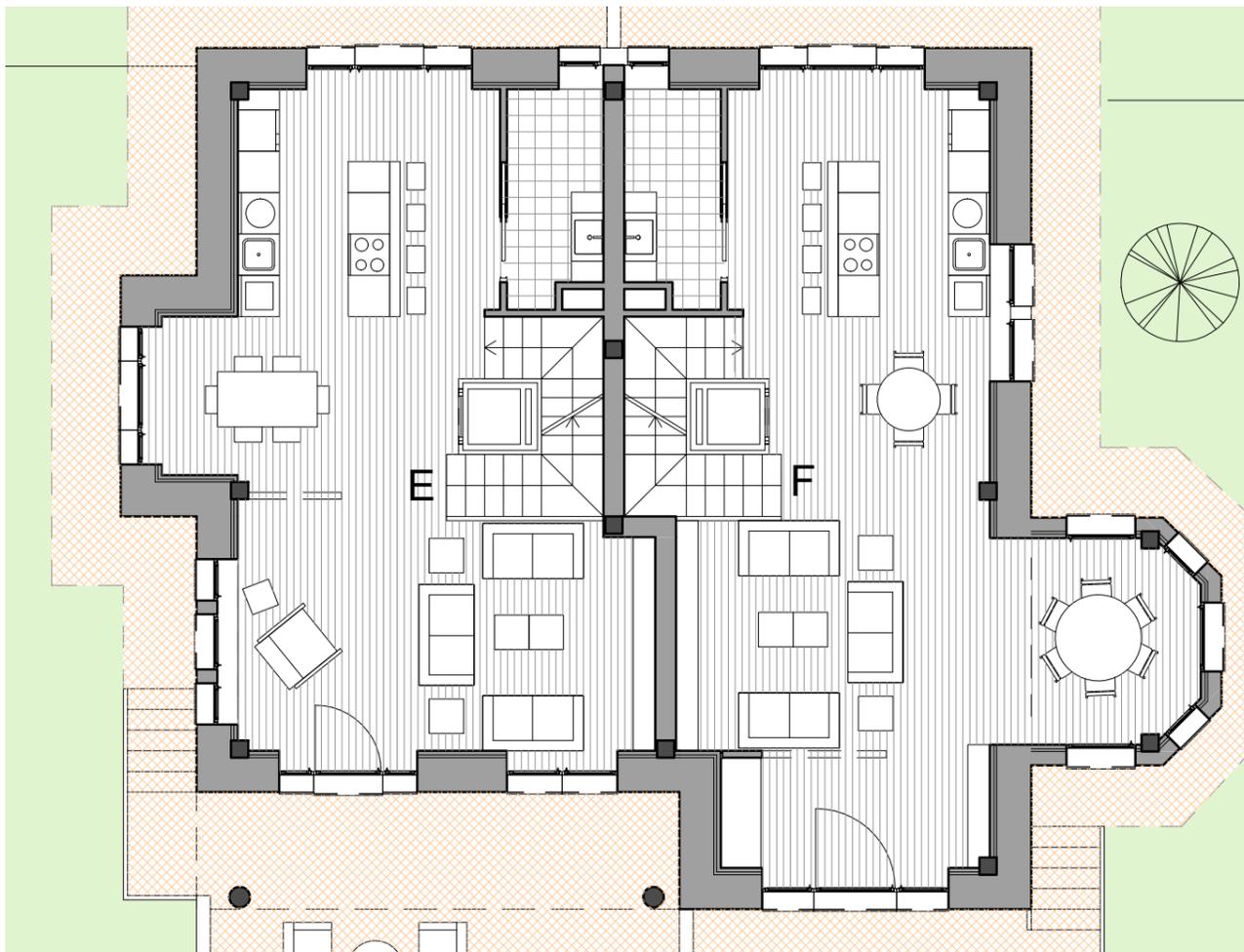
El lugar donde el aire con salitre de la Zurriola y el frescor de la ladera baja del monte que protege la ciudad se mezclan. Ulía. Es uno de los escenarios más mágicos y esenciales de Donostia. Esencial en sentido literal. Ulía es la materia de la que está hecha San Sebastián. Con sus rocas, con sus entrañas, se reconstruyó piedra a piedra la ciudad tras su completa destrucción hace 2 siglos.

Quizá por eso en este lugar se siente la esencia de una de las villas más admiradas. Un monte que hace 5 siglos se llamaba Mirall, porque desde él la mirada es única. Un lugar estratégico ayer y hoy. Ulía mira a San Sebastián como no la mira nadie más. Quizá porque está observándose a sí misma, su materia, su esencia, transformada en una obra de arte urbanística y admirada a nivel mundial.

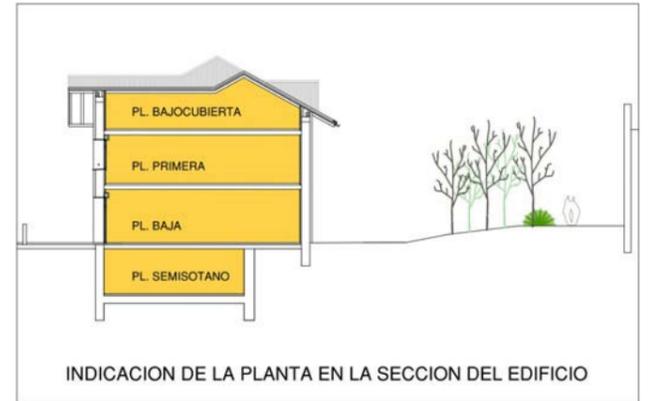
Un soplo de aire puro que protege y arropa su esencia. Quizá sea esa magia que invita a la tranquilidad y la contemplación, o quizá su vínculo con el mar, lo que convirtió este monte en sitio predilecto de la alta sociedad gipuzkoana para pasar su tiempo más valioso; el de descanso. Y donde hoy tú, puedes dar más valor a tu tiempo. A tu vida. Porque en sus faldas hoy renace la rehabilitada villa Karmentxu - enea. Sobre la esencia del mejor estilo de vida, se reinterpreta y reconstruye un nuevo formato de estilo de vida donostiarra. Únicas y exclusivas viviendas con ventanales que dejan entrar libremente la luz por cada esquina. Sin duda el lugar idóneo para empezar una nueva vida. Tranquila. Contemplativa. Y a la vez conectada con la ciudad. En el punto exacto que eligió Cortázar, el arquitecto por excelencia de nuestra ciudad y protagonista de su ensanche, para construir un sueño y darle forma de villa. En un hogar, que respira modernidad. Espira historia. Y que inspira, una vida mágica.



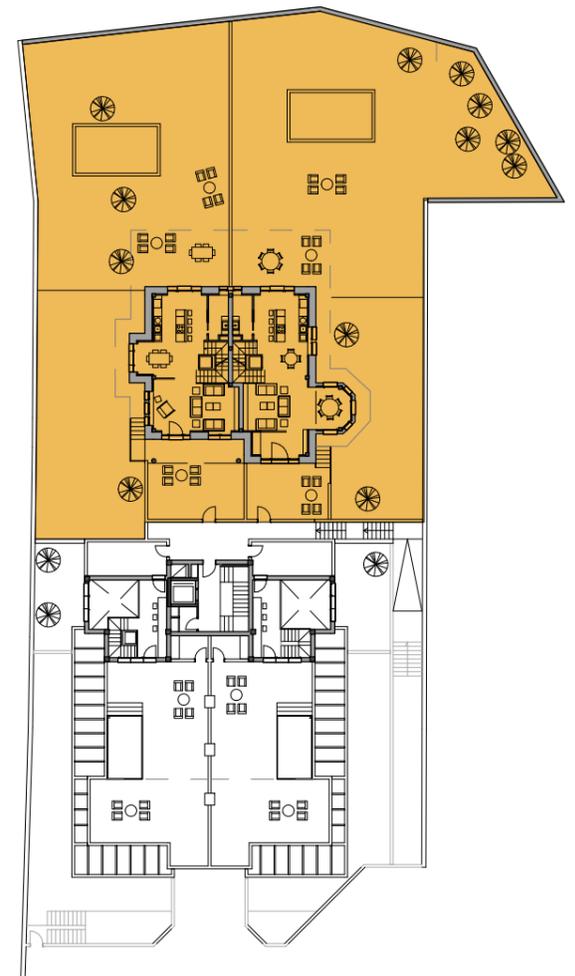
El número rotulado en cada estancia expresa la superficie útil aproximada de esa estancia en m<sup>2</sup>.  
Medidas y distribuciones aproximadas. Mobiliario indicativo no incluido.  
Disposición de mobiliario de cocina orientativo, a definir posteriormente.



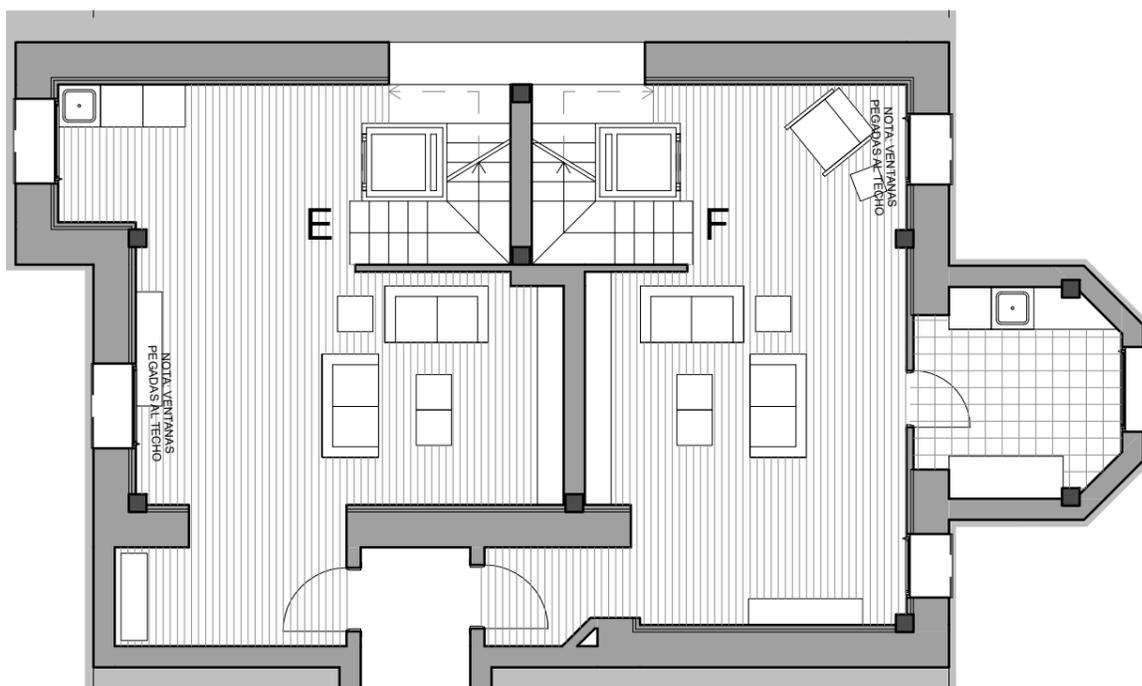
PLANTA BAJA



INDICACION DE LA PLANTA EN LA SECCION DEL EDIFICIO



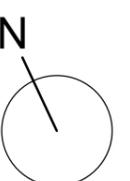
SITUACIÓN EN EL EDIFICIO

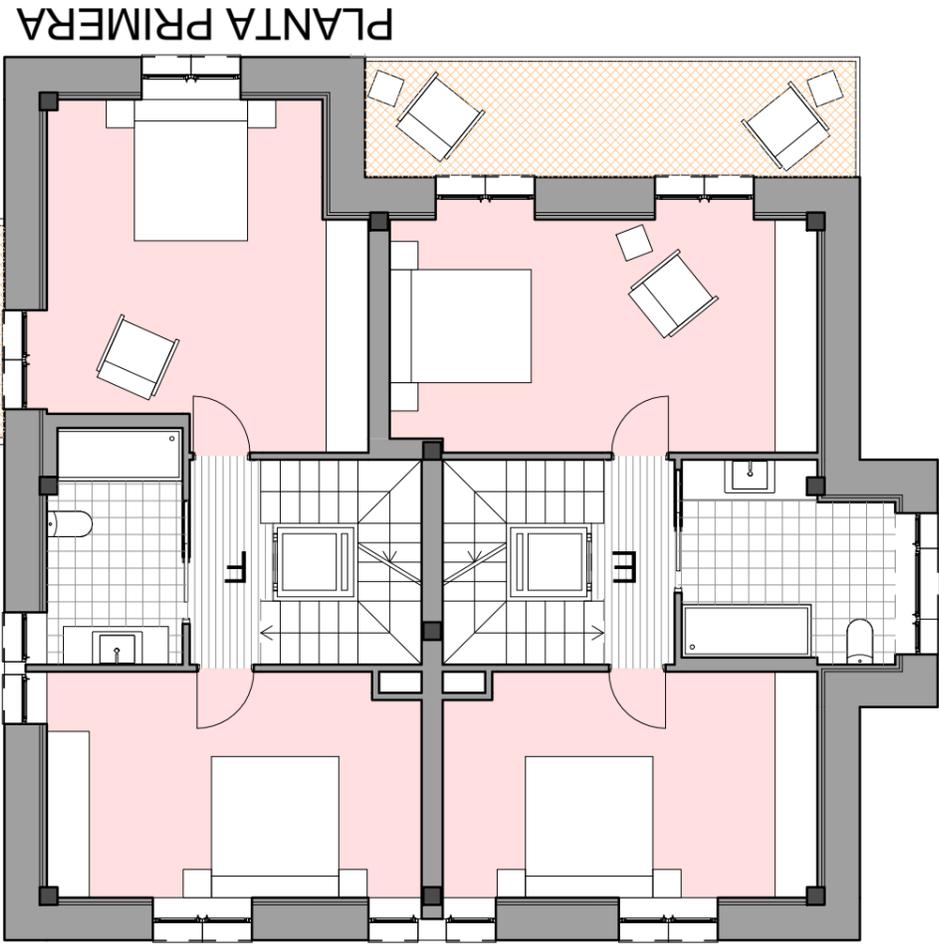


PLANTA SEMISÓTANO

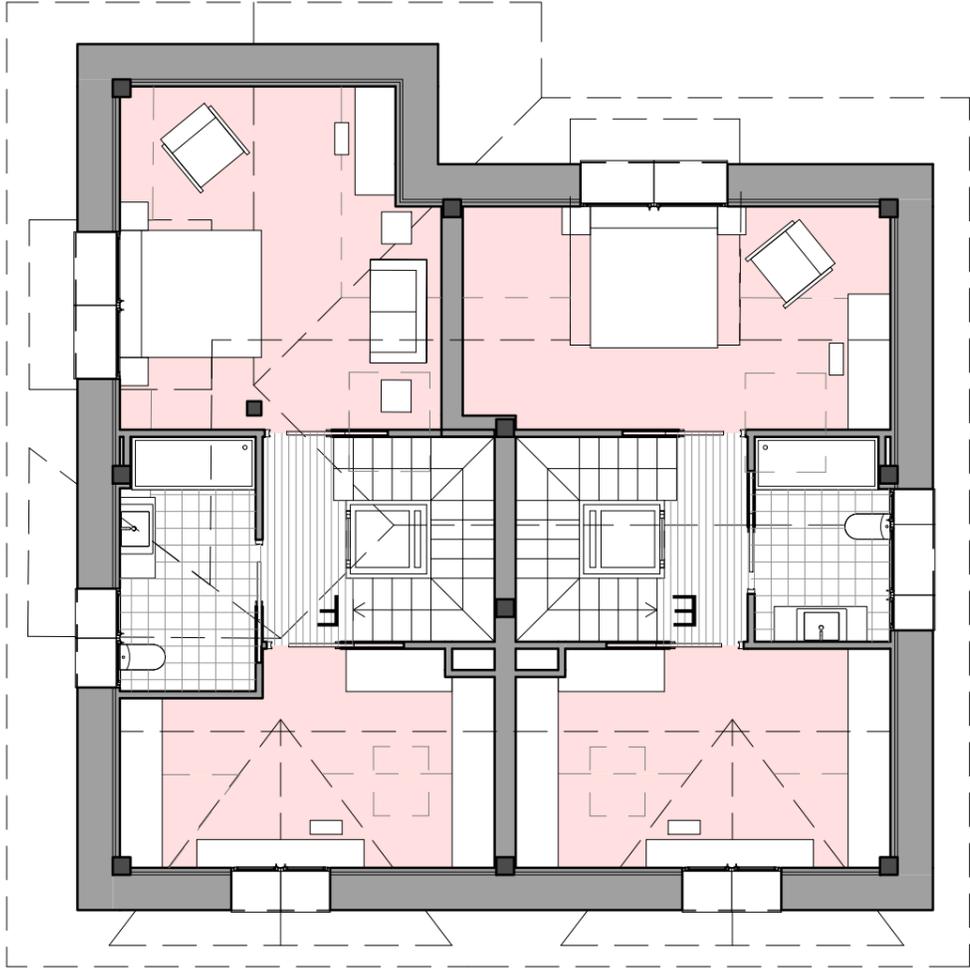
SUPERFICIE CONSTRUIDA VILLA COMPLETA	
CONSTRUIDA ABIERTA (1ª)	19.54 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA ABIERTA (BAJA)	923.81 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA CERRADA	474.25 m <sup>2</sup>
	1417.61 m <sup>2</sup>

El número rotulado en cada estancia expresa la superficie útil aproximada de esa estancia en m<sup>2</sup>. Medidas y distribuciones aproximadas. Mobiliario indicativo no incluido. Disposición de mobiliario de cocina orientativo, a definir posteriormente.

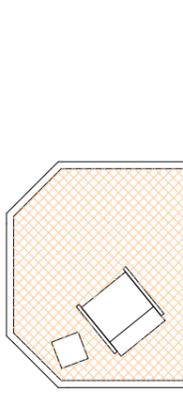




PLANTA BAJOCUBIERTA



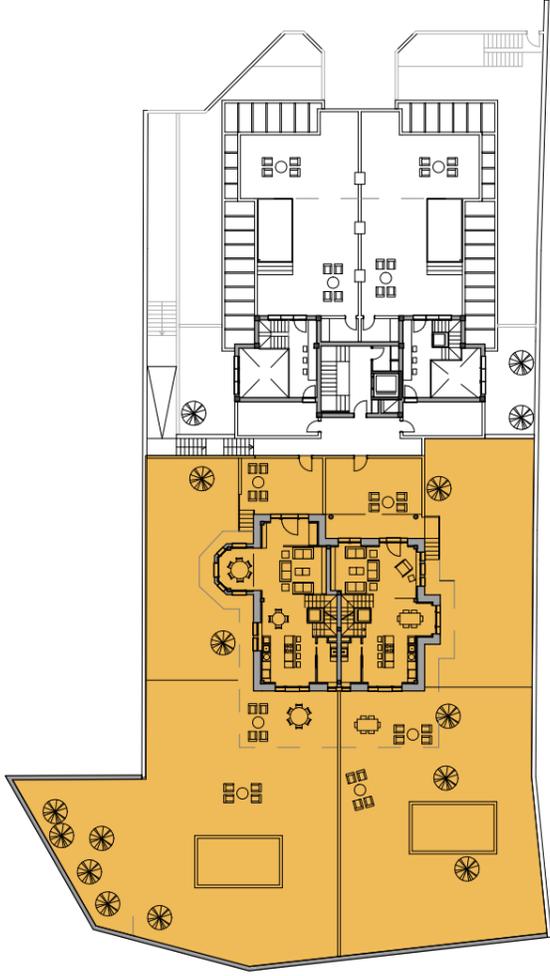
PLANTA PRIMERA



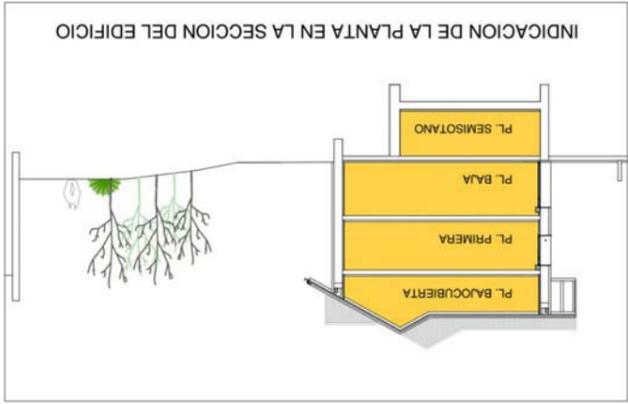
El número rotulado en cada estancia expresa la superficie útil aproximada de esa estancia en m<sup>2</sup>. Medidas y distribuciones aproximadas. Mobiliario indicativo no incluido. Disposición de mobiliario de cocina orientativo, a definir posteriormente.

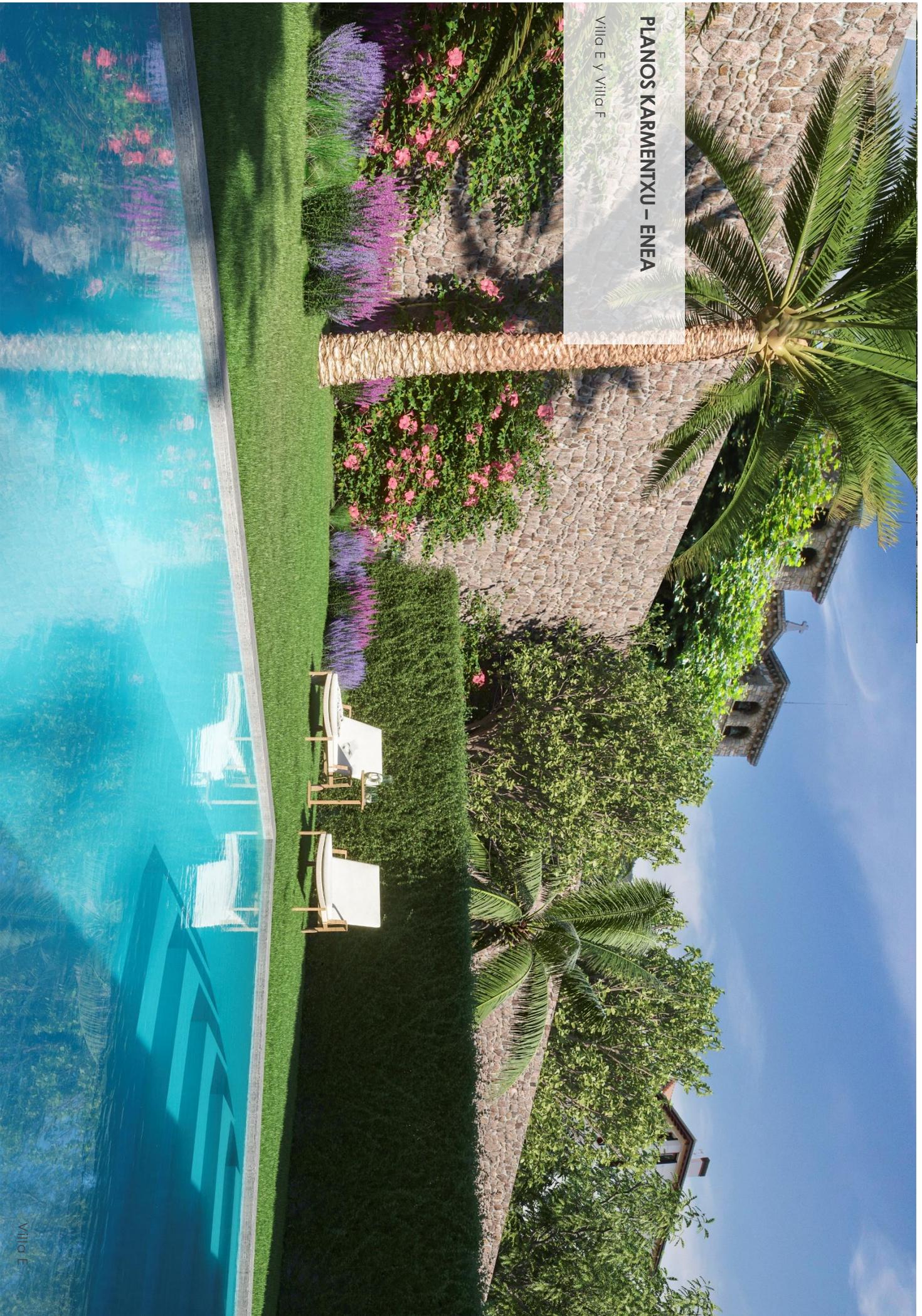
SUPERFICIE CONSTRUIDA VILLA COMPLETA		19.54 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA ABIERTA (1ª)	CONSTRUIDA	923.81 m <sup>2</sup>
CONSTRUIDA ABIERTA (BAJA)	CONSTRUIDA	474.25 m <sup>2</sup>
CERRADA	CONSTRUIDA	1417.61 m <sup>2</sup>

SITUACIÓN EN EL EDIFICIO



INDICACION DE LA PLANTA EN LA SECCION DEL EDIFICIO





**PLANOS KARMENTXU – ENEA**  
Villa E y Villa F

Villa E

KARMENTXU - ENEA



## EL EDIFICIO

Un hogar sostenible, que minimiza el impacto medioambiental y aumenta la calidad de vida.

## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará mediante zapatas, adecuándose a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico.

Nueva **estructura de hormigón armado** en toda la vivienda.

Estructura de cubierta de madera laminada en color mielato.



## FACHADA Y CUBIERTA

Las fachadas han sido restauradas para conseguir un **edificio eficiente y sostenible**. Se restaurarán mediante SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior, con panel aislante, malla de refuerzo, capa de mortero base y un revestimiento decorativo tanto para la fachada como para los entramados ornamentales).

Raseo por el interior del muro de mampostería existente, aislamiento de lana de roca o mineral, cámara de aire y trasdosado interior de yeso laminado con **doble placa**.

Las **terrazas** estarán acabadas con **suelo cerámico** en ambas viviendas y en planta baja, combinándolo con césped natural. Las **barandillas** serán metálicas, pintadas en color antracita ajustándose a la estética de la villa.

Además las terrazas de las viviendas contarán con **iluminación y enchufe estanco**.

## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

Carpintería exterior está compuesta por ventanas y puertaventanas de **aluminio** con acristalamiento de **doble vidrio con cámara de aire tipo "Climalit"**, y con tratamiento **bajo emisor** para mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio.

El **vidrio bajo emisor** permite añadir prestaciones al doble acristalamiento, **aumentar la eficiencia energética** y por tanto conseguir un **mayor ahorro energético y confort en la vivienda**.

Se instalarán **motorizaciones en persianas enrollables de lamas de aluminio lacado en todas las ventanas** a excepción del acceso a la vivienda.

En la **cubierta** se instalarán dos **veluxes con persianas y cortinillas motorizadas** con un único mando para su control.



## EL EDIFICIO

Excelente calidad en los materiales para garantizar la estética y el confort.

## SÓTANO DE GARAJE

Puerta de entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

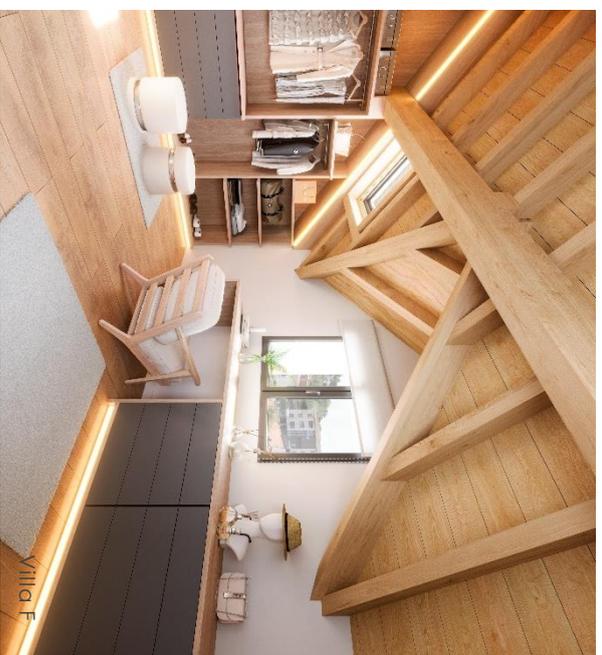
**Garaje acabado en hormigón pulido y acabado en pintura epoxi.** Instalación de ventilación, extracción de CO<sub>2</sub>, detección y protección contra incendios de garaje. Núcleos de comunicaciones y zócalos de pilares decorados con pintura.

**Puerta de garaje individual motorizada** con mando a distancia.

## ACCESIBILIDAD

Acceso directo desde el exterior sin barreras arquitectónicas, mediante un núcleo común dotado de ascensor.

Ascensor privado interior en cada una de las viviendas.

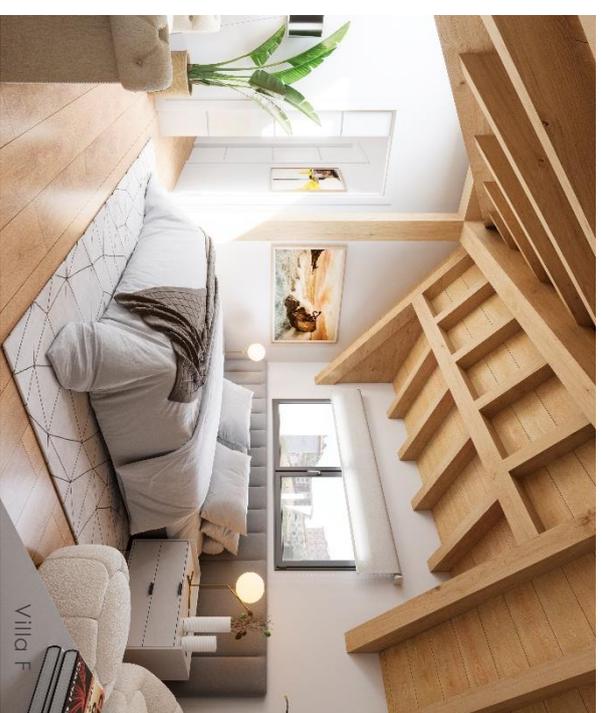


## TABIQUERÍA INT. Y AISLAMIENTO

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo perforado acústico doble con enlucido de mortero a cada lado y trasdosado auto portante **de doble placa de yeso laminado para la mejora térmica y acústica.** Con aislamiento térmico y acústico de lana de roca o mineral en su interior.

Las **divisiones interiores** de la vivienda se realizarán mediante sistema de tabiquería de **doble placa** de yeso laminado a cada lado fijada con perfiliería metálica con **aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.**

En las **zonas húmedas** se ejecutará con una única placa de **cartón yeso resistente al agua** más el alicatado.



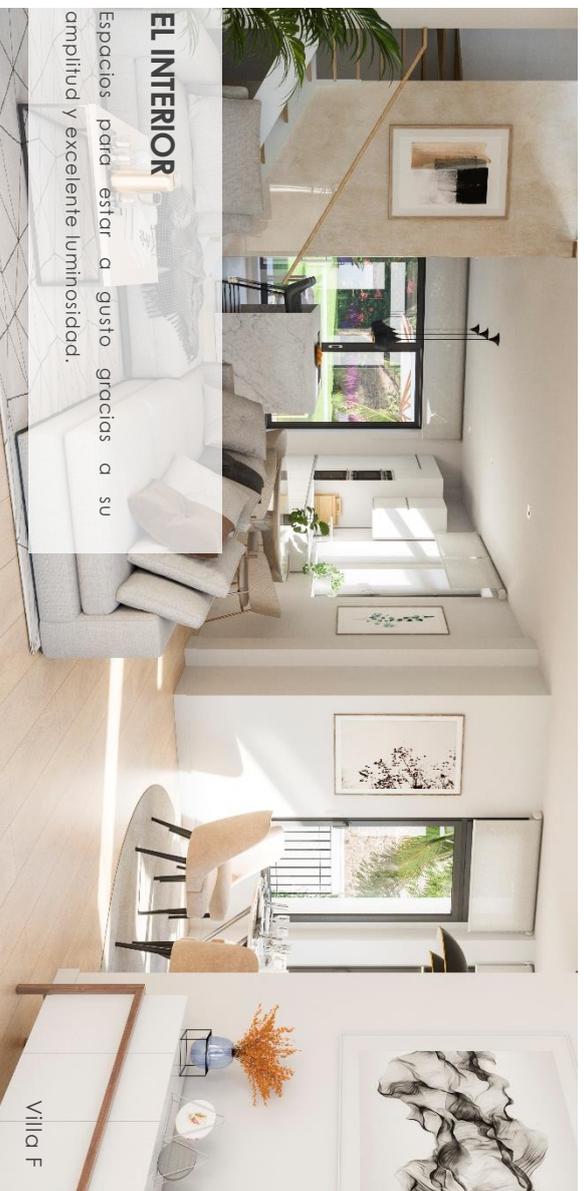
## CARPINTERÍA INTERIOR

**Puerta blindada de acceso a vivienda** con bisagras y cerradura de seguridad.

**Puertas interiores** de paso **batientes o correderas** según tipologías, acabadas en **lacado blanco.** **Herrajes,** manillas y tiradores serán de **acero mate o cromados.** Con **picaporte magnético** y junta de goma perimetral para más estanqueidad.

Los **armarios empotrados** en **madera laminada** acabado a elegir, con puertas batientes lisas con **cierre amortiguado,** estructura e interior vestido en función de la tipología de vivienda.

**Vestidor de diseño** en suite de bajo cubierta en **madera laminada, color a elegir,** sin puertas, con barras de colgar , cajoneras e iluminación integrada.



## EL INTERIOR

Espacios para estar a gusto gracias a su amplitud y excelente luminosidad.



## PAVIMENTOS

El suelo de toda la vivienda irá acabado en **gres porcelánico rectificado imitación a madera** de la marca KERABEN o similar en formato 20 x 120, sobre recricido de mortero y membrana anti-impacto para la mejora del aislamiento acústico y **rodapié a juego con carpintería de madera interior**.

En baños, el solado irá con **gres porcelánico rectificado** de la marca KERABEN o similar.

En planta **semisótano**, tanto el pavimento como el zócalo irán acabados en **gres porcelánico**.

## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los baños, tanto **principales** como **secundarios**, irán alicatados con gres **cerámico rectificado** de la marca KERABEN o similar, colocado con adhesivo hidrófugo.

Se colocará **falso techo con una placa de yeso en zonas húmedas y resto de vivienda**, terminado en **pintura plástica lisa de color blanco** (Desmontable en zonas de registro para instalaciones).

En bajo cubierta, por el contrario, la estructura de madera laminada será vista a excepción del baño.

Las paredes irán pintadas en **pintura lisa**.

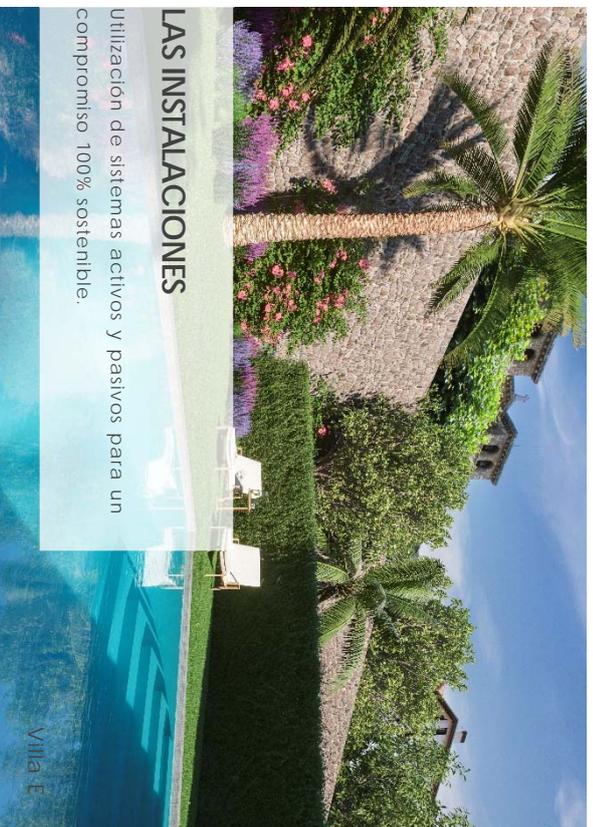
## COCINAS

La cocina se entregará **amueblada con muebles altos y bajos de primera calidad según proyecto**, en acabado laminado y con tiradores gola.

La **encimera y el frente** entre los muebles altos y bajos será **de cuarzo compacto tipo SILESTONE** o similar y se instalará fregadero de acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal reduciendo así el consumo de agua.

El **equipamiento** incluido en la cocina, **marca BOSCH** o similar, será:

- Lavadora de bajo consumo de agua.
- Lavavajillas de bajo consumo de agua.
- Campana extractora.
- Frigorífico-Combi.
- Horno eléctrico.
- Microondas.
- Placa de inducción.



## LAS INSTALACIONES

Utilización de sistemas activos y pasivos para un compromiso 100% sostenible.

## CALEFACCIÓN Y ACS

Producción de calefacción y ACS mediante sistema de aerotermia suponiendo un **ahorro energético** frente a sistemas convencionales.

Distribución por la vivienda mediante **suelo radiante**.

Preinstalación de climatización en toda la vivienda con la utilización del sistema de aerotermia y climatización completa con unidad interior instalada en el dormitorio principal en planta bajo cubierta y el dormitorio sur de la primera planta.

## VENTILACIÓN

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

Se plantea un sistema de **ventilación** mediante **recuperador de calor**. Renovando el aire interior, climatizándolo y ahorrando energía en el proceso.



## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

Las tuberías serán **plásticas**, aprovechando su resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica frente a los metales como el cobre.

Los **baños** estarán completamente equipados incluyendo **mamparas y mueble de lavabo** de baño principal y secundario incluyendo **espejos**.

Los platos de ducha serán de gran formato y extraplano de resina. La grifería de duchas será **termostática y empotradas**. Los aparatos sanitarios serán suspendidos y en **color blanco**.

Las viviendas dispondrán de **llave de corte general y de corte independiente en cocina y baños**.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de telecomunicaciones, según Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

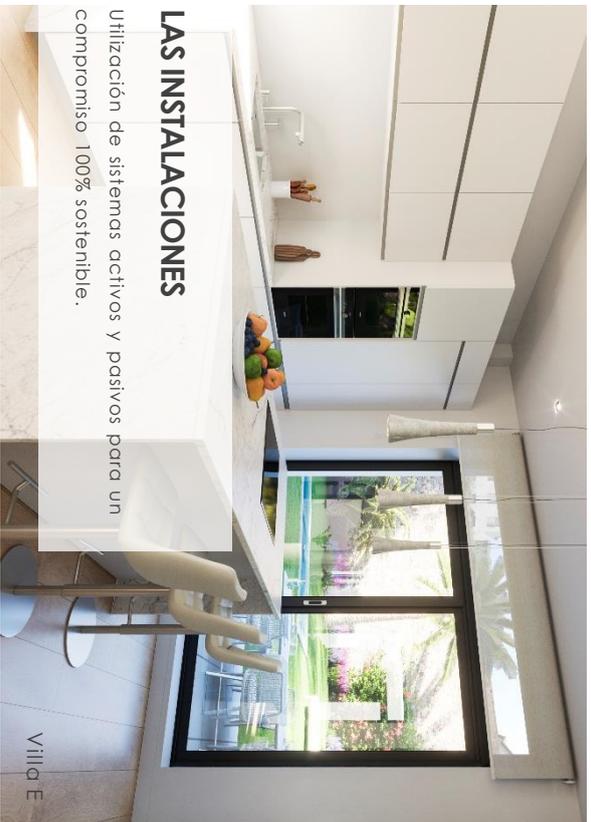
Se dotará a la vivienda de **Red Digital de Ser vicios Integrados (canalización)** para posible instalación de TV por cable y dispondrá de **instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios**.

**Iluminación integrada** mediante focos en pasillos, frente de armarios y baños.

Los **mecanismos de toda la vivienda** serán de **diseño de primera calidad**.

## DOMÓTICA

Sistema domótico con **pantalla táctil** con control de calefacción, persianas y video-portero. Preinstalación completa para alarmas técnicas de robo, incendio y agua. **Todo conectado a tu dispositivo móvil**.



Villa E

## VENTILACIÓN

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

Se plantea un sistema de **ventilación** mediante **recuperador de calor**. Renovando el aire interior, climatizándolo y ahorrando energía en el proceso.

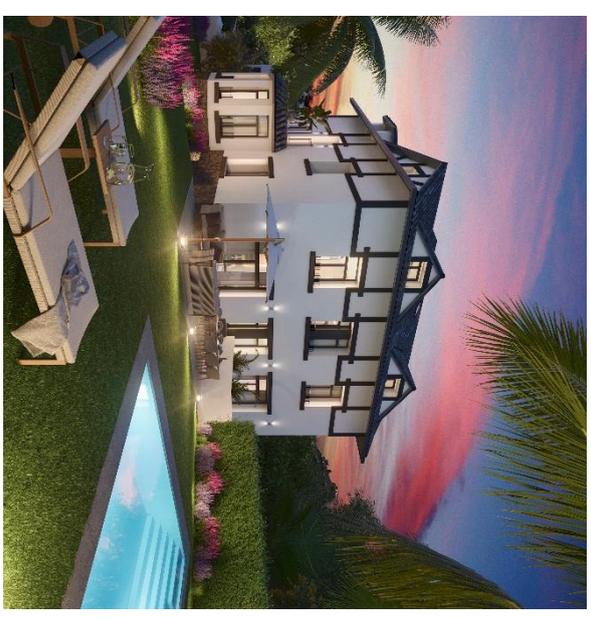


Villa F

## DOMÓTICA

Sistema domótico con **pantalla táctil** con control de calefacción, persianas y video-portero.

Preinstalación completa para alarmas técnicas de robo, incendio y agua. **Todo conectado a tu dispositivo móvil**.



## URBANIZACIÓN

Jardín privativo de césped natural con instalación de riego automático.

Cada vivienda contará con una piscina privada.

Se ejecutará un proyecto específico de jardinería e iluminación por parte de la promotora para los espacios exteriores de cada villa, potenciando la vegetación e iluminación del entorno.

## PERSONALIZACIÓN

El cliente podrá participar en la personalización de su vivienda. Dispondrá de un equipo profesional para adaptar la vivienda a sus gustos y necesidades, pudiendo elegir entre un variado catálogo de posibilidades y acabados,



Con carácter general:

La presente memoria de calidades se registró únicamente por lo indicado en el texto de la misma, siendo así como las infografías, en su caso, de carácter meramente orientativas e ilustrativas y por tanto no vinculantes a nivel contractual. Lurain se reserva la facultad de introducir aquellos modificaciones en la Memoria que vengan motivadas por exigencias de orden técnico, jurídico, comercial o de la autoridad competente; en caso de que tales cambios afecten a materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de calidad equivalente. Las infografías de los fachadas, elementos comunes y restantes espacios son igualmente orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario, elementos de iluminación, jardinería y cualquier otro elemento de mobiliario o de decoración de las infografías no está incluido, salvo que literalmente se exprese así en la presente memoria de calidades.