



Neinor HOMES

Construimos casas pensando en personas.

MEMORIA DE CALIDADES

TORRESOLO HOMES

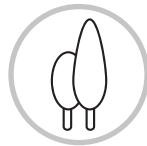
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos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

Acabado de **gravilla en zonas no transitables** y con **solado cerámico antideslizante y antiheladas en las zonas transitables.**

FACHADAS



En las **fachadas principales**, la fachada es **ventilada con aislamiento térmico por el exterior, acabado metálico, combinado con madera y/o materiales cerámicos.**

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 serán de **aluminio anodizado 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.**

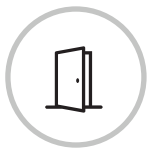
El **vidrio bajo emisivo** permite **añadir prestaciones al doble acristalamiento, aumentar la eficiencia energética** y por tanto consiguiendo un **mayor ahorro energético y confort en la vivienda.**

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.



Interior de la vivienda. Acabados

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO



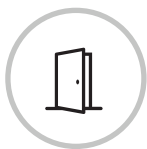
Las **divisiones interiores de la vivienda** se realizarán mediante **sistema de tabiquería de placas de yeso laminado** fijados con perfilera metálica **con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral**.

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 perfilera 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 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** con **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**. En acceso al **salón-comedor tendrán vidriera**.

Los armarios serán **empotrados** con **puertas practicables chapeadas en madera noble**. 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 la **cocina y en los baños**, tanto principales como secundarios, se colocará un **pavimento de gres porcelánico de primera calidad**, que será **antideslizante en terrazas** colocado con adhesivo hidrófugo.

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 de primera calidad** colocado con adhesivo hidrófugo.

Se colocará **falso techo de placa de yeso laminado** en zonas de circulación (**recibidor y pasillo**) y **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 laminado Alto Brillo**.

La encimera será de **cuarzo compacto o piedra natural** y se instalará fregadero de **acero inoxidable con grifería monomando de bajo caudal** + aireador 5l/min reduciendo así el consumo de agua.

El equipamiento incluido en la cocina será:

- **Lavadora de bajo consumo de agua.**
- **Lavavajillas de bajo consumo de agua.**
- **Campana extractora.**
- **Frigorífico-combi.**
- **Horno.**
- **Vitrocerámica.**



Instalaciones

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE



Se instalará un sistema de **caldera centralizada** con **acumulación para la producción de calefacción** y **sistema de aerotermia** para el **agua caliente sanitaria** y 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**, que serán **insonorizadas**.

Los lavabos y bidets contarán con **grifería monomando de bajo caudal** + aireador 5l/min.

En duchas y bañeras se instalará **grifería termostática de bajo caudal** + estrangulador <9l/min.

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 en cocina y baños.

Se incluirá **en las terrazas un punto de agua con grifo**, así como **un punto de agua en la zona ajardinada de las viviendas de planta baja** para la instalación del 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**.

El grado de electrificación de las viviendas será **medio-elevado**.

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 primera calidad**.

Instalación de **video-portero automático**.



Urbanización y Zonas Comunes

En **Torresolo 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.

SEGURIDAD



Se ha diseñado una **urbanización cerrada perimetralmente**, con un único acceso peatonal con cabina de control y vigilancia, acondicionada para conserje físico.

Se preverá la **preinstalación de un circuito cerrado de cámaras de televisión CCTV**.

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

ASCENSORES



Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje.

Las **puertas de cabina** serán **automáticas**, tendrán **detección de sobrecarga y conexión telefónica**. La cabina contará con **iluminación energético-eficiente**.

Características **energético-eficientes: Modo de espera (stand-by)**.

Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.

GARAJES Y TRASTEROS



La puerta de acceso al garaje es **automática accionada 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

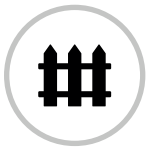


Los portales irán **solados en material pétreo o cerámico**, formato estándar, BIIa, GL- Código 2-3, tránsito peatonal moderado y dureza mínima MOHS4. Con **felpudo encastrado e iluminados para conseguir un ambiente cálido y de prestigio**.

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

La iluminación de las zonas comunes será 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



Torresolo Homes cuenta con **amplias 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 con iluminación nocturna** con área de **solárium** para poder disfrutar del baño y del sol.
- **Gimnasio** totalmente **equipado**.
- **Txoko** o sala multiusos.



Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de Torresolo 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
Calle Ercilla, 24 2ª planta
48011 Bilbao

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.