



 **Neinor** HOMES

Construimos casas pensando en personas.

MEMORIA DE CALIDADES

ITURRIBARRI HOMES II

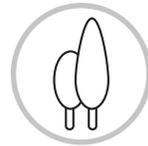
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos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

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

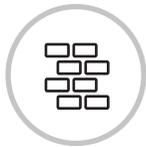
CUBIERTAS



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



En las **fachadas principales**, la fachada será **ventilada con aislamiento térmico por el exterior, acabado pétreo, combinado con materiales metálicos**.

En las **fachadas secundarias** la fachada está realizada con **sistema SATE (sistema 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 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, monoblock**. Serán de **apertura oscilo-batiente** excepto en **puertas balconeras**, que serán **batientes o correderas según el caso**, facilitando 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**.

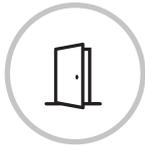
El **vidrio bajo emisivo** permite **añadir prestaciones** al doble acristalamiento, **aumentar la eficiencia energética** y por tanto consiguiendo un **mayor ahorro energético y confort en la vivienda**.

Se instalarán **persianas 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. Las persianas serán **motorizadas** en **dormitorio principal y salón**.



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** fijada con perfilera metálica con **aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral**.

En **cuartos húmedos** las divisiones serán de una **placa hidrófuga más el alicatado**.

División entre viviendas compuesta por un **sistema multicapa fonoresistente con placas de cartón yeso**, con **aislamiento térmico y acústico de lana mineral** 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 **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 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 practicables** acabadas en **madera noble y/o lacadas**. El **interior** estará **forrado 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 **hall, pasillo, salón-comedor y dormitorios** se instalará una **tarima flotante de madera** colocada **sobre lámina de polietileno** y **rodapié a juego** con las **carpinterías interiores**.

En las cocinas y baños se instalarán pavimentos porcelánicos.

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



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

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

Se colocará **falso techo de placa de yeso laminado** en toda la vivienda, 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**. **El mobiliario de cocina tendrá luz integrada LED entre muebles altos y bajos**.

La **encimera** será de **cuarzo compacto o piedra natural** y se instalará **fregadero de acero inoxidable** con **grifería monomando con caño extraíble y 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.**
- **Inducción**
- **Horno eléctrico.**
- **Frigorífico - Combi.**
- **Microondas.**



Instalaciones

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA



Se instalará un **sistema de caldera centralizada con acumulación** para la producción de calefacción y 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** ambiente 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 y bidets** contarán con **grifería monomando de bajo caudal.**

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

Los **aparatos sanitarios** serán en color **blanco** y los inodoros serán **de doble descarga** con caudal efectivo 4,5/3l. 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 todas las terrazas.**

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 y de telecomunicaciones** será **superior a la definida por la normativa.**

Los **mecanismos** de toda la vivienda serán de diseño **de gran calidad.**

Instalación de **video-portero automático.**

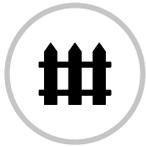
En las **terrazas** se incluirá **un punto de luz y un enchufe.**

Todas las viviendas contarán con una **instalación de domótica básica.**



Urbanización y Zonas Comunes

ZONAS COMUNES EXTERIORES



Los espacios comunes de **Iturribarri Homes II** 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.

Iturribarri Homes II contará con **zonas verdes con especies vegetales** de **bajo consumo hídrico** y **especies autóctonas con riego por goteo/automático**.

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

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

Txoko con acceso desde los elementos comunes, cuarto de bicicletas y 2 aseos.

SEGURIDAD



Se ha diseñado una urbanización **cerrada perimetralmente**, con **acceso peatonal**.

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

GARAJES Y TRASTEROS



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

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**.

PORTALES Y ESCALERAS



El portal irá **solado en material pétreo o cerámico**, formato estándar, BIIa, GL Código 2-3, **tránsito peatonal moderado**, 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 (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**.

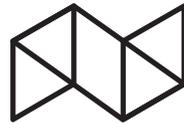
ASCENSORES



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 Iturribarri 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.