

AMENABAR

Iñurritza Berria

· Zarautz ·



Memoria de calidades

 AMENABAR



Índice

El edificio

Elementos comunes

Interiores

Instalaciones

Eficiencia energética

El edificio

Materiales eficientes.
Soluciones prácticas,
atractivas y sostenibles.

Un esfuerzo continuo por anticipar respuestas a las necesidades de las personas y elevar el nivel y la calidad de vida.



01. El edificio

Cimentación y estructura

La cimentación se ejecutará mediante muros perimetrales de contención, pilotes o zapatas y se adecuará a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar.

Estructura de hormigón armado con losa de hormigón.

Fachada y cubierta

El revestimiento exterior estará compuesto por una fachada ventilada, formada por piezas de gres porcelánico de gran formato con acabado en imitación madera y/o blanco combinado con panel arquitectónico con entrecalle y con estructura portante de aluminio, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento, eliminando cualquier tipo de puente térmico.

Las terrazas estarán acabadas con suelo porcelánico imitación madera o similar en todas las viviendas. Las barandillas serán de vidrio y sin herrería, permitiendo una mayor sensación de ligereza y eliminando obstáculos visuales. Todas las terrazas contarán con enchufe y además, las terrazas de ático contarán con toma de agua.

Los falsos techos de las terrazas estarán realizados con lamas de aluminio color gris antracita y disponen de iluminación con tira LED.

Carpintería exterior

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de PVC bicolor, oscilobatientes o corredera elevable en salones* y doble acristalamiento, vidrios bajo emisivos y gas argón en la cámara de aire.

Para mayor ahorro, el acristalamiento se realiza con vidrio doble CLIMALIT, formado por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y cámara de aire con gas argón, mejorando la transmitancia térmica y evitando condensaciones, tipo efectos de pared fría y con un importante ahorro energético para el usuario.

La mejora de los huecos de fachada, aumenta el aislamiento en invierno y reduce la incidencia del sol sobre la vivienda en verano, garantizando una mejor sensación térmica en las viviendas.

Las persianas serán motorizadas con cajones de persianas aislados.

Sótano 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. Instalación de ventilación, extracción de CO, detección y protección contra incendios de garaje. Núcleos de comunicaciones, techos y pilares decorados con pintura.

Elementos comunes

Portal de diseño vanguardista con solado de gres porcelánico de gran formato de gran calidad. Paramentos verticales decorados con revestimiento vinílico, madera, espejo, vegetación y pintura.

Escaleras y rellanos con suelo porcelánico imitación madera o imitación piedra y pintura. Iluminación LED en elementos comunes con detectores de presencia y luminarias de LED, lo que permite un gran ahorro de energía eléctrica. Ascensores eléctricos de la marca Otis, Orona, Schindler o Thyssen con acceso desde el garaje a todas las plantas de la vivienda sin cuartos de máquinas, dimensiones según normas de accesibilidad con puertas telescópicas automáticas de acero inoxidable y dotados de alarma y servicio de telefonía.

La urbanización pública contará con una zona verde con vegetación y árboles con parque infantil.

(*) Según tipología

Ocio y relax con vistas al mar

Iturriza Berria se compone de 102 viviendas integradas en 2 edificios, que a su vez, se organizan en torno a un jardín, potenciando la sensación de conexión con la naturaleza hacia el interior y con el mar, montaña y río hacia el exterior.

La propuesta incluye viviendas con tipologías versátiles de 2 y 3 dormitorios en plantas intermedias y áticos, con doble o triple orientación y amplias terrazas.

Las plantas tipo cuentan con grandes terrazas de hasta 12 m² y tipologías de ático con excepcionales terrazas privadas de hasta 110 m².

En la cubierta de cada edificio se encuentran las zonas comunes privadas: piscinas, solariums, zonas de fitness, zonas de chill-out y cenadores con barbacoa, para seguir disfrutando de esas agradables noches de verano con la familia, amigos o en pareja.



Itsaso eraikina

Mendi eraikina

Parque infantil

Paseo central

Paseo fluvial

Parc. uso residencial
72 viviendas protegidas

Parc. uso hotelero



1. Piscinas

Desde cada cubierta se podrá disfrutar de las vistas a la montaña o al mar y cada uno de los edificios contará con su zona de piscina acotada con barandilla y solarium alrededor con vegetación. Cada piscina será desbordante de 40m² con cloración salina e iluminación nocturna.



2. Chill out

Espacio equipado con sofás rodeados de vegetación para compartir con la familia y amigos o para disfrutar con tranquilidad de la armonía del entorno y la comodidad. Itsaso Eraikina contará con dos zonas de más de 110m² chill out con dos grupos de sofás cada una y Mendi Eraikina contará con una zona de chill out de más de 100m² con 2 grupos de sofás.



3. Cenador con barbacoa

La zona de cenador consiste en un espacio con 3 mesas y sillas y con una barbacoa independiente con más de 110m² en Itsaso Eraikina. y 140m² en Mendi eraikina disfrutando con tranquilidad de la armonía del entorno y la comodidad.



4. Zona fitness

La zona de fitness de Itsaso Eraikina cuenta con 150 m² de zona verde equipada con 2 espalderas, pesas y esterillas con vistas al golf de Zarautz. Mendi Eraikina cuenta con una zona de fitness de 150m² con vistas a Zarautz y al monte de Santa Bárbara con 2 espalderas, pesas y esterillas.



5. Paseo fluvial

El paseo fluvial acompañando al río, donde se ha prestado especial atención a la vegetación y a los espacios naturales, rodeado de hayas, lavandas y setos arbustivos, con bancos donde descansar, desconectar o disfrutar del tiempo libre.



6. Zona de juegos infantiles

La zona de juegos de niños se ubica en el centro de la plaza central y estará equipada con una pirámide para trepar, 2 columpios, 1 columpio de rueda y un parque infantil con juego de equilibrio para que los niños puedan disfrutar rodeados de naturaleza.

Interiores

Espacios creados para tu bienestar, materiales armoniosos, luz reconfortante entrando por las ventanas y esa sensación de calidad en cada rincón.

Todo está pensado aquí con un único fin: que te sientas muy bien.



Solados y alicatados

Los suelos de toda la vivienda se realizarán con gres porcelánico imitación madera de NAVARTI modelo BOLZANO acabado HAYA de 20X120 cm de una lama. En personalización, se podrá optar por una opción de suelo laminado en la zona no húmeda.

Los rodapiés serán lacados en blanco.

Los solados de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico imitación madera o similar para exteriores de clase 3.

En baños, alicatado de gres de la marca KERABEN modelo MIXIT acabado BLANCO o BEIGE de 120X40 cm, modelo BOREAL acabado WHITE de 120X40 cm, o modelo PALCO WHITE de 120X40 cm o similar de la marca Argenta.

En cocinas, pintura plástica lisa y frente de encimera de DEKTON modelo KAIROS o ALBARIUM.

Falsos techos de yeso laminado en toda la vivienda.

Tabiquería

Las separaciones entre viviendas serán de ladrillo hueco doble con enlucido de yeso a cada lado y trasdosado autoportante de yeso laminado de doble placa a cada lado para la mejora térmica y acústica. Con aislamiento térmico y acústico de fibra de vidrio o lana de roca en su interior.

Las divisiones de separación de viviendas con zonas comunes serán de ladrillo fonoresistente con enlucido de yeso y trasdosado autoportante de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de fibra de vidrio lana de roca en su interior hacia el lado de la vivienda.

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado de doble placa a cada lado con aislamiento en el interior para la mejor acústica y térmica, excepto en baños que se ejecutarán con una placa hidrófuga de yeso laminado.

Carpintería interior

Puerta de entrada ACORAZADA acabada en blanco por ambas caras con cerradura de seguridad con sistema antiganzúa.

Puertas interiores de vivienda serán lacadas en blanco con entrecalle o pantografiada con manillas de acero inoxidable.

Los armarios empotrados modulares en dormitorios serán con puertas batientes lisas y lacadas en blanco con cierre amortiguado, con tiradores blancos, estructura e interior forrado de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar y balda mailetero.

(*) En los casos que la tipología de vivienda la permita y los módulos se definirán en el programa de personalización.

(**) En los casos que la tipología de vivienda lo permita la lavadora irá en el tendedero y será de libre instalación.

Baños

El baño principal cuenta con inodoro SUSPENDIDO de la marca DURAVIT modelo D-NEO, ducha extraplana de gran formato de resina modelo Terran o similar, con conjunto de ducha termostática modelo Kubic Ther de la marca Cabel, mampara de vidrio, mueble de baño y grifería de lavabo monomando marca Roca modelo L20 o similar.

Los baños secundarios cuenta con inodoro modelo THE GAP, bañera de chapa de acero esmaltado modelo CONTESA con grifería termostática y lavabo con mueble y grifería monomando marca Roca modelo L20 o similar.

La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.

Las bajantes de saneamiento de fecales se realizarán con conductos de PVC insonorizados.

Cocina

Opción de cocina abierta o cerrada al salón (*), siempre que la distribución lo permita con muebles altos y bajos lacado acabado en blanco o color piedra, con tirador tipo uñero. Encimera y frente de encimera de DEKTON modelo KAIROS o ALBARIUM y totalmente equipada con electrodomésticos SIEMENS. Se instalará una tira de iluminación LED bajo los muebles altos de la cocina.

- Horno multifunción con función pirólisis.
- Microondas.
- Placa de inducción biselada con 3 zonas de cocción.
- Frigorífico integrado
- Campana telescópica.
- Lavadora integrada de gran capacidad. (**)
- Lavavajillas integrado.

Instalaciones

Con el fin de conseguir una óptima eficiencia energética, apostamos por la máxima calidad en las instalaciones y tenemos en cuenta factores imprescindibles como la mejora del aislamiento térmico de la envolvente del edificio, el aumento de la eficiencia del sistema de ventilación y la reducción de las pérdidas de calor y minimización del uso de energías no renovables.



04. Instalaciones

Electricidad, telefonía y tv

Vídeoportero electrónico tipo manos libres de primera calidad de la marca COMELIT, TEGUI o similar.

Mecanismos eléctricos de la marca SCHNEIDER DLIFE o similar.

Antena de televisión colectiva con sistema de tele distribución, instalación centralizada prediseñada para introducción de diferentes canales vía satélite. 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.

Sistema domótico ZENIO o similar con control de calefacción y persianas. Todo conectado a tu dispositivo móvil.

Calefacción y ACS

Calefacción y producción de ACS mediante sistema de AEROTERMIA centralizada.

Sistema de calefacción invisible realizado mediante suelo radiante por tubería de agua de la marca ORKLI, UPONOR, BAXI o POLYTHERM y con un cronotermostato en el salón y un termostato en cada dormitorio, proporcionando un confort total debido a la ausencia de focos demasiado calientes.

Ventilación

Salida de humos independiente para campana extractora de cocina.

Se plantea un sistema de doble flujo con recuperador de calor con batería de refrigeración para refrescar el aire interior en verano. El sistema de recuperador de calor introduce aire en cada estancia del edificio, y desde los cuartos húmedos se extrae el aire viciado, gracias a un sistema de conductos correctamente regulado. La batería refrigeradora refrescará el aire interior en verano.

Eficiencia energética



Fachada ventilada

Consiste en la separación entre los ambientes del interior y del exterior de una edificación, por la que discurre una corriente de aire que reduce la humedad, evitando la formación de condensaciones sobre la cara interna de la pared manteniendo unas condiciones óptimas del aislante.



Aislamiento térmico

Se obtiene con la optimización de la envolvente térmica, aumentando el aislamiento de fachada y mejorando la impermeabilización de la cubierta y solera. La carpintería exterior se ejecuta con vidrios bajo emisivos y gas argón, lo que produce que las pérdidas térmicas sean mínimas.



Recuperador de calor con sistema de doble flujo

Este sistema aprovecha las propiedades del aire (temperatura y humedad) que extraemos de las viviendas e intercambia y renueva ese aire interior con el aire de ventilación que impulsamos desde el exterior, consiguiendo así, precalentar o preenfriar el aire exterior de manera más económica.



Batería refrigerante en recuperador de calor

El recuperador incluye un intercambiador, con la que se consigue enfriar o calentar el aire que se introduce en la vivienda. De esta manera se obtiene un mayor confort y reduce el consumo energético.



Electrodomésticos de bajo consumo

Tienen una capacidad para realizar su función con un consumo de energía menor, teniendo una incidencia directa sobre el ahorro en el consumo de agua y energía.



Suelo radiante

Consigue una climatización optimizada, a base de calor estable y homogéneo, eliminando corrientes de aire. Programable con termostato independiente en diferentes zonas y conectado a la domótica de la vivienda, con un ahorro estimado de un 30% sobre una calefacción estándar.



Sistema de aerotermia

La bomba de calor aerotérmica absorbe y recupera la energía del entorno del aire y transfiere el calor al circuito para la producción de calefacción y ACS sin emitir humos ni producir combustión.



Carpinterías

La utilización de carpinterías de PVC nos ofrece un mejor aislamiento térmico y acústico y es, además, una solución respetuosa con el medio ambiente porque su fabricación genera menos CO₂. Los doubles vidrios bajo emisivos son tratados para reducir la transmisión de calor y frío en el interior de la cámara que conforman. La cámara de gas argón aporta aislamiento al vidrio y aporta mayor eficiencia térmica que el aire.



Envolvente

Aumento de aislamiento en fachadas, cubiertas y forjado de planta baja. El aumento del aislamiento, reduce la pérdida de calor disminuyendo el consumo del edificio y garantizando que la vivienda mantiene estable su temperatura interior independiente de la temperatura exterior tanto en invierno como en verano.



Iluminación de alta eficiencia energética

Los elementos comunes de la promoción irán dotados de iluminación LED de bajo consumo, que acompañados de detectores de presencia consiguen una alta eficiencia en el consumo de energía eléctrica.



La presente memoria de calidades se regirá únicamente por lo indicado en el texto de la misma, siendo así como las infografías, en su caso, tienen un carácter meramente orientativas e ilustrativas y por tanto no vinculantes a nivel contractual. Amenabar se reserva la facultad de introducir aquellas 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 las 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 y cualesquier otros elementos mobiliarios o de decoración de las infografías no está incluido, salvo que literalmente se exprese así en la presente memoria de calidades. Las infografías orientativas 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. Cualquier variación respecto de la memoria de calidades indicada anteriormente que la promotora ofrezca, en su caso, en el correspondiente servicio de personalización (opcional para el cliente) implicará un pago adicional por dicha variación de calidades conforme a las tarifas de personalización ofrecidas por la promotora, salvo que expresamente se indique lo contrario en el proceso de personalización.

AMENABAR

Iñurritza Berria

· Zarautz ·

OFICINA COMERCIAL AMENABAR
- ZARAUTZ -

Donibane Plaza, 7, Bajo,
20800 Zarautz, (Gipuzkoa)
T. 943 49 72 99
L - V 10:30 - 14:00h || 15:00 - 19:30h
info@iñurritzaberria.com

OFICINA COMERCIAL AMENABAR
- DONOSTIA -

Paseo los Fueros 1,
20005 Donostia (Gipuzkoa)
T. 943 543 543
L - V 09:00 - 19:00h
www.iñurritzaberria.com