



 **Neinor** HOMES

Cuando piensas en tu casa piensas en Neinor Homes

**MEMORIA DE CALIDADES**  
Arrate Homes

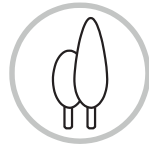
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos y usuarios).



## BENEFICIOS ECONÓMICOS

Un edificio con certificado BREEAM® supone importantes beneficios económicos para sus usuarios (disminuye el consumo energético entre un 50% y 70%, el consumo de agua es hasta un 40% menor, y se reducen los gastos de funcionamiento y mantenimiento entre un 7-8%).

*Fuente: McGraw-Hill Construction, SmartMarket Report 2008.*



## BENEFICIOS AMBIENTALES

Las reducciones en el consumo de energía repercuten directamente sobre el medioambiente, pero son muchas las medidas promovidas por la metodología para reducir al mínimo las emisiones de CO2 durante la vida útil del edificio y que son agrupadas, entre otras, en categorías como Transporte (ubicación de la parcela, acceso al transporte público, etc).

Residuos (aspectos relacionados con el almacenaje previo a su recogida y tratamiento) o Contaminación (uso de refrigerantes y aislantes con un bajo potencial de calentamiento global, instalaciones de calefacción con baja tasa de emisión NOX, etc).



## BENEFICIOS SOCIALES

El ambiente interno de los edificios donde vivimos es una importante contribución a nuestra calidad de vida. Medidas como la calidad del aire, niveles de iluminación y ruido, vistas al exterior, inciden directamente en edificios más confortables, productivos, seguros y saludables para los usuarios y por lo tanto, para la sociedad.



## BENEFICIOS CULTURALES

El certificado BREEAM® permite impulsar el cambio cultural a diferentes niveles como por ejemplo la capacidad de transformación del Mercado al promocionar el uso de materiales constructivos sostenibles, o al sensibilizar al entorno sobre la importancia de la sostenibilidad en la edificación tanto en su construcción como en su rehabilitación y gestión posterior, según el caso.





**Edificación**



## CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Estructura de **hormigón armado** ejecutada respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

Cimentación ejecutada de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.



## CUBIERTAS

Cubiertas planas invertidas, **impermeabilizadas con doble tela asfáltica** y con aislamiento mediante **planchas rígidas**, para garantizar el mejor aislamiento térmico, así como su estanqueidad.

Solado a base de materiales **cerámicos, antideslizante y resistente a las heladas** para las **zonas transitables** de las cubiertas. Para las **zonas no transitables**, acabado de **grava**.



## FACHADAS

Sistema de **fachada ventilada** con acabado **cerámico o piedra en tonos claros**.

Estos sistemas **permiten maximizar el confort térmico-acústico y ahorro energético en el interior de las viviendas** al evitar los puentes térmicos y reducir la demanda energética de la vivienda, siendo **más eficientes que los sistemas tradicionales** de aislamiento por el interior.

Fachadas de **patio, retranqueos** y otros paños de **terrazas y áticos** realizadas mediante sistema **SATE** (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior), **evitando así los puentes térmicos** y reduciendo la demanda energética de la vivienda.



## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

Carpintería exterior en aluminio lacado y/o anodizado con rotura de puente térmico, con cajas de persiana tipo monoblock y apertura oscilobatiente, excepto en puertas balconeras que son de apertura batiente.

Acristalamiento con doble vidrio tipo "Climalit" y cámara de aire deshidratado, con tratamiento bajo emisivo según fachadas, que reduce notablemente el intercambio de energía frío calor y el ruido exterior.

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.

Persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado, en color similar a las carpinterías, permitiendo un oscurecimiento total de salón y dormitorios. Color a determinar por la dirección facultativa.

Persianas motorizadas en salón y dormitorio principal.



**Interior de la vivienda. Acabados**



## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Divisiones interiores de la vivienda realizadas mediante sistema de tabiquería de **doble placa de yeso laminado en ambas caras**, fijadas con perfilería metálica, **con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral**.

**Baños y aseos** (en su caso) con divisiones de una **placa hidrófuga sobre la que se coloca el alicatado**.

División entre viviendas compuesta por un **sistema mixto de fábrica de ladrillo fonoresistente de medio pie de espesor trasdosado con placa de yeso laminado**, con **aislamiento térmico y acústico de lana mineral** fijadas a perfilería metálica.

Separación entre viviendas y zonas comunes ejecutada con **fábrica de ladrillo fonoresistente de medio pie de espesor**. **Cara interior trasdosada con placa de yeso laminado**, con **aislamiento térmico y acústico de lana mineral**, y **cara exterior terminada con guarnecido y enlucido de yeso**.



## CARPINTERÍA INTERIOR

**Puerta de acceso a la vivienda blindada con bisagras de seguridad y cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje con terminación interior similar a las puertas interiores**.

**Puertas interiores semi-macizas lacadas en blanco**.

**Armarios modulares empotrados con puertas correderas**, de igual acabado que las puertas interiores. **Revestidos interiormente con acabado tipo textil** y distribución **con balda mailetero y barra de colgar**.

**Herrajes, manillas y tiradores cromados mate**.



## PAVIMENTOS

Cocina y baños, tanto principales como secundarios, **solados** con **gres porcelánico**, colocados con **adhesivo hidrófugo**.

En el **resto de la vivienda**, se instala un **pavimento laminado**, colocado **sobre lámina de polietileno** y **rodapié a juego** con las **carpinterías interiores**.



## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Paredes pintadas en **pintura plástica lisa** de colores claros.

Baños, tanto principales como secundarios, **alicatados con gres**, colocados con **adhesivo hidrófugo**.

Falso techo de **placa de yeso laminado**, terminado en **pintura plástica lisa** de color blanco.



## COCINAS

Cocina amueblada con **muebles altos y bajos** de **gran capacidad** revestido de **laminado estratificado y/o estratificado brillo**.

Encimera y frente de **cuarzo compacto** con **fregadero bajo encimera** de **acero inoxidable** y **grifería monomando de caño extraíble** de bajo caudal, reduciendo así el consumo de agua.

Equipamiento incluido en la cocina:

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





**Instalaciones**



## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE

Sistema de caldera de gas centralizada para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria con aporte complementario mediante **bomba de calor aerotérmica** con **control individualizado por vivienda**.

Radiadores modulares de **aluminio inyectado** con **válvulas termostáticas** en dormitorios, que permiten un **control individualizado de la temperatura**, así como un **termostato ambiente** en salón.

Radiador toallero en baños.



## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

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

Instalación de **saneamiento de PVC**, tanto **desagües** como **bajantes insonorizadas**.

Aparatos sanitarios de color **blanco** e **inodoros de doble descarga**, con el fin de **reducir el consumo de agua**.

Lavabos y bañera con **grifería monomando de bajo caudal**.

Duchas de baño principal con **grifería termostática de bajo caudal y barra**.

Llave de corte general en cada una de las **viviendas**, con **llaves de corte independientes** en cocina y baños.

Toma de agua en terrazas de áticos.



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación de Telecomunicaciones según Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicación.

**Red Digital de Servicios Integrados** (canalización) para posible instalación de TV por cable, así como **instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salones, cocinas y dormitorios.**

**Dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones** definida por la normativa vigente.

Instalación de **videoportero automático.**

**Terrazas** con **luminaria y enchufe.**

**Preinstalación de domótica.**



## Urbanización y Zonas Comunes

Los espacios comunes de **Arrate Homes** han sido **pensados y diseñados para reducir** en la medida de lo posible 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 minimizar** al máximo los **gastos de mantenimiento** que generan.



## ZONAS COMUNES EXTERIORES

Arrate Homes cuenta con **zonas verdes con especies vegetales de bajo consumo hídrico y especies autóctonas con riego automático.**

La **dotación de equipamiento comunitario** incluye:

- **Gimnasio.**
- **Local comunitario con cocina equipada.**



## PORTALES Y ESCALERAS

Portales **solados en material pétreo, cerámico o de piedra artificial**, con **felpudo encastrado**. Dotados de **iluminación para conseguir un ambiente cálido.**

**Lámparas de Bajo Consumo de Energía** para la **iluminación** de las **zonas comunes** en accesos y zonas de tránsito peatonal.

**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.



## SEGURIDAD

**Persianas de seguridad motorizadas** en viviendas de **plantas bajas y en áticos con terraza.**

**Entrada a los portales controlada mediante videoportero** desde cada vivienda.

**Amostramiento de llaves.**



## GARAJES

**Puerta de acceso a garaje automática con mando a distancia.**

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.

Preinstalación de puntos de **recarga de vehículos eléctricos** según Normativa Vigente (15% de las parcelas sin asignación fija).

**Trasteros con puerta metálica, paredes y techos pintados en color claro y dotados con iluminación.**

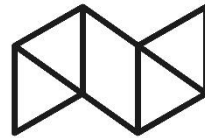


## ASCENSORES

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

Cuando pienses en tu casa piensa en  
Neinor Homes

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

**Bienvenido a tu nueva casa.**

La presente memoria de calidades constructivas, así como las infografías, son meramente orientativas, 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 caso de que tales cambios afecten a materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de igual o superior calidad. Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.

neinorhomes.com

T. (+34) 900 11 00 22

Info@neinorhomes.com

Dirección oficina de la Delegación  
C/ Bidebarrieta, 6  
20600 Eibar, Guipuzkoa