

Jardines & Terrazas
ARETXABALETA



liben



Ubicación

LIBEN CONFORT HOMES presenta su nuevo proyecto residencial en Aretxabaleta, una moderna urbanización diseñada para ofrecer un estilo de vida actual, combinando lo mejor de la ciudad y el contacto directo con la naturaleza.

En un entorno que equilibra zonas verdes y espacios urbanos, este barrio se ha desarrollado pensando en las necesidades del día a día: tranquilidad, comodidad y conexión.

Con el centro de Vitoria a tan solo unos minutos, **Jardines y Terrazas de Aretxabaleta** te propone una forma de vivir más relajada y sostenible, en una de las áreas con mayor proyección de la ciudad.

- 1. Jardines de Olarizu
- 2. Adurtza Ikastola
- 3. Colegio CEU Virgen Niña Vitoria
- 4. Centro Formación Profesional
- 5. Universidad Pública País Vasco (UPV/ EHU)
- 6. Iradier Arena
- 7. Estadio Mendizorroza
- 8. Estación de trenes
- 9. Plaza de la Virgen Blanca
- 10. Catedral de María Inmaculada



Entorno Natural

Rodeada de parques, pasos y espacios naturales, **Jardines y Terrazas de Aretxabaleta** combina la calma de un entorno natural con la comodidad de estar a pocos minutos del ceentro de la ciudad.

Desde las viviendas se disfrutan amplias vistas hacia los montes de Olarizu, un paisaje emblemático que invita a desconectar y respirar naturaleza cada día.

La cercanía al Anillo Verde de Vitoria, con sus recorridos peatonales y ciclistas, convierte este enclave en un lugar ideal para quienes valoran la calidad de vida, las actividades al aire libre y el contacto directo con el entorno natural, sin renunciar a todos los servicios y dotaciones urbanas, creando un equilibrio perfecto entre calidad de vida, bienestar y conexión con la naturaleza.





Un diseño Exclusivo

Jardines y Terrazas de Aretxabaleta es mucho más que una promoción de viviendas: es un nuevo modo de entender el hogar en Vitoria.

Su diseño contemporáneo y elegante, de líneas horizontales que subrayan las amplias terrazas, crea una arquitectura armónica y luminosa, perfectamente integrada en su entorno.

El conjunto, formado por 15 exclusivas viviendas —una agrupación de 11 viviendas adosadas con orientación norte-sur y otro bloque con 4 viviendas en esquina—, ha sido concebido para ofrecer espacios que se abren al exterior, invitando a disfrutar de la luz, el paisaje y las espectaculares vistas.

Cada vivienda conjuga un nivel excepcional de diseño y calidad con los estándares más altos de sostenibilidad y bienestar, dando lugar a hogares confortables, eficientes y llenos de vida.

Jardines y Terrazas de Aretxabaleta es, en definitiva, el lugar perfecto **para quienes buscan una vivienda realmente especial.**



Grandes Terrazas

Uno de los grandes valores añadidos de esta promoción son sus terrazas, presentes en todas las viviendas y en cada una de sus tres plantas. Espacios siempre orientados al sur, que prolongan el interior hacia el exterior y generan una **continuidad espacial llena de luz y vida.**

En planta baja, los hogares se abren a **agradables jardines** privados que invitan al relax y al disfrute familiar. En la primera planta, las **amplias terrazas** ofrecen un espacio perfecto para comer al aire libre o crear una zona de descanso. Y en la segunda planta, el proyecto culmina con **exquisitos solárium**, ideales para tomar el sol, desconectar o compartir momentos especiales.

Gracias a la magnífica orientación del solar, todas las terrazas disfrutan de sol durante todo el día, convirtiéndose en auténticos protagonistas de la vida en cada vivienda.





Jardines

Los jardines en planta baja se conciben como una **prolongación natural del salón**, ampliando el espacio vital hacia el exterior y creando un ambiente perfecto para disfrutar en cualquier momento del día.

Son también la carta de presentación de cada vivienda, ya que el acceso peatonal se realiza a través de ellos. De este modo, el jardín no solo da la bienvenida, sino que aporta carácter y personalidad desde el primer instante.

Gracias a su amplitud, se convierten en un espacio versátil: un lugar seguro y divertido para que los más pequeños jueguen, un rincón soleado para relajarse tomando el sol o un ambiente acogedor para encuentros al aire libre.

Estos jardines hacen de cada hogar un espacio aún más completo, donde interior y exterior se fusionan para ofrecer calidad de vida y bienestar.





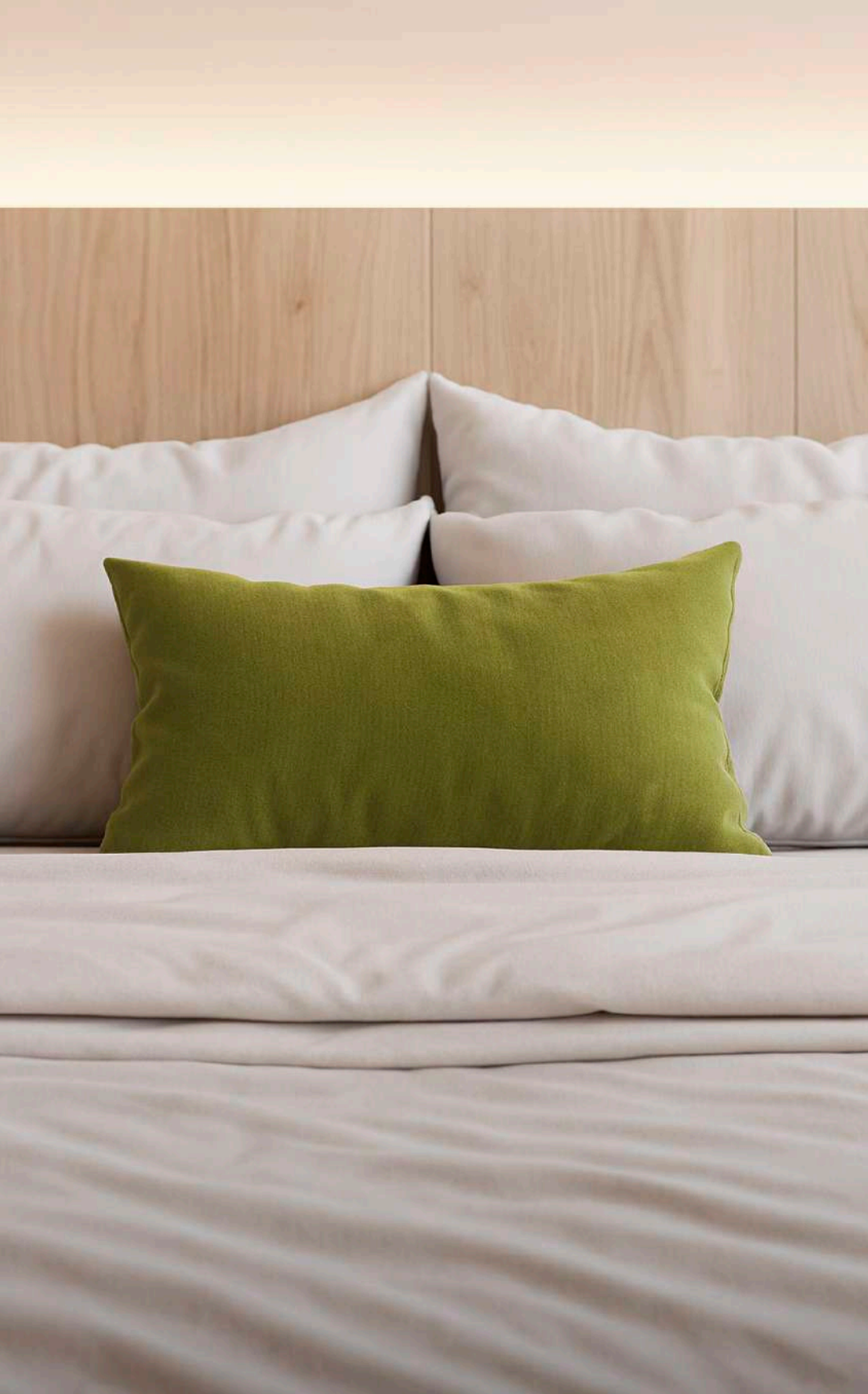


Espacios Abiertos

La cocina, el salón y el comedor se integran en un gran espacio abierto, lleno de luz natural y conectado con los jardines delantero y trasero. Una disposición que amplía los límites de la vivienda y crea una auténtica **continuidad entre interior y exterior**.

Este concepto abierto **potencia la amplitud y la flexibilidad**, fomentando la vida en común y adaptándose a cada momento del día. El diseño cuidado de la cocina aporta estilo y modernidad, convirtiendo este espacio en el auténtico corazón del hogar.





Confort Diario

Cada vivienda ha sido diseñada cuidando al máximo la funcionalidad y el detalle. La distribución diferencia claramente la zona de día y la zona de noche, garantizando privacidad, comodidad y un mayor bienestar en la vida cotidiana.

En planta baja, la **zona de día** se organiza en un espacio diáfano y versátil, abierto a la luz natural y con múltiples posibilidades de uso, perfecto para adaptarse a diferentes estilos de vida.

La **zona de noche** se compone de tres, e incluso cuatro, dormitorios dobles, amplios y luminosos, todos ellos con armarios de gran capacidad. La vivienda se completa con dos baños completos y un aseo, pensados para ofrecer comodidad a toda la familia.

Entre los acabados se ha elegido un elegante suelo porcelánico con acabado imitación madera, que combina la resistencia y la durabilidad de un material técnico con la calidez estética de la madera natural.



Memoria de Calidades



1. CIMENTACIÓN

Los cimientos del edificio son de hormigón armado, diseñados según sondeo geotécnico.



2. ESTRUCTURA

- PILARES: Los pilares estructurales son de hormigón armado.
- FORJADOS: Los forjados están formados por vigas, zunchos y viguetas de hormigón armado con bovedillas y capa de compresión de hormigón o losa de hormigón armado.



3. FACHADAS

Las fachadas exteriores son de ladrillo caravista combinado con panel blanco de hormigón y/o cerámica, con golpe de llana de mortero hidrófugo al interior, con doble aislamiento termoacústico de fibras minerales, cámara de aire y trasdosado de pladur con aislamiento termoacústico de fibras minerales.



4. DISTRIBUCIONES

Las particiones interiores son de pladur con aislamiento termoacústico intermedio de fibras minerales.

Separaciones entre viviendas
Ladrillo cerámico o de mortero en separación entre viviendas trasdosado de pladur con aislamiento termoacústico de fibras minerales a ambas caras.

En garajes: Bloque visto



5. CUBIERTA PLANA

De tipo invertido no transitable, formadas por mortero de pendientes aligerado, doble lámina impermeabilizante, aislamiento de alta densidad, lámina geotextil de protección y capa de grava drenante.

6. AISLAMIENTOS

La envolvente de los edificios se ha diseñado bajo estándares de máxima eficiencia, ahorro y baja contaminación.

- FACHADAS: Doble aislamiento termoacústico de fibras minerales.
- SUELO DE VIVIENDA SOBRE GARAJE: Aislamiento de alta densidad.

- ENTRE SUELOS DE VIVIENDAS: Aislamiento de impacto.
- CUBIERTAS: Aislamiento de alta densidad.



7. PAVIMENTOS Y REVESTIMIENTOS

- PAVIMENTOS DE COCINA Y BAÑOS: Cerámico de gres, varios modelos a elegir.
- PAVIMENTO RESTO DE VIVIENDA: Parquet flotante de madera laminada, varios modelos a elegir.
- PAVIMENTO DE TERRAZAS Y PORCHE: Cerámica de exteriores imitación madera.
- PAVIMENTO ESCALERAS: De cerámica.
- TECHOS: falso techo continuo tipo pladur en toda la vivienda y desmontable en baño para registro de recuperador de calor. Acabado pintura plástica lisa en toda la vivienda.
- PARAMENTO VERTICAL COCINA Y BAÑOS: alicatado cerámico, varios modelos a elegir.
- PARAMENTOS VERTICALES: pintura plástica lisa blanca.



8. CARPINTERÍA EXTERIOR

- VENTANAS EXTERIORES: Carpinterías exteriores de PVC bicolor perfil de 70mm con rotura de puente térmico, 5 cámaras y vidrio doble.
- VIDRIO aislante térmico/acústico con cámara y vidrio de seguridad conforme Código Técnico de la Edificación, bajo emisivo para mejorar la envolvente térmica del edificio. El vidrio bajo emisivo permite añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentando la eficiencia energética y consiguiendo un mayor ahorro energético y confort de la vivienda.
- CAJONES DE PERSIANA: Tipo MONOBLOCK.
- PERSIANAS: De aluminio con aislamiento inyectado. Posibilidad de motorización (bajo presupuesto).
- SELLADO CARPINTERIA EXTERIOR CON FACHADA: Con masilla acrílica.



9. CARPINTERÍA INTERIOR

- PUERTA ENTRADA A VIVIENDA: Metálica con acabado lacado y con tres puntos de seguridad.
- DISTRIBUCIONES: Con puertas tipo BLOCK lacadas en blanco.
- SÓTANO: Puertas metálicas EI-60 o con rejilla de ventilación incorporada según corresponda.



10. FONTANERÍA

- CONTADOR: Individual.
- DISTRIBUCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA: Con tubería calorifugada.
- INSTALACIÓN INTERIOR DE AGUA SANITARIA: Con llave de corte general.
- CONDUCTOS INTERIORES de las viviendas realizados con tuberías de material plástico. Instalación de saneamiento realizada en PVC con sistema insonoro.
- PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA: Central de aerotermia individual.
- APARATOS SANITARIOS:
 - Inodoro de porcelana Ona de Roca o similar.
 - Lavabos de porcelana Ona de Roca o similar.
 - Bañera modelo Contesa o similar.
 - Ducha extraplana tipo sílex.
 - Grifería monomando modelo Alplus o similar en lavabos, termostática Lex-Alplus o similar en bañera, y conjunto Flat termostática o similar para ducha.



11. CLIMATIZACIÓN

- PRODUCCIÓN DE CALEFACCIÓN Y REFRESCAMIENTO: Producción térmica mediante central de aerotermia individual.
- CONTROL INDIVIDUAL DEL CONSUMO: Control individualizado del gasto mediante personalización del consumo por termostatos.
- CIRCUITOS DE AGUA DE CALEFACCIÓN: Circuito multitubular bajo pavimento (suelo radiante y refrescante).
- Toma de a.c.s. para lavadora y lavavajillas para conexión de aparatos bitérmicos según CTE HS4.
- EMISIÓN POR SUELO RADIANTE, para calefacción y refrescamiento.

12. RECUPERADOR DE CALOR

Sistema de ventilación individualizado por vivienda, con recuperación de calor combinado con el control de infiltraciones no deseadas.



13. ELECTRICIDAD

- Detectores de presencia en zonas comunes.
- Tomas de TV y teléfono en salón, cocina y todas las

- habitaciones.
- Mecanismo Simon Play o similar.
- Videopuerto automático en color.
- Tomas de voz y datos RJ-45 en salón, cocina y todas las habitaciones.
- Alumbrado de todas las zonas comunes, servicios generales y terrazas tipo led de bajo consumo.
- Punto de luz y toma de corriente estanca en terrazas.
- Preinstalación para recarga de vehículos eléctricos según normativa vigente, con doble borna de conexión para todas las viviendas.
- Posibilidad de domótica (bajo presupuesto).

14. SOLAR FOTOVOLTAICA

Instalación de Captadores Solares para generación de Energía Eléctrica gratuita, en cumplimiento del CTE HE 5, Generación de Energía Eléctrica procedente de Energías renovables, sistema conectado al cuadro particular de cada vivienda.



15. TELECOMUNICACIONES

Tomas de teléfono, TV y FM. Según el vigente reglamento de telecomunicaciones.
PORTERO AUTOMÁTICO: Placa con pulsador de llamada y cámara en el exterior. Videopuerto en cada vivienda.



16. GARAJE

- PUERTA DE GARAJE: De paneles metálicos motorizada automática con mando a distancia.
- PAVIMENTO: Terminado con hormigón pulido mecánico con cuarzo superficial.
- PARAMENTOS VERTICALES: bloque visto.
- TECHOS: Guarnecido y lucido de yeso, acabado en pintura plástica, o prelosa de hormigón con acabado visto.
- PREVENCIÓN DE INCENDIOS: El garaje dispone de puesto fijo de extintor.
- ILUMINACIÓN: Pantalla led

Preinstalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos según Normativa Vigente.

17. JARDÍN

Tierra vegetal acondicionada para su siembra posterior y separación de malla metálica o zócalo de hormigón y chapa

perforada.

18. ACCESO RESIDENCIAL

- PAVIMENTO: Solera de hormigón revestido de cerámica de exterior imitación madera.
- PUERTA: Cancela metálica con cerradura automática y videopuerto.

19. RECUPERADOR DE CALOR

Sistema de ventilación mecánica controlada mediante sistema de recuperador de calor tipo Wolf o similar, según CTE HS3. Sistema compuesto por:

- Motores EC de bajo consumo.
- Intercambiadores estáticos de alto rendimiento.
- Redes de insuflación formadas por conductos termoplásticos, que toman el aire limpio de la fachada de la cocina, y lo distribuyen a salones y dormitorios.
- Bocas de extracción, para la extracción de aire utilizado, ubicadas en cocina y baños.
- Bocas de insuflación, para la impulsión de aire nuevo, en salón y dormitorios.
- Filtros ubicados en el recuperador, encargados de filtrar el aire de impulsión.
- Control mediante interruptor.

20. CALIFICACIÓN ENERGÉTICA

Calificación energética doble A en fase de proyecto, la máxima calificación contemplada en el Real Decreto 390/2021 de Certificación Energética de Edificios.

Esto va a permitir obtener un ahorro en el consumo energético y una notable reducción en las emisiones de CO2.



NOTA. La presente información, perspectivas, medidas, cotas y documentación gráfica tienen carácter meramente orientativo, no siendo vinculantes desde el punto de vista contractual. Están sujetas a posibles modificaciones por exigencias de índole técnica, jurídica o administrativa derivadas de la obtención de las licencias y autorizaciones necesarias, así como por necesidades constructivas o de diseño a juicio de la Dirección de Obra, sin que ello suponga merma de calidad. El mobiliario, piscinas, jardinería y electrodomésticos tienen carácter meramente ornamental y, por tanto, no se entregan con la vivienda excepto cuando estén expresamente incluidos en la memoria de calidades. Los solados y alicatados tienen igualmente carácter orientativo, pudiendo sufrir variaciones.

Jardines & Terrazas
ARETXABALETA

liben
PROMOCIÓN INMOBILIARIA

C/ General Álava 2
Vitoria-Gasteiz
T. 945029048
www.liben.es

