

bolgachina

nueve

El espacio que mereces

Para una generación que no solo busca casa.
Busca **poder empezar**.

Bolgachina 9

bolgachina
nueve



UBICACIÓN

Bolgachina 9 se sitúa en la intersección de la Carretera de la Bolgachina y la calle Monticu, en un emplazamiento que destaca por su carácter residencial y su excelente conectividad.

El proyecto se articula en torno al Parque de Invierno, situado a escasos metros, lo que permite una integración orgánica con este pulmón verde de la ciudad.

Esta ubicación ofrece un equilibrio idóneo para quienes priorizan el sosiego frente al ritmo frenético del centro, consolidándose como un enclave diseñado para la estabilidad. La proximidad al parque transforma el entorno inmediato en un espacio de esparcimiento natural, donde el paisaje y la vida doméstica se armonizan.

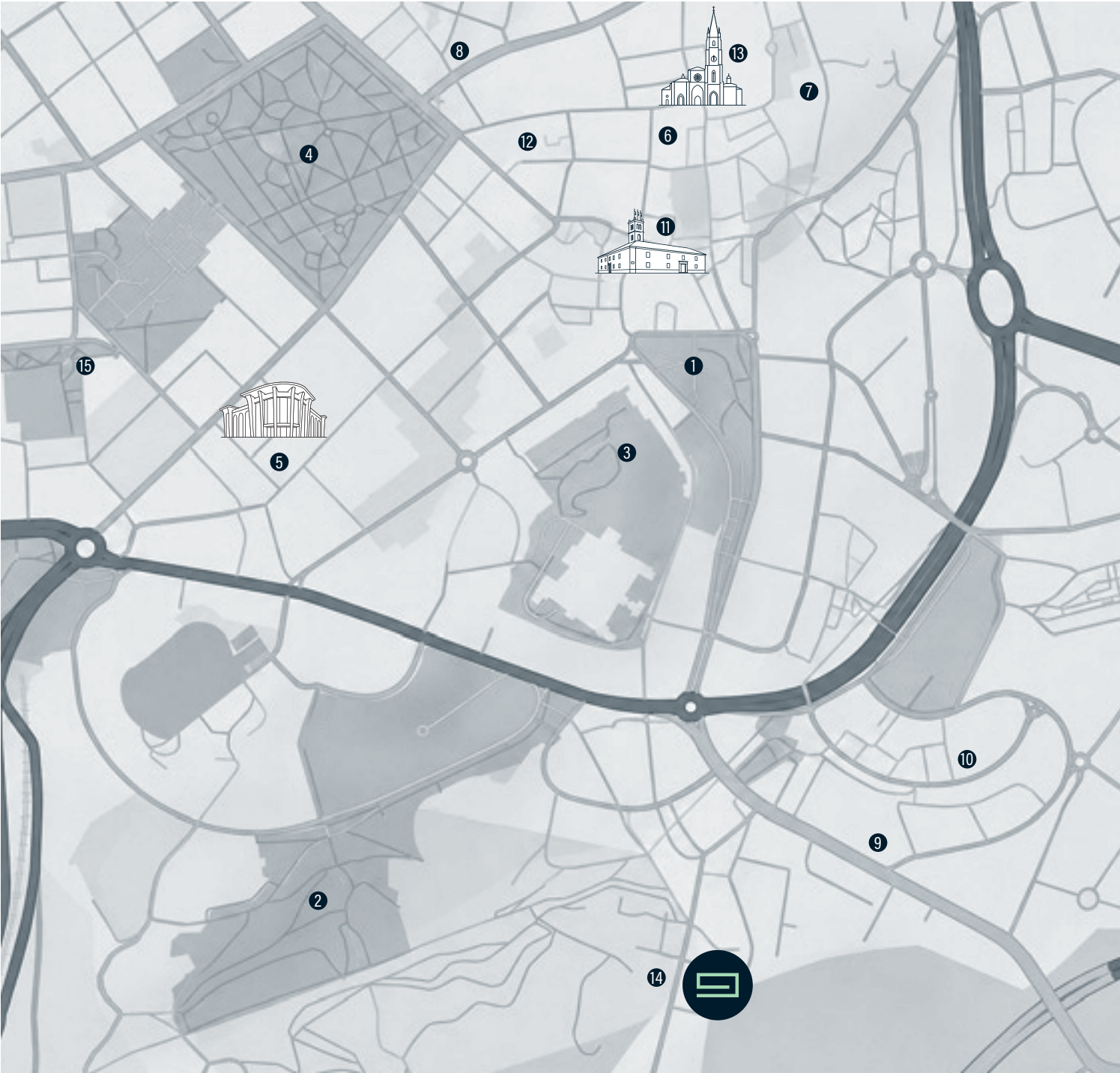
Bolgachina 9 se proyecta así como un punto de referencia para un estilo de vida que valora la calma y la accesibilidad, garantizando una conexión fluida con las arterias principales de la ciudad y facilitando una dinámica cotidiana serena y eficiente.



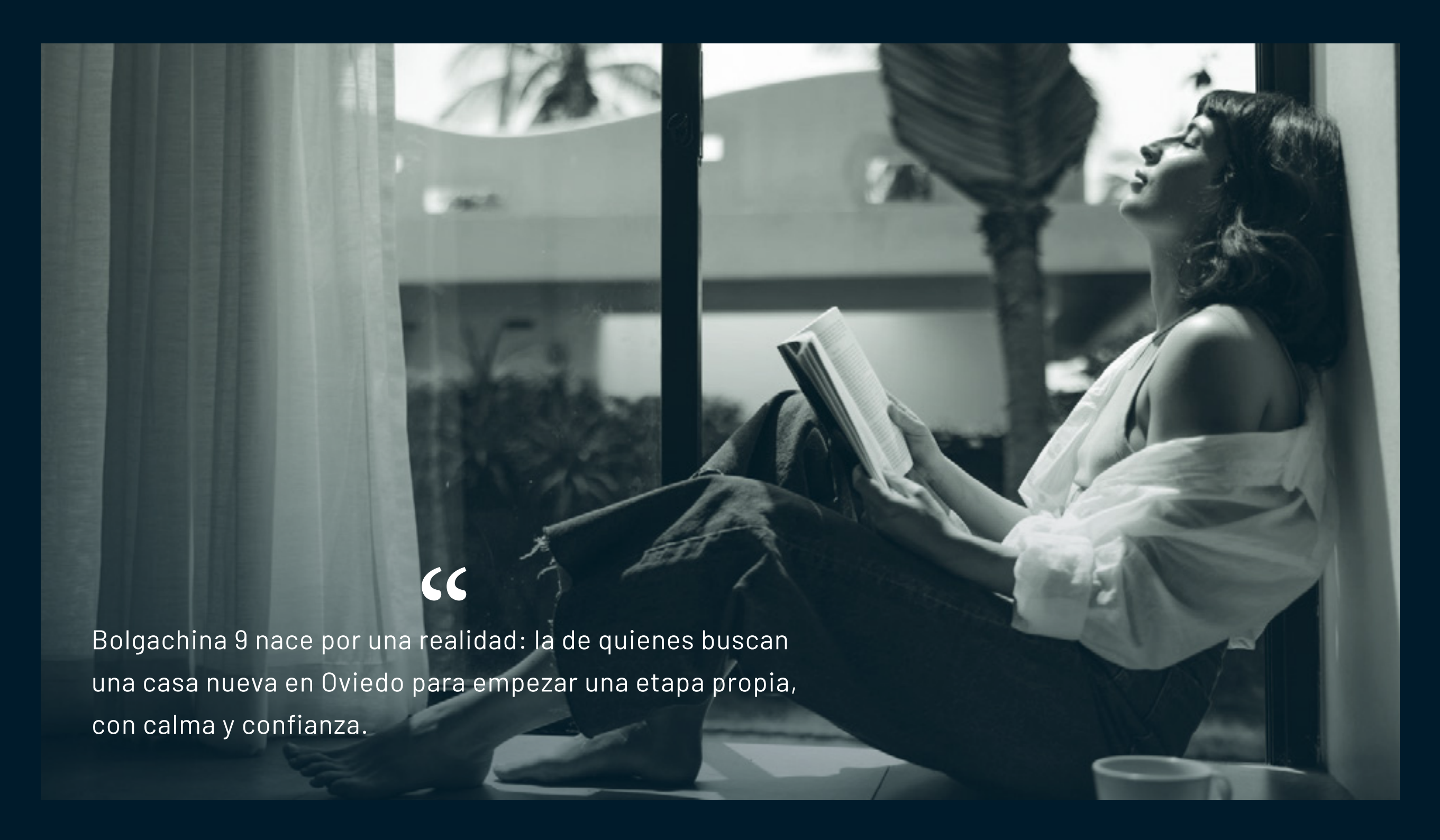
TODO OVIEDO A UN PASEO DE CASA

La promoción se sitúa en San Lázaro, a poca distancia del casco histórico y con zonas verdes, equipamientos culturales, servicios y transporte público en su entorno próximo.

PARQUES Y ZONAS VERDES			
	Lugar	Distancia aprox.	Tiempo aprox. a pie
1	El Campillín	≈ 800 m	10 min
2	El Parque de Invierno	≈ 1 km	12 min
3	Jardines de la Rodriga	≈ 1 km	12 min
4	Parque San Francisco	≈ 1,4 km	16 min
CULTURA			
5	Palacio de Congresos Príncipe Felipe	≈ 1,1 km	14 min
6	Museo de Bellas Artes de Asturias	≈ 1,2 km	15 min
7	Museo Arqueológico de Asturias	≈ 1,3 km	16 min
8	Teatro Campoamor	≈ 1,4 km	17 min
OTROS			
9	Colegio Sagrada Familia de Oviedo	≈ 400 m	5 min
10	Centro de Salud de Otero	≈ 600 m	8 min
11	Ayuntamiento de Oviedo	≈ 1,1 km	14 min
12	Universidad de Oviedo - Edificio Histórico	≈ 1,1 km	14 min
13	Catedral de San Salvador	≈ 1,4 km	17 min
14	Parada de autobús San Lázaro	≈ 10 m	1 min
15	Campus Llamaquique Universidad Oviedo	≈ 1,4 km	16 min



LAS VIVIENDAS



“

Bolgachina 9 nace por una realidad: la de quienes buscan una casa nueva en Oviedo para empezar una etapa propia, con calma y confianza.

VIVIENDAS

La promoción ofrece viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, proyectadas para optimizar la superficie útil mediante distribuciones inteligentes. La arquitectura interior prioriza la entrada de luz natural y la eliminación de espacios residuales, logrando una estética limpia y funcional.

Como característica técnica de alto nivel, todas las unidades incorporan una instalación completa de aire acondicionado. Este sistema garantiza un control térmico preciso y constante, posicionándose como un valor diferencial que eleva el estándar de confort de la promoción.

La integración de esta tecnología responde a un compromiso con la calidad constructiva y la excelencia en el acondicionamiento ambiental del hogar.

Carpintería exterior de PVC en color antracita (RAL 7016).

Barandillas de vidrio completamente transparente, con perfil longitudinal en la base y sin pies derechos, que favorecen la amplitud visual desde el interior.

Terrazas revestidas en techos y paredes con tarima técnica de composite (sistema Tarimatec, acabado Nature), con un abocinado en el borde que resuelve con elegancia la transición desde el techo acabado hasta el canto de forjado.





SALÓN

El salón constituye el eje central de cada vivienda en Bolgachina 9, configurándose como un espacio de día conectado con la cocina y caracterizado por un alto aprovechamiento de la luz natural.

El diseño prioriza la funcionalidad y la continuidad espacial, creando un ambiente dinámico adaptado a los estándares de vida actuales.



DORMITORIOS

Espacios de descanso serenos, con el mismo cuidado en el detalle que el resto de la vivienda.

El dormitorio principal destaca por su diseño orientado al confort, un refugio privado dentro de casa.

Armario empotrado según tipología.

COCINA

Cocinas abiertas al salón que eliminan barreras y fomentan la vida en comunidad: espacios modernos, funcionales y equipados con acabados de calidad, diseñados para compartir el día a día sin que la cocina quede aislada del resto de la casa.



BAÑOS

Baños actuales y funcionales, con acabados de calidad.

Diseñados para ser prácticos y resistentes, manteniendo la misma línea estética limpia que el resto del hogar.

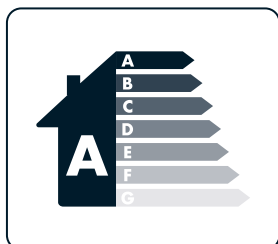


ZONAS COMUNES Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

El complejo cuenta con sistemas de control de acceso y un portal diseñado bajo criterios de accesibilidad y seguridad.

La edificación sigue estrictos parámetros de eficiencia energética, empleando soluciones de aislamiento avanzado que minimizan el consumo operativo y garantizan la sostenibilidad del inmueble a largo plazo.

Bolgachina 9 integra además plazas de garaje y cuartos trasteros con soluciones de almacenamiento optimizadas en las plantas de sótano y baja, aportando una respuesta funcional a las necesidades de espacio y organización técnica del edificio.



PLANOS DE PLANTAS

PLANTA 1ª

Carr. de la Bolgachina

C/ Monticu



ESCALA GRÁFICA (metros)

PATIO

PLANTA 1ª



PLANTA 2ª a 4ª

Carr. de la Bolgachina

C/ Monticu



ESCALA GRÁFICA (metros)

PLANTA 2ª - 4ª

PLANTA 5ª

Carr. de la Bolgachina

C/ Monticu



ESCALA GRÁFICA (metros)

PLANTA 5ª

PLANTA 6ª

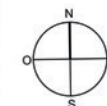
Carr. de la Bolgachina

C/ Monticu

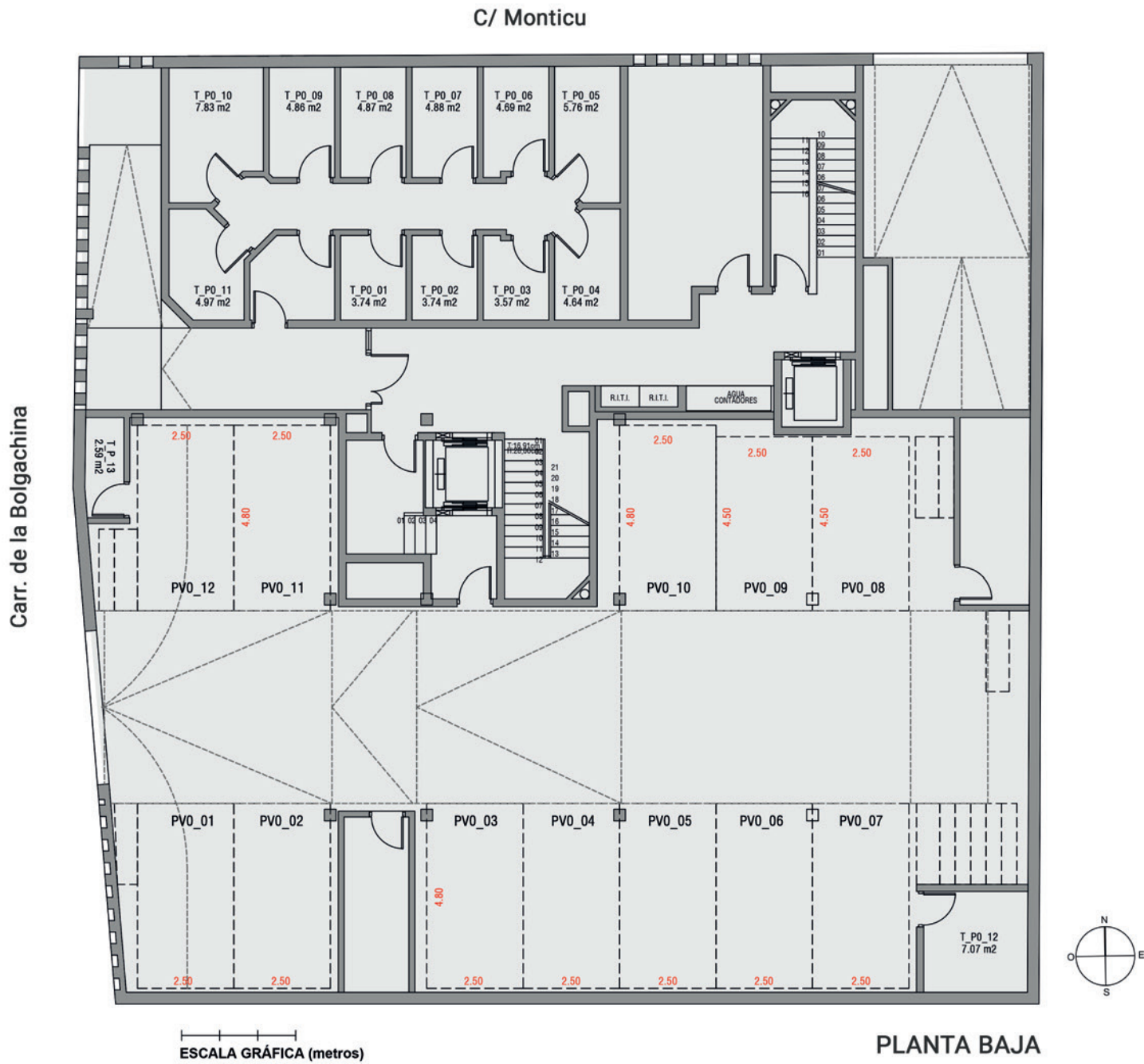


ESCALA GRÁFICA (metros)

PLANTA 6ª



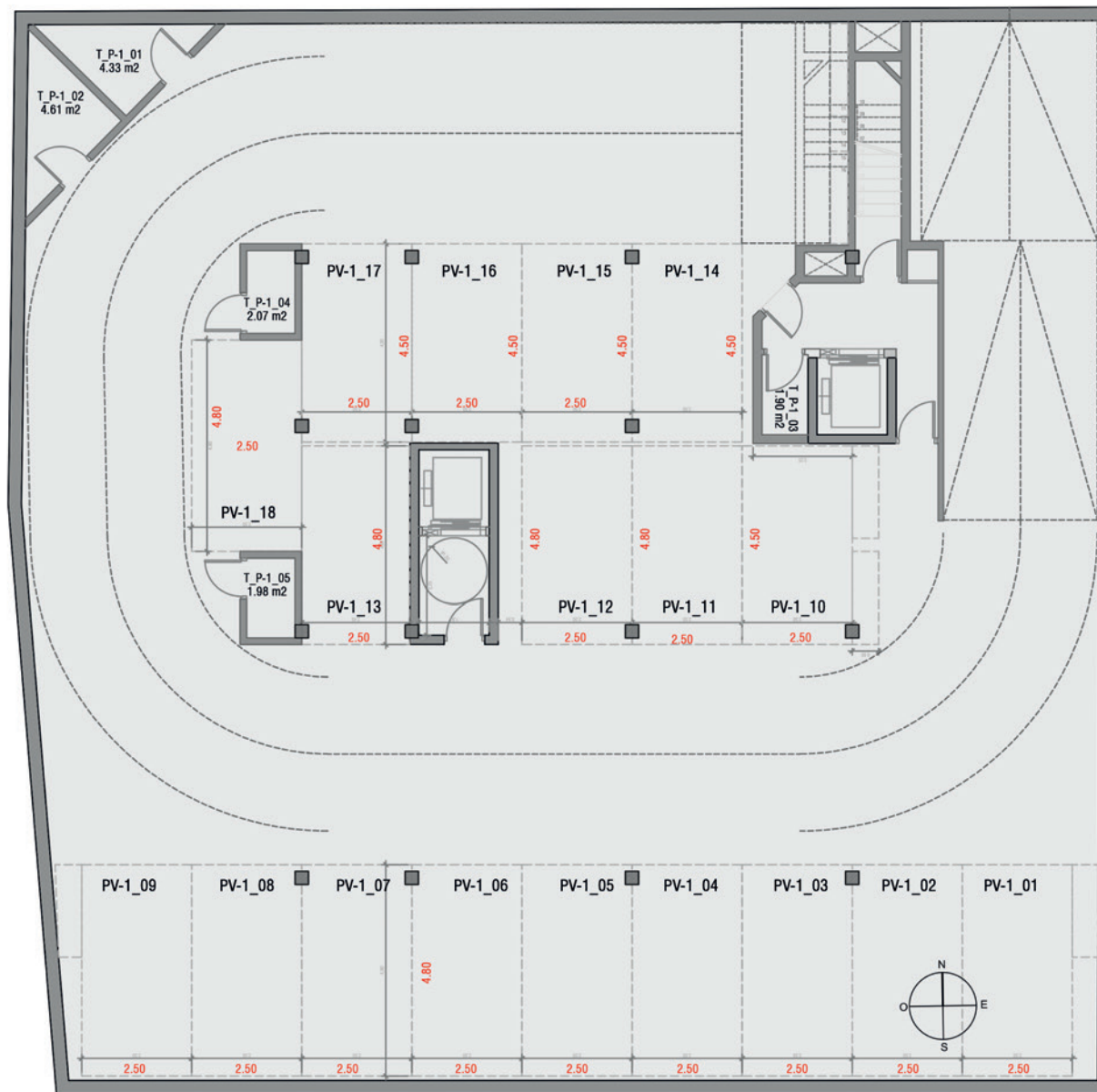
PLANTA BAJA



PLANTA -1

Carr. de la Bolgachina

C/ Monticu



ESCALA GRÁFICA (metros)

PLANTA -1

PLANOS DE VIVIENDAS



“

Comprar una primera vivienda
no empieza en una visita comercial.
Empieza mucho antes: en una conversación
con tus padres, en una duda sobre si ahora
es el momento, en una búsqueda constante
de **algo que encaje con tu vida real.**

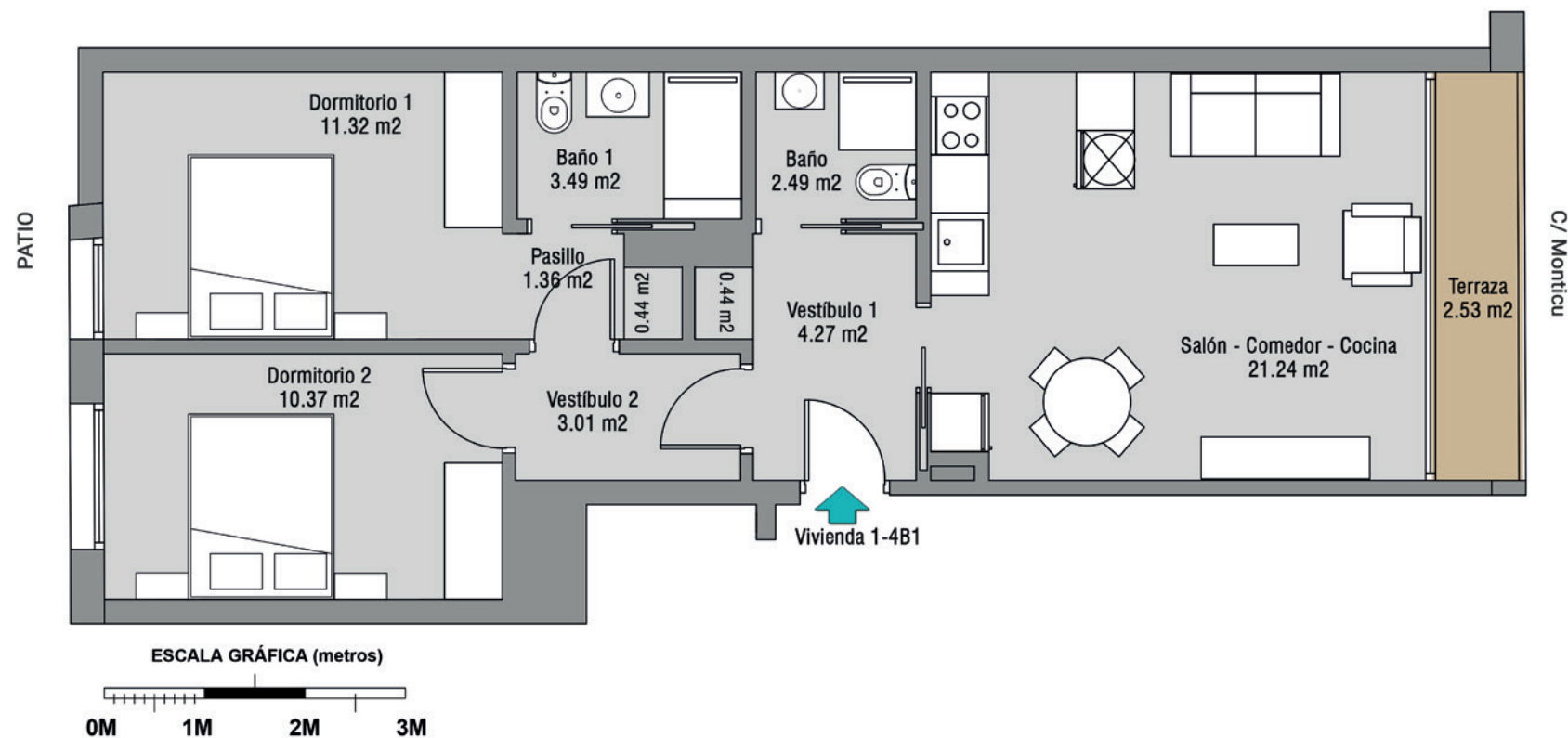
PLANTA 1 A 4

VIVIENDA 1-4B1



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 71,49 M²

Superficie útil total 60,96 M²



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia Inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

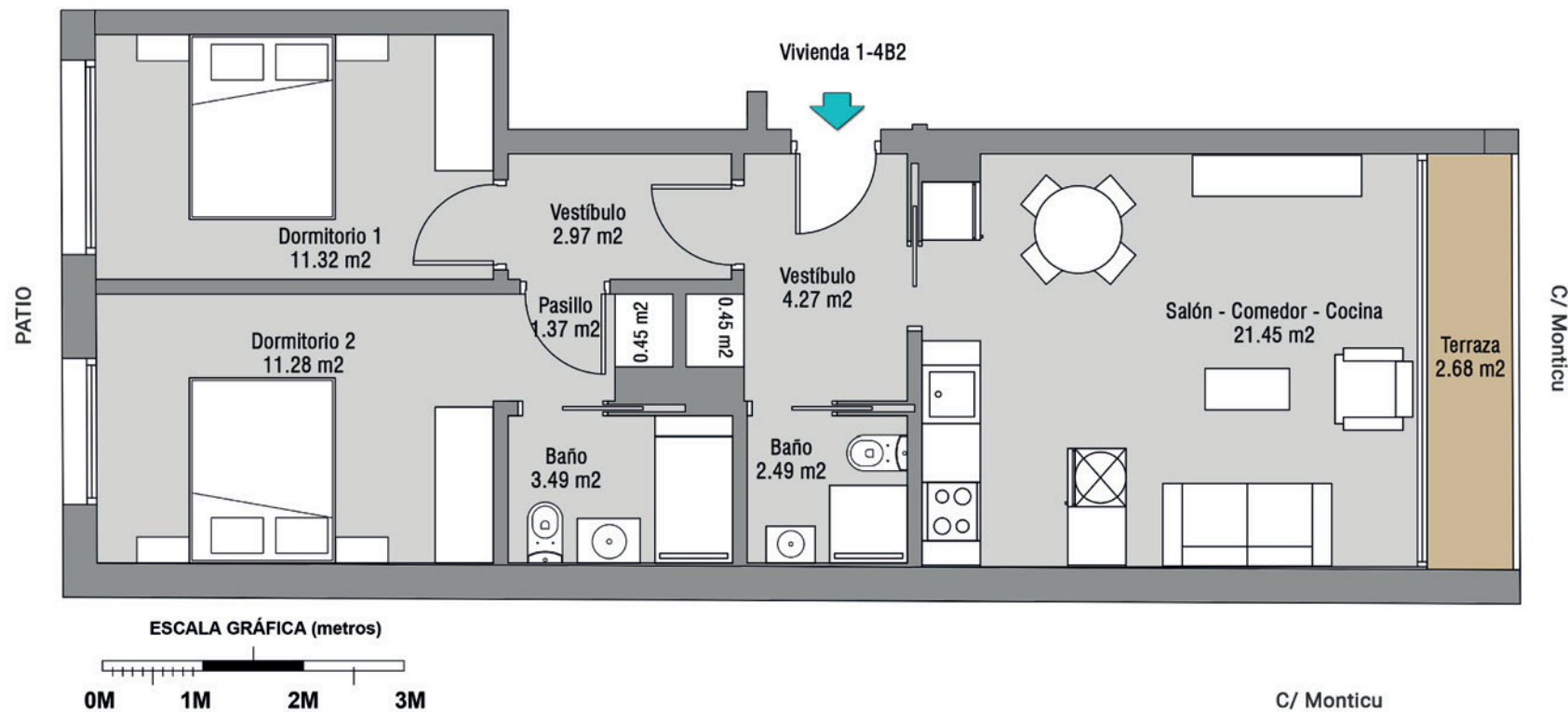
PLANTA 1 A 4

VIVIENDA 1-4B2



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 75,81 M²

Superficie útil total 62,22 M²



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

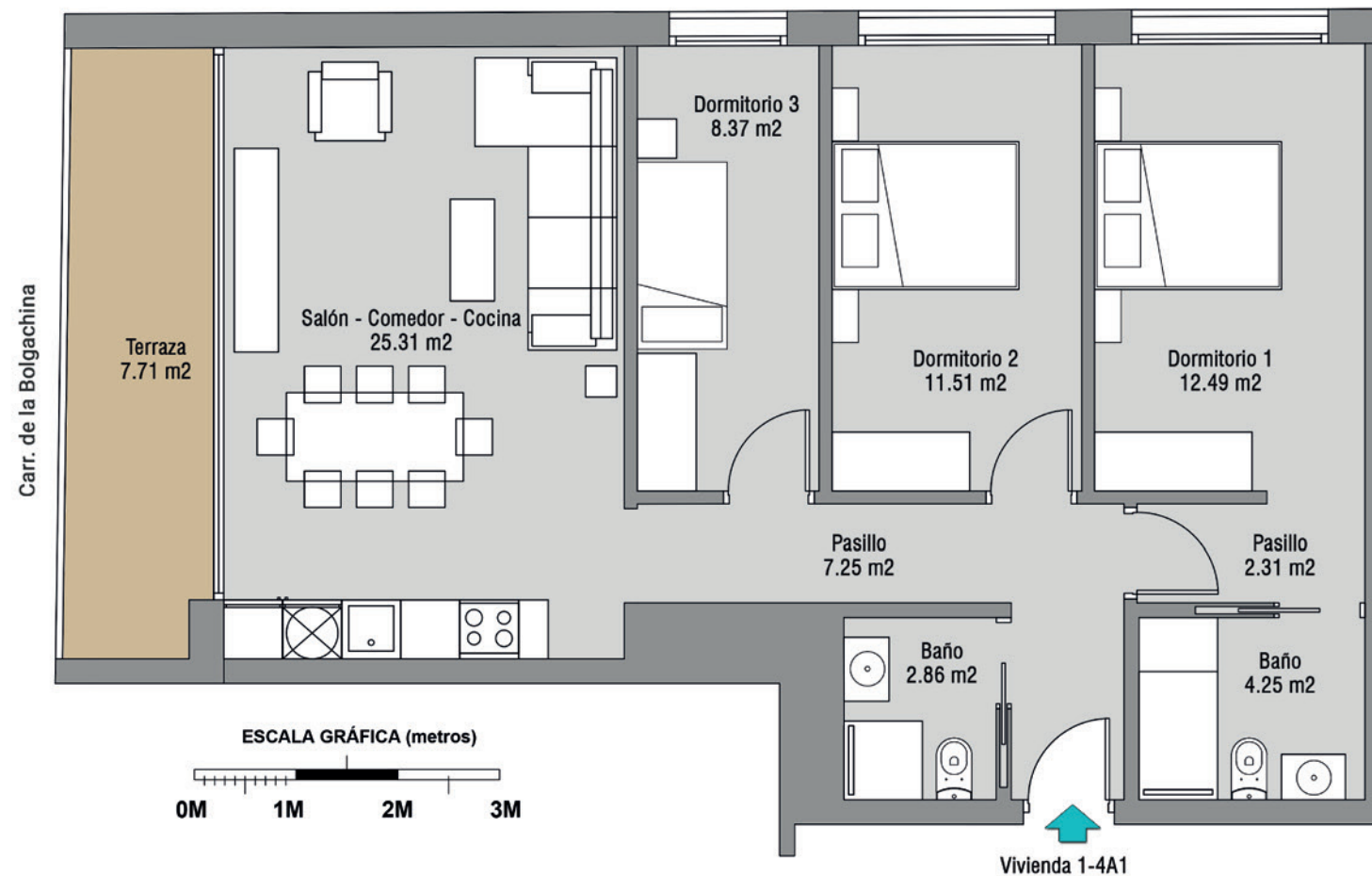
PLANTA 1 A 4

VIVIENDA 1-4A1



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 96,26 M²

Superficie útil total 82,06 M²



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

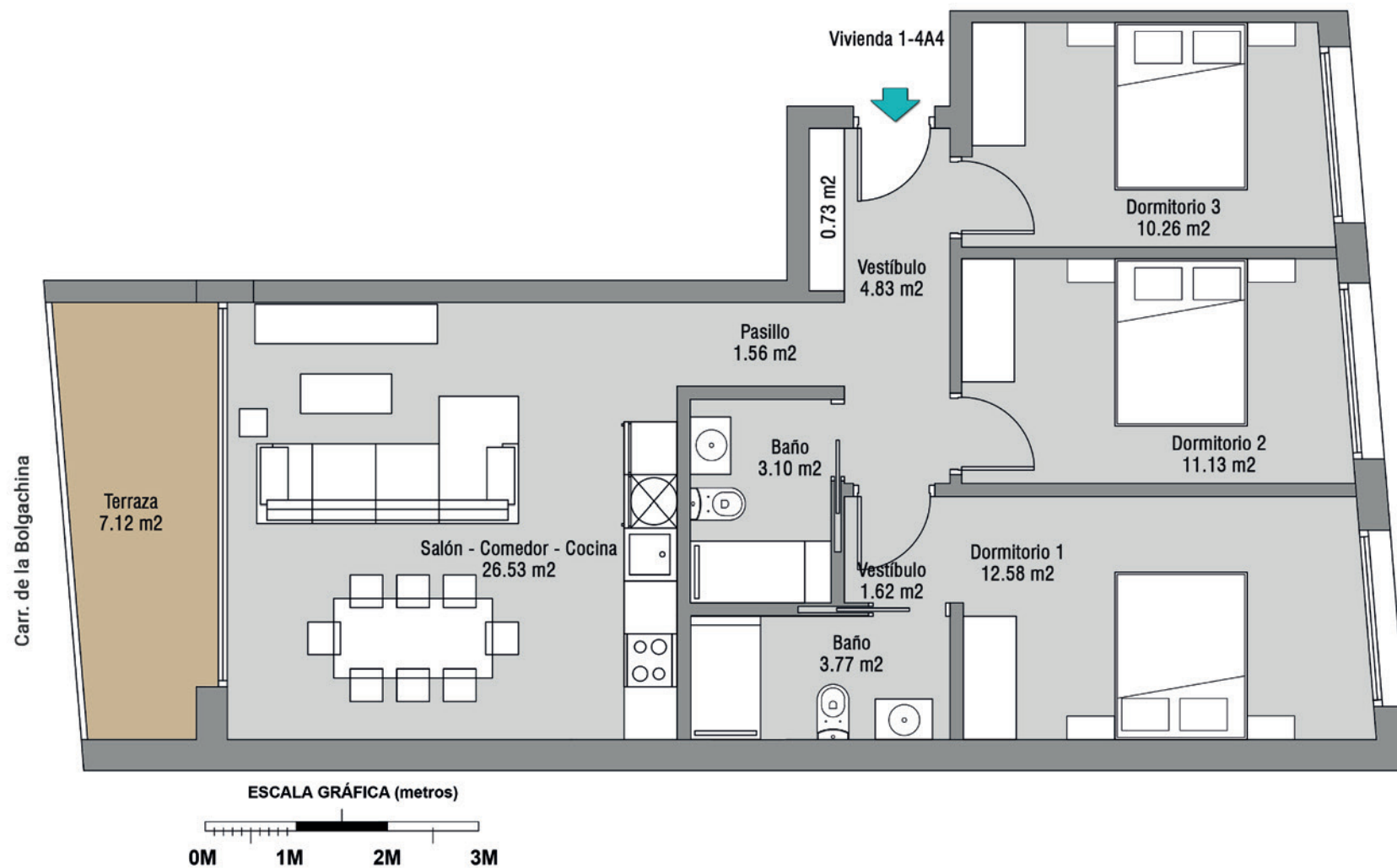
PLANTA 1 A 4

VIVIENDA 1-4A4



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 99,49 M²

Superficie útil total 83,23 M²



Informa y Gestiona:

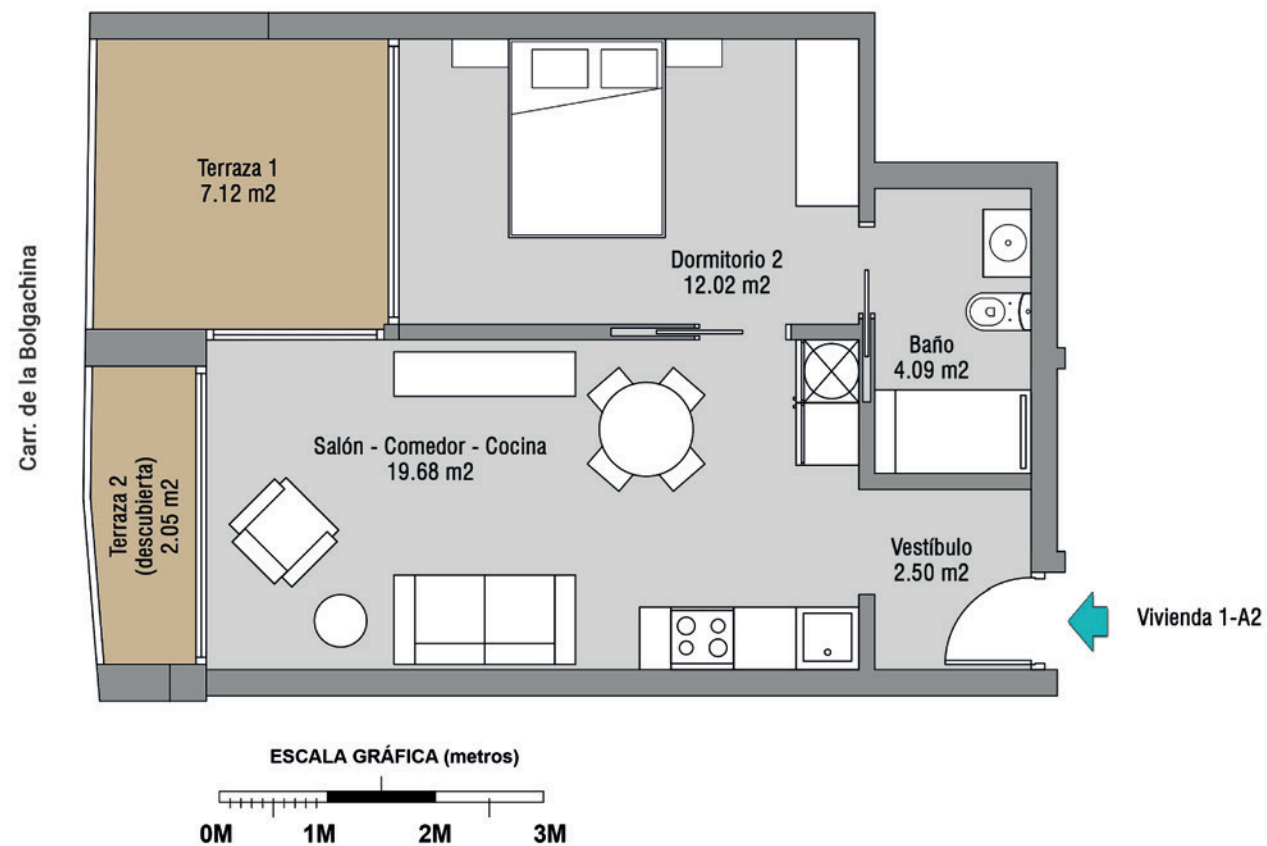
Aramonte
Agencia inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 1 VIVIENDA 1-A2



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	52,82 M ²
Superficie útil total	45,41 M ²
Superficie terraza descubierta	2,05 M ²



Informa y Gestiona:

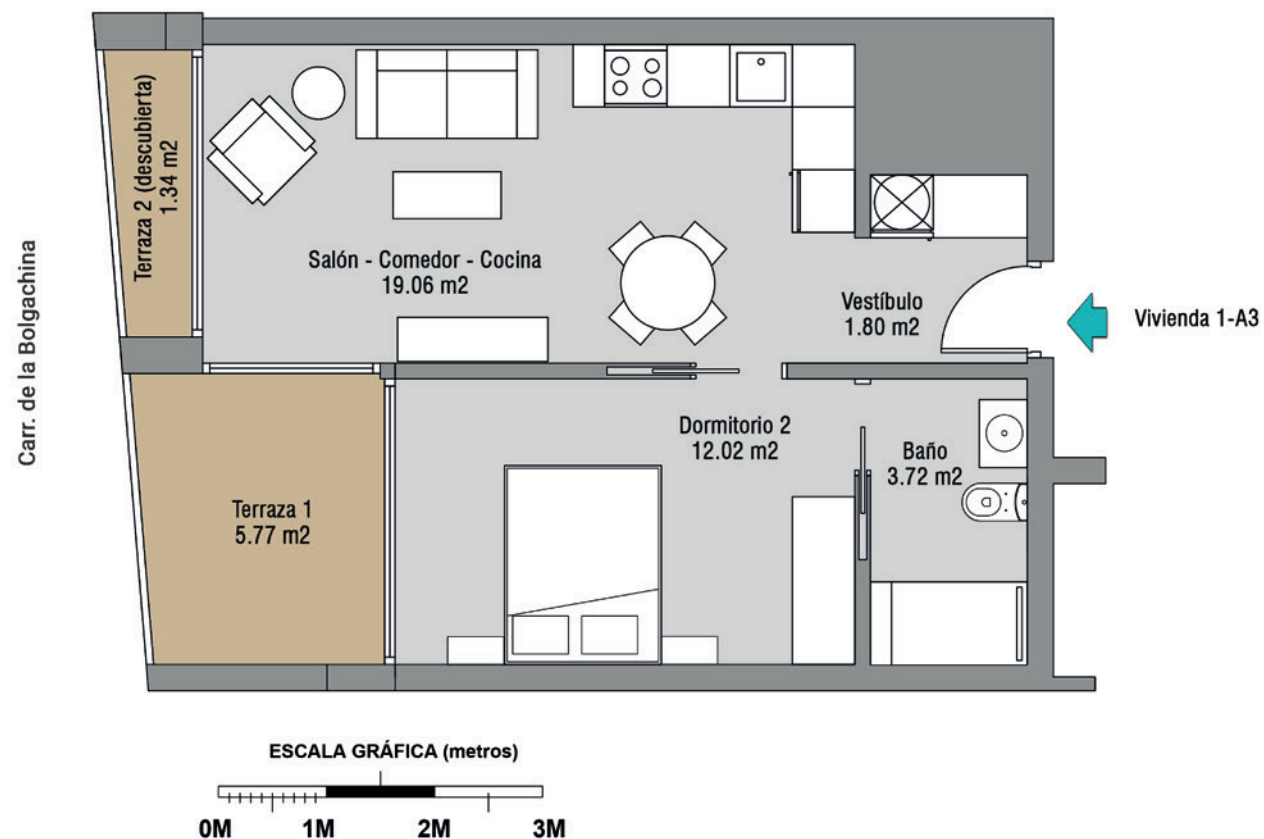
Aramonte
Agencia inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 1 VIVIENDA 1-A3



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	50,53 M ²
Superficie útil total	43,27 M ²
Superficie terraza descubierta	1,34 M ²



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 2 A 4

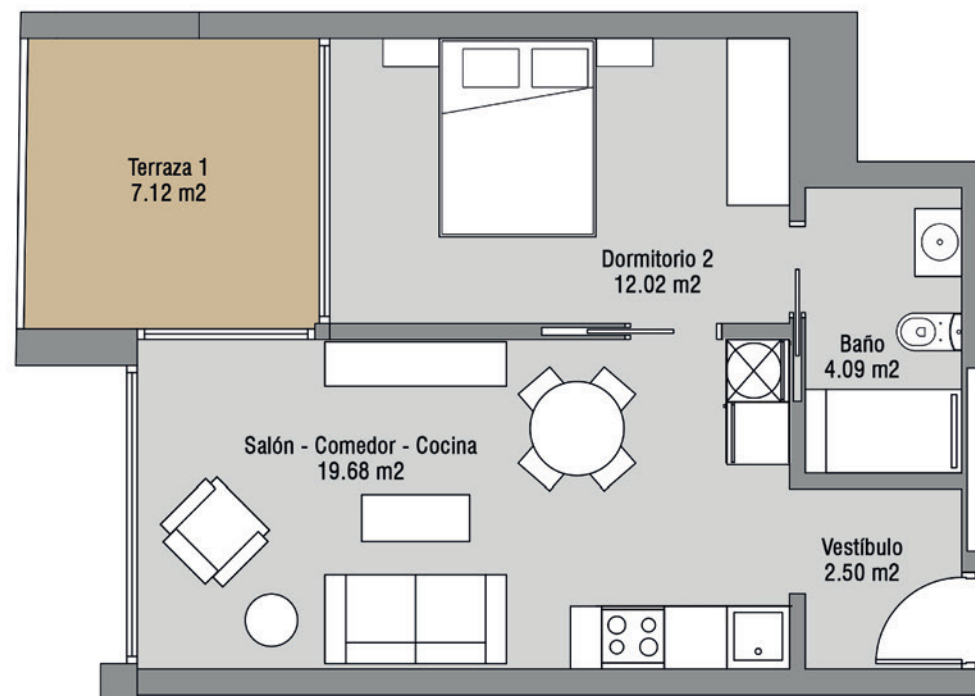
VIVIENDA 2-4A2



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 52,82 M²

Superficie útil total 45,41 M²

Carr. de la Bolgachina



Vivienda 2 - 4A2

ESCALA GRÁFICA (metros)



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia Inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

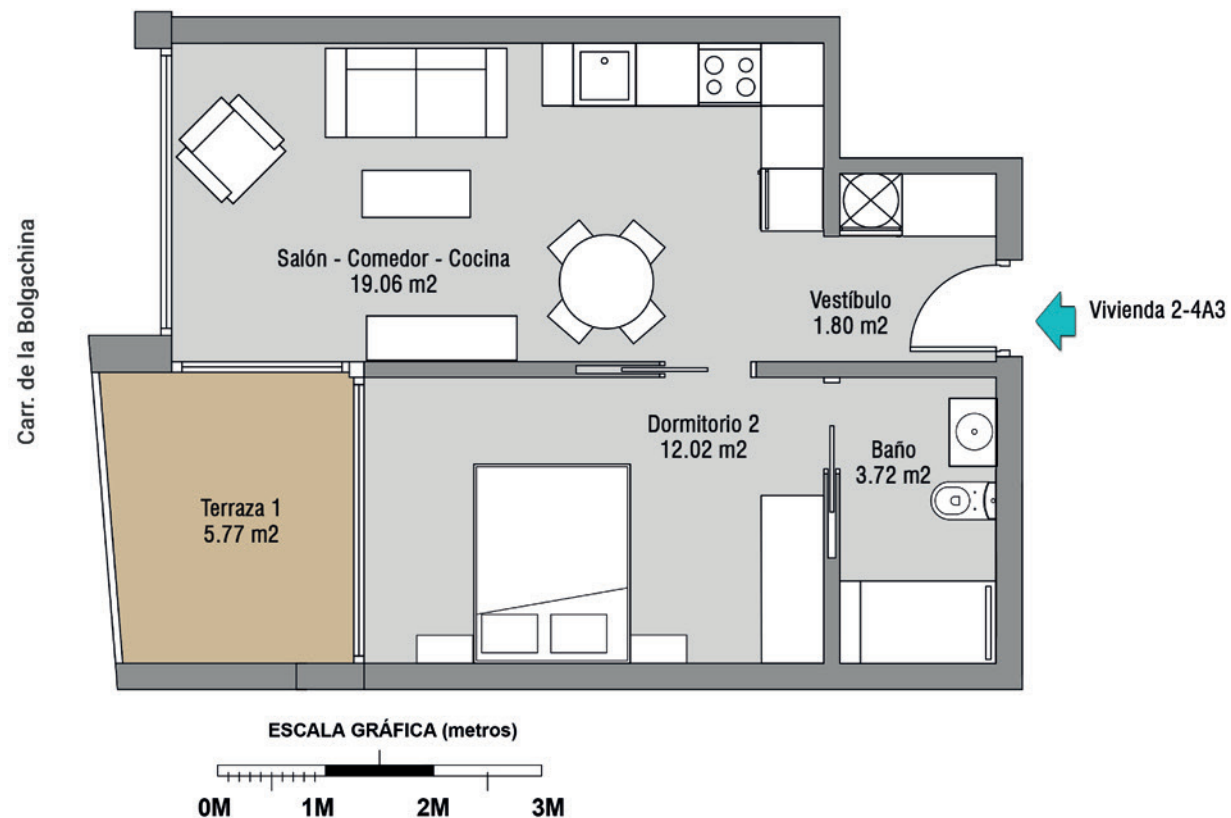
PLANTA 2 A 4

VIVIENDA 2-4A3



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL 50,53 M²

Superficie útil total 43,27 M²



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia Inmobiliaria

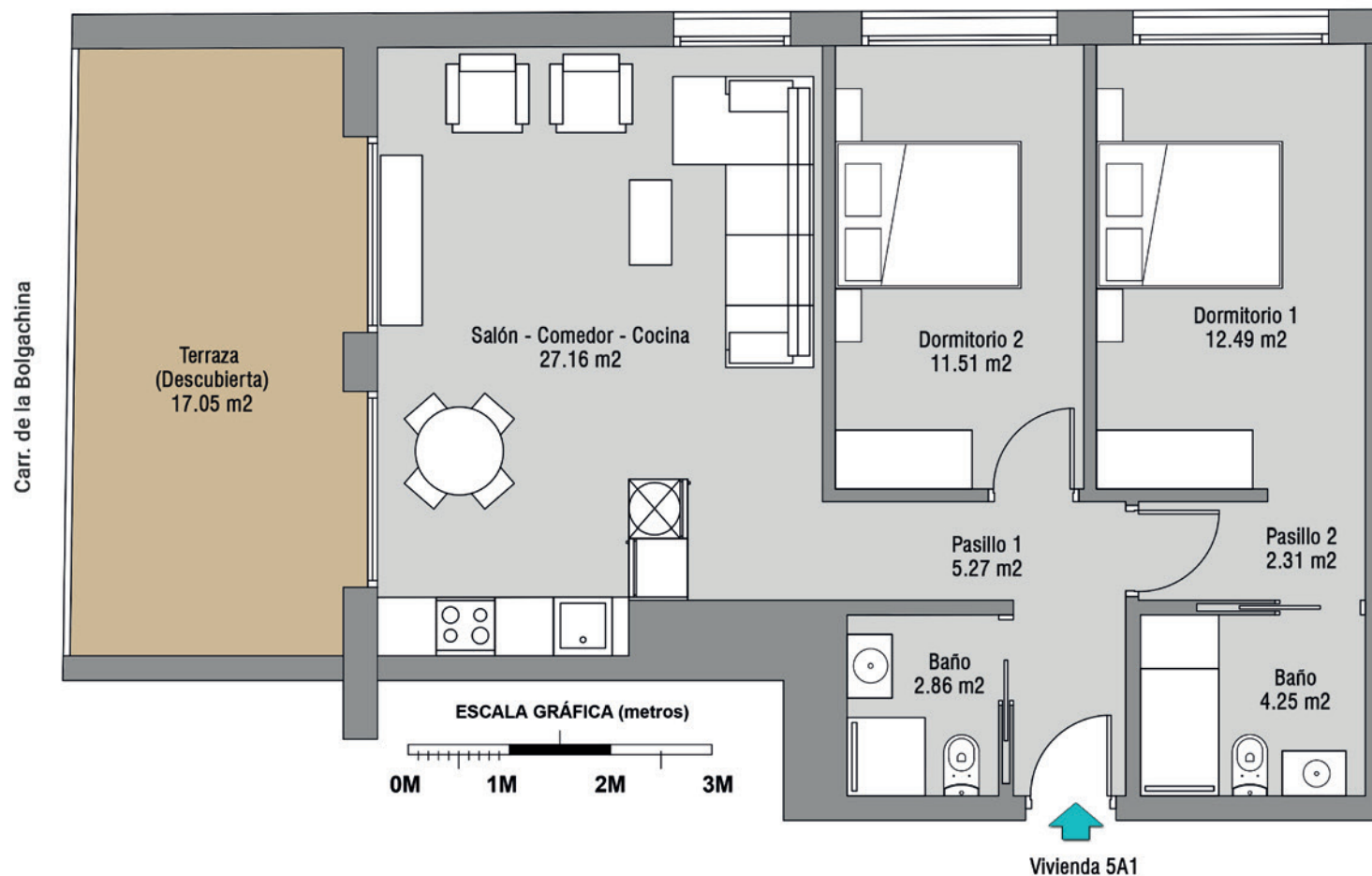
El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 5

VIVIENDA 5-A1



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	77,54 M ²
Superficie útil total	65,85 M ²
Superficie terraza descubierta	17,05 M ²



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 5 VIVIENDA 5-A2

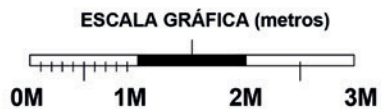


SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	73,61 M ²
Superficie útil total	62,58 M ²
Superficie terraza descubierta	25,95 M ²

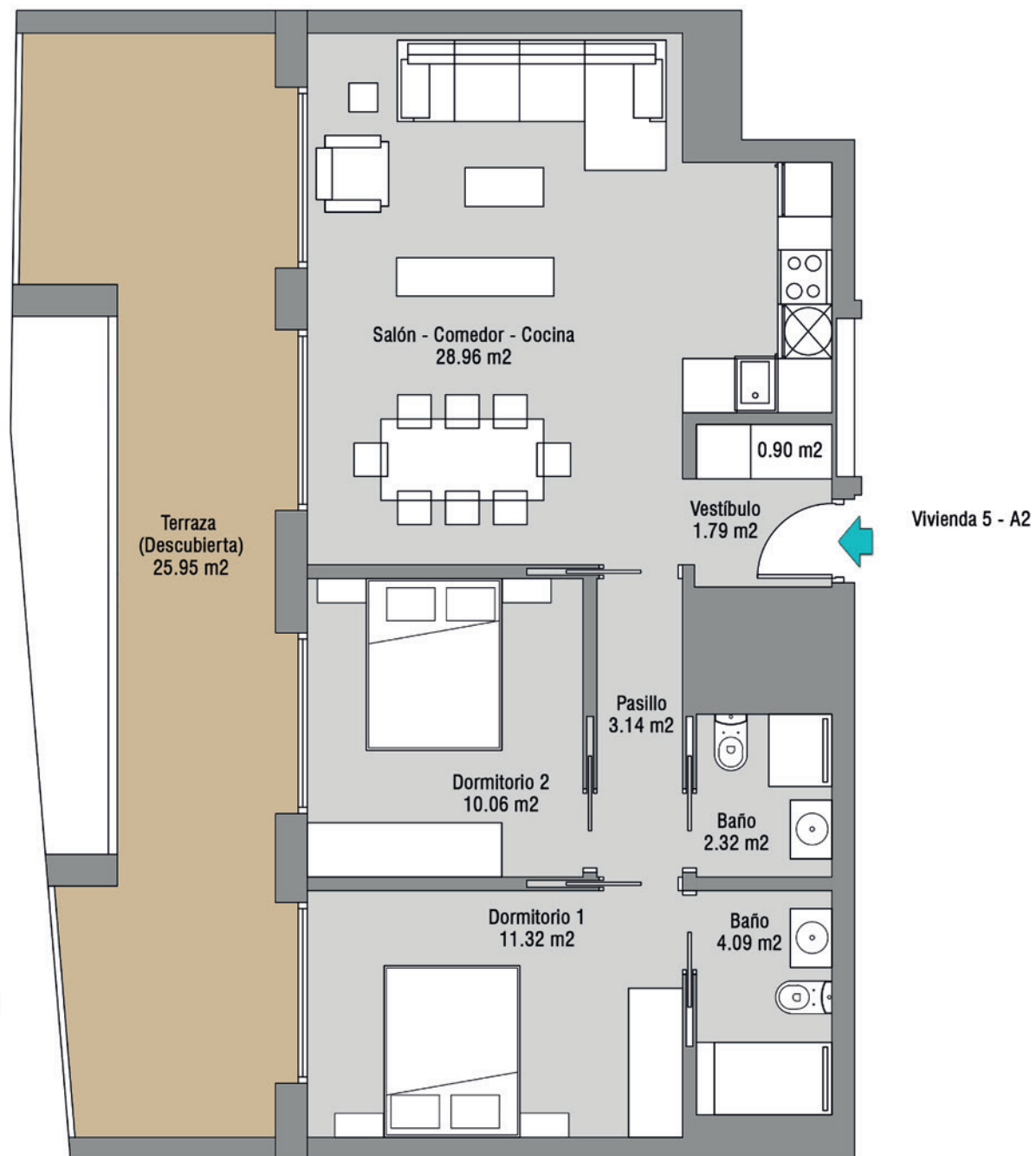
Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia Inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.



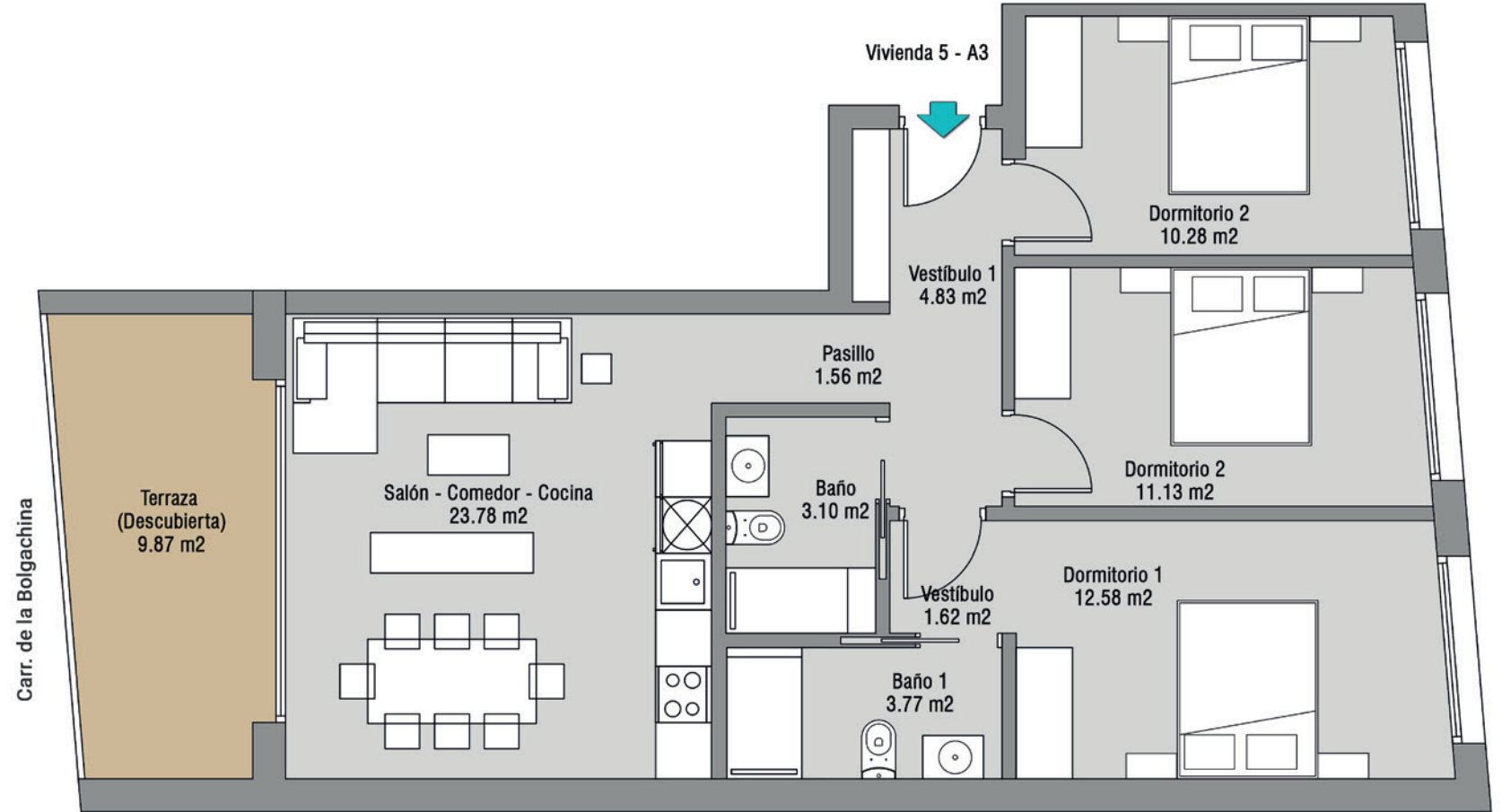
Carr. de la Bolgachina



PLANTA 5
VIVIENDA 5-A3



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	88,33 M ²
Superficie útil total	72,65 M ²
Superficie terraza descubierta	9,87 M ²



Informa y Gestiona:

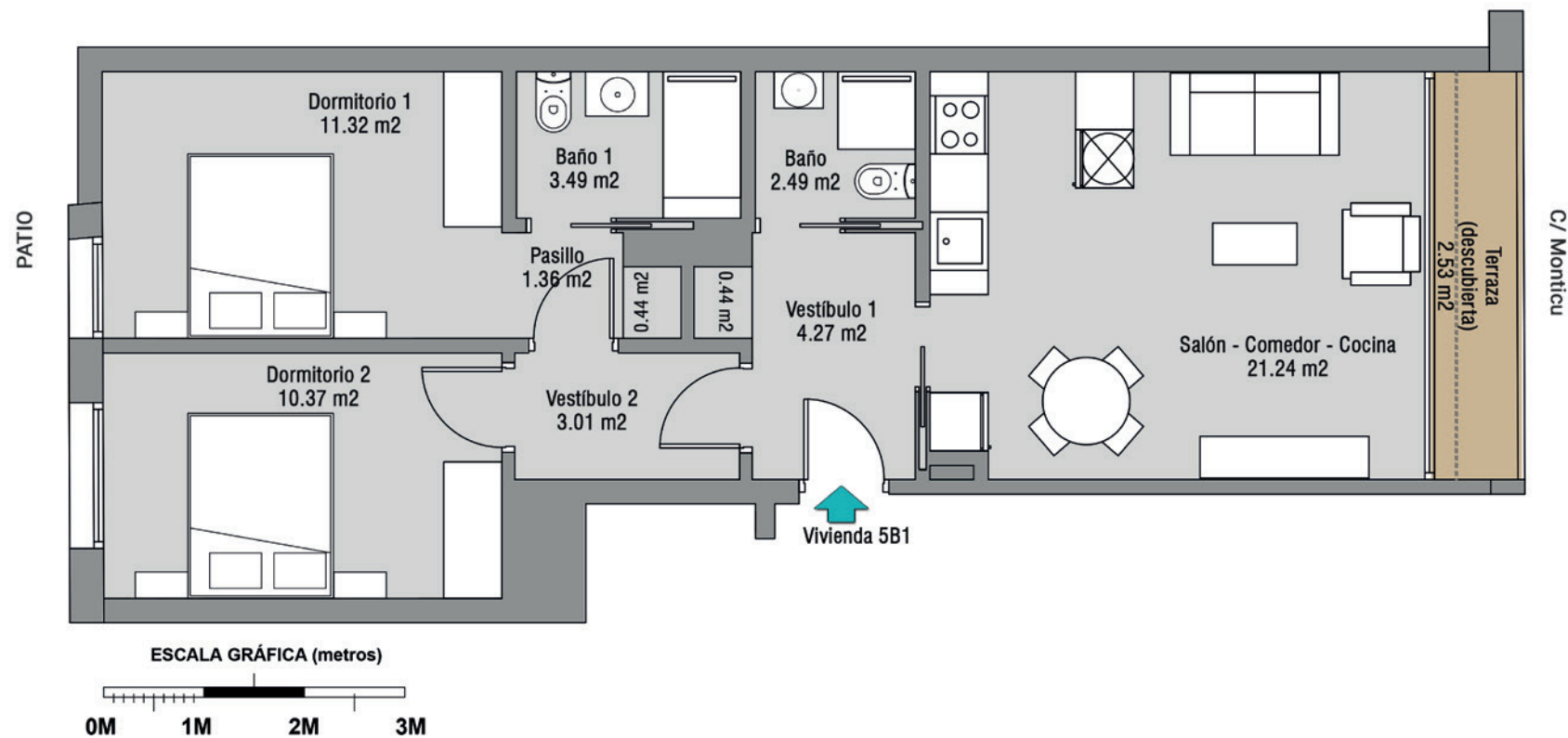
Aramonte
Agencia Inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 5 VIVIENDA 5-B1



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	68,58 M ²
Superficie útil total	58,43 M ²
Superficie terraza descubierta	2,53 M ²



Informa y Gestiona:

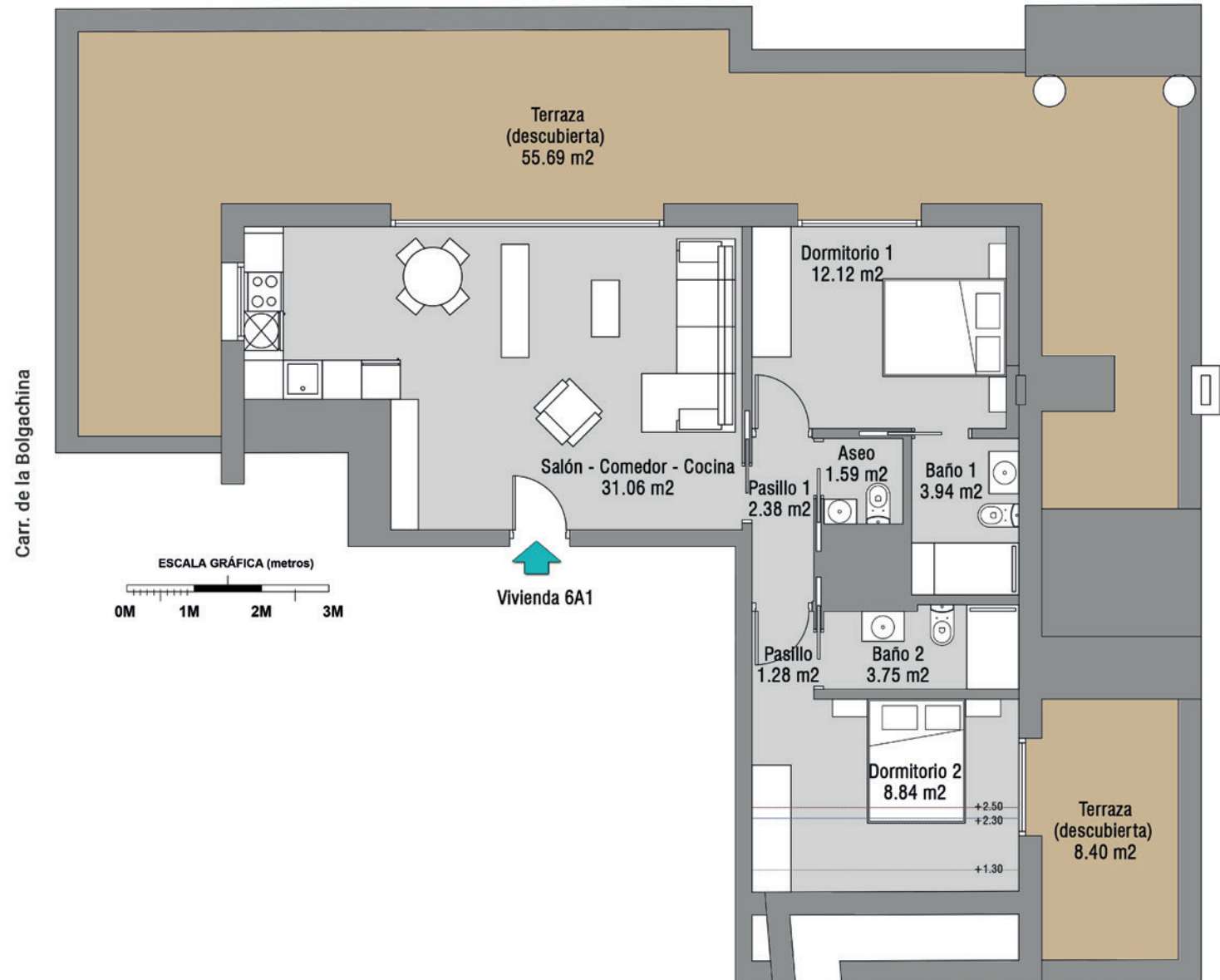
Aramonte
Agencia inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 6 VIVIENDA 6-A1



SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	82,60 M ²
Superficie útil total	64,96 M ²
Superficie terraza descubierta	64,09 M ²



Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia Inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

PLANTA 6 VIVIENDA 6-A2



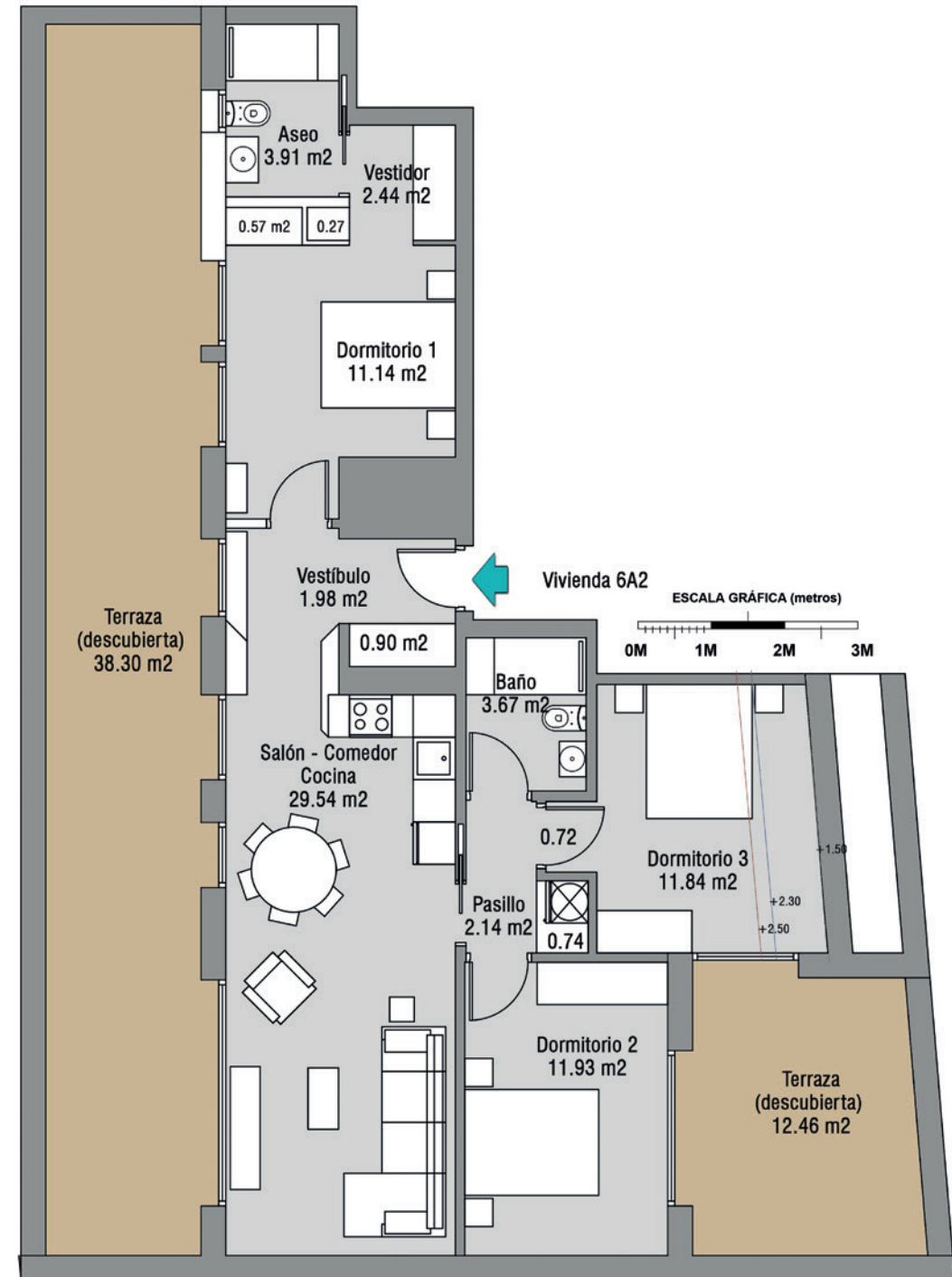
SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL	98,27 M ²
Superficie útil total	81,79 M ²
Superficie terraza descubierta	50,76 M ²

Informa y Gestiona:

Aramonte
Agencia Inmobiliaria

El mobiliario representado es meramente orientativo y no está incluido en la vivienda a excepción de lo específicamente descrito en la memoria de calidades.

Carr. de la Bolgachina



MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La cimentación se ejecutará por medio de zapatas corridas y losa de hormigón armado, con muros de hormigón armado en planta sótano.

Todos ellos de acuerdo con la normativa vigente y siguiendo las recomendaciones del Estudio Geotécnico.

La estructura y pilares se ejecutará en hormigón armado.

La correcta ejecución de todos los elementos será validada por un Organismo de Control Técnico homologado.

Durante la ejecución de la obra se llevará un estricto control de calidad por un laboratorio homologado e independiente.

FACHADAS EXTERIORES

La fachada estará formada por un sistema de cerramiento autoportante multicapa que resuelve la envolvente completa con aislamiento acústico y térmico.

El sistema del cerramiento cumplirá con las exigencias del Código Técnico de la Edificación (CTE) en materia de resistencia al fuego, estanqueidad, aislamiento térmico y acústico, con certificación mediante ensayo del fabricante. Se trata de un sistema sostenible porque se reducen en gran medida los residuos en obra y gracias a su eficiencia, se reducen también el gasto energético y las emisiones de CO₂.

Las terrazas se cerrarán con barandillas de vidrio.

En plantas con ático el cierre perimetral será mediante peto en continuidad de la fachada.

CARPINTERÍA EXTERIOR

La carpintería exterior se resolverá con perfilera de PVC de baja transmitancia térmica acabado en color antracita con vidrios de alta eficiencia térmica y aislamiento acústico, según normativa vigente.

La carpintería exterior de la vivienda se ha diseñado en PVC bicolor (interior blanco / exterior negro antracita) de baja transmitancia térmica y apertura batiente. Este material reduce la transmisión de frío/calor entre el exterior y el interior de la vivienda.

En las ventanas de los dormitorios se instalarán persianas enrollables de lamas de aluminio. Las persianas llevan un aislamiento interior y serán monocolor, a juego con la carpintería exterior.

El acristalamiento de las ventanas estará compuesto por doble vidrio con cámara de aire intermedia, que además de favorecer las condiciones de aislamiento térmico, favorecen un mayor aislamiento acústico aportando a la vivienda de mayor confort en su interior.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puerta de acceso a las viviendas acorazada, con cerradura de seguridad, pomo exterior en aluminio y mirilla.

Puertas interiores de paso ciegas, lisas, con acabado en color blanco, con herrajes cromados y condenas en baños.



CUBIERTA

Las cubiertas planas del edificio se impermeabilizarán con doble placa asfáltica para su adecuada estanqueidad y aislamiento térmico, cumpliendo con la Normativa Vigente.

TABIQUERÍA

La separación entre las viviendas y zonas comunes se realizará con hoja de ladrillo trasdosado con tabique de yeso laminado y aislamiento térmico de lana mineral por el lado de la vivienda y guarnecido y enlucido de yeso por el lado de la zona común.

La separación entre viviendas se realizará en ladrillo con trasdosado con tabique de placa de yeso laminado a cada lado y aislamiento de lana mineral en cada una de las caras.

Las divisiones interiores de las viviendas se realizarán con un sistema de tabiquería de placa de yeso laminado con estructura metálica y aislamiento térmico-acústico interior.

Con esta solución se aísla de ruidos en el interior de la vivienda provenientes de elementos comunes o viviendas anexas.

Así como entre las distintas dependencias de la misma vivienda, cumpliendo los estándares de la normativa vigente.

REVESTIMIENTOS INTERIORES Y PINTURA

En toda la vivienda se colocará falso techo continuo de placa de yeso laminado.

En los cuartos de baño, las paredes estarán revestidas con baldosa de gres marca PORCELANOSA o similar. En cocina, las paredes irán acabadas en pintura plástica lisa en color blanco.

En el resto de la vivienda las paredes y los techos irán acabados con pintura plástica lisa en color blanco.

PAVIMENTOS

En cocina salón, dormitorios y distribuidores se instalará un pavimento de laminado compacto de madera. El rodapié será en DM lacado en color blanco a juego con la carpintería.

Los baños de la vivienda llevarán un pavimento de baldosa de gres marca PORCELANOSA o similar. En terrazas se colocará baldosa cerámica apta para exteriores.

COCINAS

La cocina se entrega amueblada con muebles altos y bajos.

La encimera estará realizada en material Porcelánico marca NEOLITH o similar, que ofrece una mayor durabilidad y resistencia al uso. En la zona, situada entre encimera y muebles altos, el acabado será el mismo material Porcelánico.

El equipamiento de la cocina se completará con fregadero de acero inoxidable con grifo cromado monomando y equipada con campana extractora, placa vitrocerámica, horno eléctrico y microondas integrados en el mobiliario.

SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Se instalarán sanitarios de porcelana vitrificada o similar en color blanco, equipados con sistema de aireadores y doble descarga en cisternas para ahorro de consumo de agua. Se utilizarán primeras marcas.

En los baños principal y secundario se instalará plato de ducha.

Todas las griferías serán cromadas y con accionamiento monomando.

FONTANERÍA, AGUA CALIENTE Y CLIMATIZACIÓN

La instalación de fontanería se realizará convenientemente aislada para una mejor eficiencia energética. Se colocarán llaves de corte en la entrada de la vivienda, en cada cuarto de baño y en cocina.

Las terrazas descubiertas de planta 5ª y 6ª, estarán dotadas de grifo para riego.

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realizará mediante aerotermia de alta eficiencia energética.

La climatización de las viviendas se resolverá con un sistema de aerotermia, frío y calor, con equipos interiores tipo fan coil que se encargarán de regular la temperatura en cada estancia en función de las cargas térmicas de interior de la vivienda.

Los cuartos de baño se equiparán con sistema de radiador-toallero de agua caliente.

La calefacción de la vivienda se controla mediante termostato ubicado en el salón.

VENTILACIÓN

Se instalará un sistema de ventilación mecánica de doble flujo de aire con recuperadores de calor en cada vivienda con control individual para mantener la calidad de aire interior, reduciendo los consumos y las pérdidas de energía y contribuyendo a alcanzar la temperatura de confort.

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación eléctrica de la vivienda cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y dotará a la vivienda de circuitos independientes para alumbrado y fuerza.

En las terrazas se instalará una toma eléctrica apta para exterior y punto de luz.

En dormitorios y cocina se instalará toma de TV, mientras que en salón se instalará toma de TV y datos.

El cuadro eléctrico irá empotrado a la entrada de la vivienda. En la entrada también ira empotrada una caja de registro para las instalaciones de telecomunicaciones.

Video portero con cámara en acceso a portal desde la calle.

PORTAL, VESTÍBULOS Y ESCALERA

La decoración de los portales, vestíbulos y escalera se realizará siguiendo el diseño del Proyectista, combinando distintos materiales.

La iluminación de las zonas comunes se realizará mediante luminarias eficientes energéticamente y con detectores de presencia.

ASCENSORES

Se instalarán dos ascensores de gama alta, marca OTIS o similar, con acceso a todas las plantas del edificio, incluidas la planta de sótano.

Las puertas del ascensor estarán acabadas en pintura especial para estos elementos.

El interior de la cabina se realizará según diseño del Proyectista siendo el pavimento el mismo que el colocado en el portal.

Los ascensores, con capacidad para 6 personas cumplirán los requisitos de accesibilidad para personas de movilidad reducida.

ZONAS COMUNES INTERIORES

Espacio reservado para aparcamiento de bicicletas y cuarto de residuos sólidos, según la normativa vigente.

GARAJE

El acceso al garaje contará con puerta automática motorizada y accionada mediante mando a distancia. La puerta estará dotada del dispositivo de seguridad para evitar que peatones o vehículos puedan sufrir daños.

El pavimento de garaje será de hormigón pulido, con plazas debidamente señalizadas.

La extracción de humos en el garaje se realizará mediante ventilación por conductos conectados a un sistema de detección de monóxido de carbono, que accionará este sistema en caso necesario. Se instalarán detectores de incendios y alarma, conectados a una central de incendios.

Para el uso de vehículos eléctricos se ha previsto una preinstalación para que los usuarios de las plazas de garaje puedan instalar sistemas de carga eléctrica de vehículos.



Nota:

Por motivos técnicos de Dirección-Ejecución de obra o comerciales, se reserva el derecho de cambio en los materiales o marcas arriba referidos, sustituyéndolos en todo caso por otros que mantengan el mismo nivel de calidad o superior.

bolgachina

nueve



Bolgachina 9 es un proyecto de Grupo Aramonte, expertos en servicios inmobiliarios en Asturias.

La adquisición de una primera vivienda representa un hito fundamental. Grupo Aramonte acompaña a sus clientes desde la cercanía y la honestidad, ofreciendo asesoramiento experto durante todo el proceso de compra.

San Lázaro 2, bajo — Oviedo, Asturias grupoaramonte.com

OFICINA DE VENTAS

C/ San Lázaro 2, Bajo. Oviedo

985 20 74 75

grupoaramonte.com