



 **Neinor** HOMES

Construimos casas pensando en personas.

MEMORIA DE CALIDADES

URDULIZ URBAN HOMES II

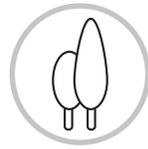
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos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



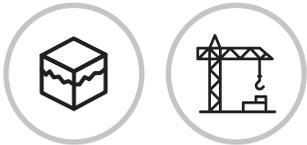
BENEFICIOS CULTURALES

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 (Código Técnico de Edificación).

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

CUBIERTAS



Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad, **las cubiertas planas 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 antideslizante y anti heladas**.

FACHADAS



Las **fachadas principales** serán **ventiladas con aislamiento térmico por el exterior**, acabado aplacado.

Las fachadas secundarias se realizarán con sistema SATE (Sistema de Aislamiento Térmico Exterior).

Tanto el sistema de fachada ventilada como el sistema SATE **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 eficiente que los sistemas tradicionales** de aislamiento por el interior.

CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA



La **carpintería** de las ventanas será de **aluminio lacado** con **rotura de puente térmico, monoblock**. Serán de **apertura oscilo,batiente, excepto las puertas balconeras de acceso a terraza que serán batientes**.

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**.

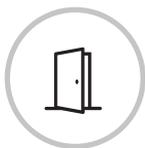
El **vidrio bajo emisivo** permite **añadir prestaciones** al doble acristalamiento, **aumentar la eficiencia energética** y, por tanto, conseguir un **mayor ahorro energético y confort en la vivienda**.

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



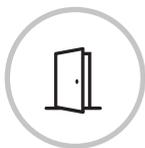
Las **divisiones interiores de la vivienda** se realizarán mediante sistema de tabiquería de **doble placa de yeso laminado en ambas caras**, fijadas con perfilera metálica **con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral**.

En **cuartos húmedos** las divisiones serán de una **placa hidrófuga sobre la que se colocará 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 perfilera 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 **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 de seguridad y cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje** con terminación en **madera noble**.

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

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

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

PAVIMENTOS



En el **vestíbulo, pasillo, salón-comedor y dormitorios** se instalará una **tarima laminada flotante** colocada **sobre lámina de polietileno** y **rodapié a juego** con las **carpinterías interiores**.

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

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



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

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

Se colocará **falso techo de placa de yeso laminado** en zonas de circulación (**recibidor y pasillo**) y **en cuartos húmedos**, terminado en **pintura plástica lisa de color blanco.**

COCINAS



La cocina se entregará amueblada con **muebles altos y bajos** de **gran capacidad** en **estratificado brillo.**

La **encimera** será de **cuarzo compacto o piedra natural** y se instalará **fregadero de acero inoxidable** con **grifería monomando con caño extraíble de bajo caudal, reduciendo así el consumo de agua.**

El equipamiento incluido en la cocina será:

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



Instalaciones

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE



Se instalará un **sistema de caldera de gas centralizada con acumulación** para la producción de calefacción y una bomba de calor aerotérmica para producción de agua caliente sanitaria **con control individualizado por vivienda**.

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

Los **baños** contarán con **radiador toallero**.

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**, tanto **desagües** como **bajantes** serán **insonorizadas**.

Los **lavabos, bidés y bañeras** contarán con **grifería monomando de bajo caudal**.

En **duchas** se instalará **grifería termostática de bajo caudal**.

Los **aparatos sanitarios** serán en color **blanco** y los **inodoros** serán **de doble descarga**. Todo ello **para reducir el consumo de agua**.

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

Se incluirá un **punto de agua en las terrazas de bajos y áticos**.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

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. Se instalarán altavoces Bluetooth® en baño principal y cocinas.**

Los sótanos contarán con cobertura para telefonía móvil.

Instalación de **video-portero automático.**

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



Urbanización y Zonas Comunes

ZONAS COMUNES Y EXTERIORES



Los espacios comunes de **Urban Homes II** han sido **pensados y diseñados** teniendo en cuenta el **compromiso con los gastos de comunidad** que generan.

SEGURIDAD



Se ha diseñado una urbanización **delimitada perimetralmente**, con **acceso peatonal al portal**.

La entrada a la urbanización se controlará, **desde cada vivienda**, mediante **video-portero con monitor** a color.

GARAJES



La **puerta de acceso** al garaje será **automática con mando a distancia**. Instalación de Protección Contra Incendios según Normativa Vigente.

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

Los **trasteros** tendrán **puerta metálica, paredes y techos** pintados **en color claro y luminaria como dotación**.

PORTAL Y ESCALERAS



El portal irá **solado en material pétreo o cerámico**, con **felpudo encastrado**. Igualmente, irá **iluminado para conseguir un ambiente cálido y de prestigio**.

La **iluminación de las zonas comunes** serán con **Lámparas de Bajo Consumo de Energía (LEDs)** en **accesos y viales interiores**.

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**.

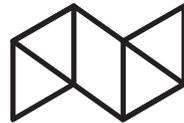
ASCENSORES



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).**
- Grupo tractor con **control de velocidad, potencia y frecuencia variable.**
- Cabina con **iluminación energético-eficiente.**



Neinor
H O M E S

**Construimos casas
pensando en personas.**

Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de Urban Homes II 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.