



 **Neinor** HOMES

Construimos casas pensando en personas.

**MEMORIA DE CALIDADES**

VÍA HOMES



**Edificación**



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará de **hormigón armado**, respetando la normativa vigente y el CTE.

La cimentación estará ejecutada **de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico**.

## CUBIERTAS

Las **cubiertas planas** serán **invertidas garantizando un mejor aislamiento térmico, impermeabilizada y con aislamiento de planchas rígidas**.

El acabado en las zonas no transitables será de **gravilla** y en las zonas transitables el solado será **cerámico anti-heladas y anti-deslizante**.



## FACHADAS

La fachada estará **revestida con material cerámico**, colocada con adhesivo y grapas metálicas.

En los **tendederos y petos de terrazas** se dispondrá de **vidrio opacitado**.



## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La **carpintería** de las ventanas será de **aluminio anodizado o lacado** con **rotura de puente térmico, tipo monoblock**. Serán de apertura **oscilo-batiente**, excepto en puertas balconeras y en **salones**, para el acceso a las terrazas.

El acristalamiento de todas las ventanas será **doblo vidrio con cámara de aire deshidratado tipo "Climalit"**, y con tratamiento **bajo emisivo, según fachadas**, para **mejora del bienestar y de la envolvente térmica** del edificio.

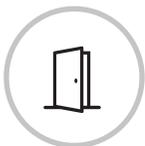
El **vidrio bajo emisivo** permite **añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentar la eficiencia energética** y por tanto conseguir un **mayor ahorro energético y confort** en la vivienda.

Se instalarán **persianas** enrollables de **laminas de aluminio lacado** con **aislamiento inyectado**, color a determinar por la dirección facultativa, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso.



**Interior de la vivienda. Acabados**

## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO



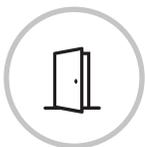
Las **divisiones interiores** de la vivienda se realizarán mediante **sistema de tabiquería de doble placa de yeso laminado a cada lado** fijada con perfiles metálicos con **aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral**.

En las **zonas húmedas** será una **única placa de cartón yeso resistente al agua, más el alicatado**.

La **división entre viviendas** estará compuesta por un **sistema mixto de fábrica de ladrillo fonoresistente de medio pie** de espesor **trasdosado con doble placa de cartón yeso**, con **aislamiento térmico y acústico de lana mineral** al interior, fijadas a perfiles metálicos.

La **separación entre viviendas y zonas comunes** se realizará con **fábrica de ladrillo fonoresistente de medio pie** de espesor, **trasdosado por el interior con doble placa de cartón yeso laminado** más **aislamiento acústico y térmico de lana mineral y guarnecido en yeso** hacia las zonas comunes.

## CARPINTERÍA INTERIOR



La **puerta de acceso** a la vivienda será **blindada** con **bisagras y cerradura de seguridad** con terminación en **madera noble**.

Las **puertas interiores** serán **semi macizas** y acabadas en **madera noble y/o lacadas**.

Los **armarios** serán **empotrados** con **puertas practicables** o correderas, acabadas en **madera noble y/o lacadas**. El **interior** estará **forrado con chapa de melamina** y contarán con **balda mailetero y barra de colgar**.

Los **herrajes, manillas y tiradores** serán **cromados**.

## PAVIMENTOS



En el **hall, pasillo, salón-comedor y dormitorios** se instalará **pavimento laminado acabado en madera, colocado sobre lámina de polietileno expandido y rodapié en línea con la carpintería interior.**

En **cocina y baños** se instalará **pavimento de gres porcelánico.**

En **tendederos y terrazas** será **gres cerámico antideslizante.**

## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



La **cocina** y los **baños**, tanto **principales** como **secundarios**, irán alicatados con **gres cerámico** colocado con adhesivo hidrófugo.

Se colocará **falso techo con placas de yeso laminado en zonas húmedas y de distribución**, terminado en **pintura plástica lisa de color blanco.**

Las paredes irán pintadas en **pintura lisa** de color claro.

## COCINAS



La cocina se entregará amueblada con **muebles altos y bajos.**

La encimera será de **cuarzo compacto** 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 será:

- **Campana extractora.**
- **Horno eléctrico y microondas en columna.**
- **Placa de inducción.**



**Instalaciones**



## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Producción **centralizada de calefacción y ACS** mediante **caldera central de condensación de gas natural de alta eficiencia**, con **apoyo a la producción de ACS mediante instalación solar** situada en cubierta. Las viviendas dispondrán de **contadores para individualizar el consumo**.

Distribución por la vivienda mediante **radiadores modulares de aluminio, con llaves termostáticas en dormitorios** que permiten un control individualizado de la temperatura ambiente y **radiador toallero en baños. Termostato de ambiente en salón.**

Sistema de **aire acondicionado en salón y dormitorios**, mediante **bomba de calor individual**, unidad exterior en cubierta, unidad interior en falso techo y distribución por conductos.



## 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.

La instalación de saneamiento será de **PVC** y tanto los **desagües** como las **bajantes**, estarán **insonorizadas**.

**Los baños** estarán completamente equipados incluyendo **mamparas e iluminación de bajo consumo**.

Los **platos de ducha** serán **de gran formato** y la **grifería** de **duchas y bañeras termostática**.

Los **aparatos sanitarios** serán **en color blanco**.

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

En **los jardines** de los bajos se dispondrá **preinstalación de riego**.



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

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

Se dotará a la vivienda de **Red Digital de Servicios 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.**

La dotación de tomas eléctricas será **superior** a la definida por la normativa.

Los **mecanismos de toda la vivienda** serán de **diseño de primera calidad y se dotará de iluminación LED en cocinas y baños.**

Instalación de **video-portero automático en color.**

En las **terrazas** se incluirá **un punto de luz y un enchufe.**

Las plazas de garaje contarán con **preinstalación de carga para vehículos eléctricos** según normativa vigente.



## Urbanización y Zonas Comunes

Los espacios comunes de **Vía Homes** han sido pensados y diseñados teniendo en cuenta el compromiso con los gastos de comunidad que generan. En este sentido, se ha intentado conjugar la variedad de equipamientos, ofreciendo instalaciones de máxima calidad, con soluciones que permitan aquilatar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.

## PORTALES Y ESCALERAS



Los pavimentos de los portales serán de **material pétreo o cerámico, formato estándar.**

Los portales estarán iluminados obteniendo un **ambiente cálido y de prestigio** además de contar con **felpudos encastrados.**

Los **vestíbulos de ascensor** de las plantas sótano tendrán acabados **en línea con los del portal.**

La Iluminación de las zonas comunes serán con **Lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs)** en accesos, viales interiores y jardines.

Se instalarán **detectores de presencia con temporizador** para el control de iluminación en **portales, escaleras y vestíbulos de planta,** permitiendo **reducir el consumo eléctrico** de las zonas comunes.

## ZONAS COMUNES EXTERIORES



Además, **Vía Homes** cuenta con **zonas verdes con especies vegetales de bajo consumo hídrico** y especies autóctonas con **riego por goteo automático** en zona de piscina.

La dotación de **equipamiento comunitario** incluirá lo siguiente:

- **Piscina** con **iluminación nocturna** con piscina de adultos e infantil y **área de solárium** para poder disfrutar del baño y del sol.
- **Zona de juegos infantiles y sala de bicicletas.**
- **Pista de pádel enterrada** para minimizar el impacto visual de los muros.

## SEGURIDAD



Las áreas privativas de viviendas en planta baja se ha diseñado **cerradas perimetralmente**, con acceso desde las viviendas.  
**Se instalará circuito cerrado de televisión en zonas comunes.**

## GARAJES



La **puerta de acceso** al garaje es **automática con mando a distancia**.

El **pavimento interior** del garaje es de **hormigón continuo pulido al cuarzo**.

Los **trasteros** tendrán **puerta metálica**, paredes y techos pintados en color blanco.

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.

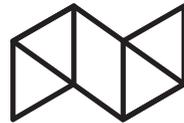
## ASCENSORES



Se instalarán ascensores con **acceso desde todas las plantas** y comunicados directamente con las plantas de garaje, con **puertas de cabina automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica**.

### **Características energético-eficientes:**

- Modo de espera (**stand-by**).
- Cabina con **iluminación energético-eficiente**.
- Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.



**Neinor**  
H O M E S

**Construimos casas  
pensando en personas.**

Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas  
alrededor de Vía Homes para asesorarte sobre  
el proceso de decisión y compra.

**Bienvenido a tu nueva casa.**

neinorhomes.com  
T. (+34) 900 11 00 22  
info@neinorhomes.com  
Paseo de la Castellana, 20, 5º  
28046 Madrid

La presente memoria de calidades constructivas es meramente orientativa, reservándose Neinor Homes la facultad de introducir aquellas modificaciones que vengan motivadas por razones técnicas o jurídicas, que sean indicadas por el arquitecto director de la obra por ser necesarias o convenientes para la correcta finalización del edificio o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes, en cuyo caso serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.