



Neinor HOMES

Construimos casas pensando en personas.

MEMORIA DE CALIDADES

ARBAIZENEA HOMES

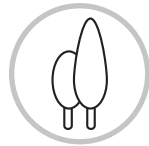
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos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



BENEFICIOS ECONÓMICOS

Un edificio con certificación BREEAM® supone importantes beneficios económicos para sus usuarios (disminuye el consumo energético entre un 50-70%, 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 mucho más 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 categoría 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 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 tanto, para la sociedad.



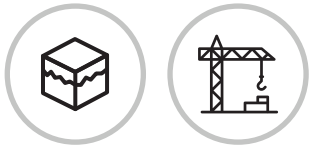
BENEFICIOS CULTURALES

El certificado BREEAM® permite impulsar un 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



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

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

CUBIERTAS



Para garantizar el **mejor aislamiento térmico e impermeabilidad** las **cubiertas inclinadas** serán **ventiladas, con aislamiento térmico por el exterior y acabado en bandejas de zinc**.

Las **cubiertas planas** en **terrazas** serán **invertidas con aislamiento con planchas fijas y doble tela asfáltica**.

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



En las **fachadas principales**, la fachada es **ventilada con aislamiento térmico por el exterior**, acabado **cerámico y/o pétreo**, combinado con **materiales metálicos y/o fenólicos**.

En las **fachadas de acceso**, la fachada es **ventilada con aislamiento térmico por el exterior**, acabado en **bandejas de zinc**.

Los sistemas de fachada y cubierta ventiladas **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.

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, que serán **batientes** en **dormitorios** y **cocinas**, y **correderas** en **salones** para el acceso a las terrazas.

El acristalamiento de todas las ventanas será **doble 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.

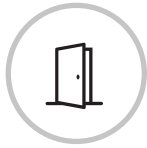
El **vidrio bajo emisivo** permite **añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentar la eficiencia energética** y por tanto consiguiendo un **mayor ahorro energético y confort** en la vivienda.

Se instalarán **persianas motorizadas**, enrollables de **lamas 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



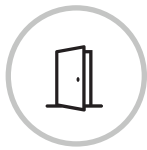
Las **divisiones interiores** de la vivienda se realizarán mediante **sistema de tabiquería de doble placa de yeso laminado a cada lado** fijada con perfilería metálica con **aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral**.

En las **zonas húmedas** las placas de **cartón yeso serán resistentes al agua**. Para ofrecer unos valores acústicos adecuados **se instalarán dos placas a cada lado de la perfilería** metálica.

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 perfilería metálica.

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 **acorazada** con **bisagras y cerradura de seguridad** con terminación en **madera noble**.

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

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

Los **herrajes, manillas y tiradores** serán de **acero inoxidable mate o cromados**.

PAVIMENTOS



La vivienda presenta una **solera flotante independizada** de la estructura para **evitar transmisión de ruido a impacto**.

En el **hall, pasillo, salón-comedor y dormitorios** se instalará **gres porcelánico de gran formato** con **aspecto de madera** y **rodapié a juego con las carpinterías interiores**.

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

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 en toda la vivienda**, con **foseados en salones y dormitorios**, 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 de gran capacidad**.

La encimera será de **cuarzo compacto o piedra natural** 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:

- **Lavadora** de bajo consumo de agua. Calificación energética A+.
- **Lavavajillas** de bajo consumo de agua. Calificación energética A+.
- **Campana extractora.**
- **Frigorífico-combi.**
- **Horno eléctrico.**
- **Microondas.**
- **Vitrocerámica.**



Instalaciones

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE



Para **cada vivienda** se instalará un **sistema de aerotermia** para climatización mediante **suelo radiante-refrescante y producción de ACS**, con control individualizado por vivienda.

Las viviendas contarán con **dos termostatos ambiente**: uno **de día** en **salón** y otro **de noche** en **dormitorio principal**.

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 **mampara, espejos antivaho y mueble bajo lavabo**.

Los **platos de ducha** serán **extraplanos**, y la **grifería** de **duchas y bañeras termostática**.

Los **aparatos sanitarios** serán **en color blanco**. En el **baño principal** el **lavabo** será de **doble seno**.

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

En **los jardines** de los bajos se dispondrá de **sistema de riego automático**.

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.**

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

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

Se dotará a las viviendas de **instalación domótica** incluyendo **sistema de alarma.**

Dotación de **cobertura de móviles en sótano.**

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



Urbanización y Zonas comunes

Los espacios comunes de **Arbaizenea 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, BIIa, GL- Código 2-3, tránsito peatonal moderado. Dureza mínima MOHS4.**

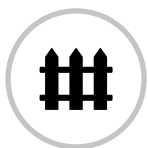
Los portales estarán iluminados obteniendo un **ambiente cálido y de prestigio** además de contar con **felpudos encastrados.**

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, **Arbaizenea 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** (sujeta a autorización administrativa, actualmente en tramitación) con **iluminación nocturna** con **área de solarium** para poder disfrutar del baño y del sol.

- **Gimnasio equipado** frente a la zona de piscina.

SEGURIDAD



Las áreas privativas de viviendas en planta baja se ha diseñado **cerradas perimetralmente**, con acceso desde las viviendas.

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 y **luminaria** como dotación.

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 Arbaizenea 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
Edificio Moyúa, Ercilla Kalea, 24
48011 Bilbao, Vizcaya

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.