



 **Neinor** HOMES

Construimos casas pensando en personas.

MEMORIA DE CALIDADES

ABRA HOMES

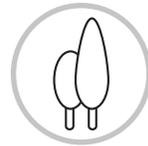
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos 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** del edificio está formada **por forjados y losas apoyadas en pilares y muros de hormigón** realizados in situ.

Los muros que limitan perimetralmente el edificio **son muros ejecutados in situ**, excepto en uno de los lados, en el que se realiza **una contención especial mediante pantalla de pilotes o similar**.

La cimentación se forma como resultado del estudio geotécnico, completado lógicamente conforme la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

CUBIERTAS



Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad, **las cubiertas planas son invertidas** (aislamiento por el exterior) **con aislamiento con planchas fijas y doble tela asfáltica**.

El acabado en las zonas **no transitables es de gravilla** y en las zonas transitables el **solado es cerámico antideslizante y anti heladas**.

FACHADAS



La fachada es ventilada en la fachada oeste. Los petos de terrazas tienen el mismo tipo de acabado superficial y el resto de **fachadas en segundo plano**, más protegidas, **se realizan mediante sistema SATE** (Sistema de Aislamiento Térmico por el Exterior), así como en algunas partes de áticos y sobreáticos. El aislamiento térmico por el exterior contribuye a **evitar los puentes térmicos y reduce la demanda energética de la vivienda**.

CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA



La carpintería de las ventanas es de **aluminio lacado** con rotura de puente térmico, **tipo monoblock**. Las ventanas disponen de **apertura oscilobatiente**, de este modo, se refuerza tanto el aislamiento acústico como el térmico.

En los salones las ventanas son batientes según proyecto para facilitar el acceso a las terrazas, de este modo, se refuerza tanto el aislamiento acústico como el térmico, en conjunto.

El **acristalamiento de todas las ventanas es de doble vidrio** con **cámara de aire deshidratado tipo "Climalit"**, y con tratamiento **bajo emisivo**, según fachadas, para la **mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio**.

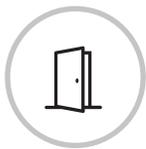
El vidrio bajo emisivo permite añadir prestaciones al doble acristalamiento, **aumentar la eficiencia energética** y, por lo tanto, contribuye a un **mayor ahorro energético y confort en la vivienda**.

Se instalan **persianas enrollables de lamas de aluminio lacado** con **aislamiento inyectado**, lo cual permite un oscurecimiento total y supone un añadido como protección del vidrio y carpintería en su caso. Color a determinar por la dirección facultativa.



Interior de la vivienda. Acabados

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO



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

En cuartos húmedos se dispone de una única placa hidrófuga sobre la que se coloca el alicatado.

La división entre viviendas está 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 realiza 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, guarnecido en yeso hacia las zonas comunes.

CARPINTERÍA INTERIOR



La **puerta de acceso a la vivienda es blindada** con **bisagras de seguridad y cerradura de seguridad** de tres puntos de anclaje, con terminación en **madera noble.**

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

Los **armarios están empotrados** con **puertas practicables acabadas en madera noble y/o lacadas.** El **interior** está **fornado con chapa de melamina** y cuenta con **balda maletero y barra de colgar.**

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

PAVIMENTOS



En **cocina y baños** se instala **pavimento de gres porcelánico de alta calidad** colocado con adhesivo hidrófugo.

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

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



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

La cocina y los baños, tanto principales como secundarios, están **alicatados con gres cerámico de alta calidad** colocado con adhesivo hidrófugo.

Se coloca **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 entrega amueblada con **muebles altos y bajos de gran capacidad en laminado**.

Dispone de **encimera de cuarzo compacto o piedra natural** y se instala **fregadero de acero inoxidable** con grifería **monomando de bajo caudal, reduciendo así el consumo de agua**.

El equipamiento incluido en la cocina es:

- **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



Se instala un **sistema de caldera centralizada** con acumulación para la producción de calefacción y agua caliente sanitaria **con control individualizado por vivienda.**

Dispone de **sistema de aporte de energías renovables por aerotermia.**

Las viviendas cuentan 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** disponen de **radiador toallero.**

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES



La **instalación de telecomunicaciones se ejecuta según reglamento** de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Se dota a la vivienda de **Red Digital de Servicios Integrados** (canalización) **para posible instalación de TV por cable** y dispone 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** es la **definida por la normativa** para grado de electrificación básico.

Los **mecanismos** de toda la viviendas son de **diseño de primera calidad.**

El edificio cuenta con **instalación de video-portero automático.**

En las terrazas se incluye un **punto de luz,** además de un **enchufe en terrazas vinculadas a salón.**

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



Las **tuberías** son **plásticas** aprovechando su **resistencia a cualquier tipo de agua, su poca rugosidad y su menor conductividad térmica** frente a los metales.

La instalación de **saneamiento será de PVC**, tanto **desagües** como **bajantes**, están **insonorizados**.

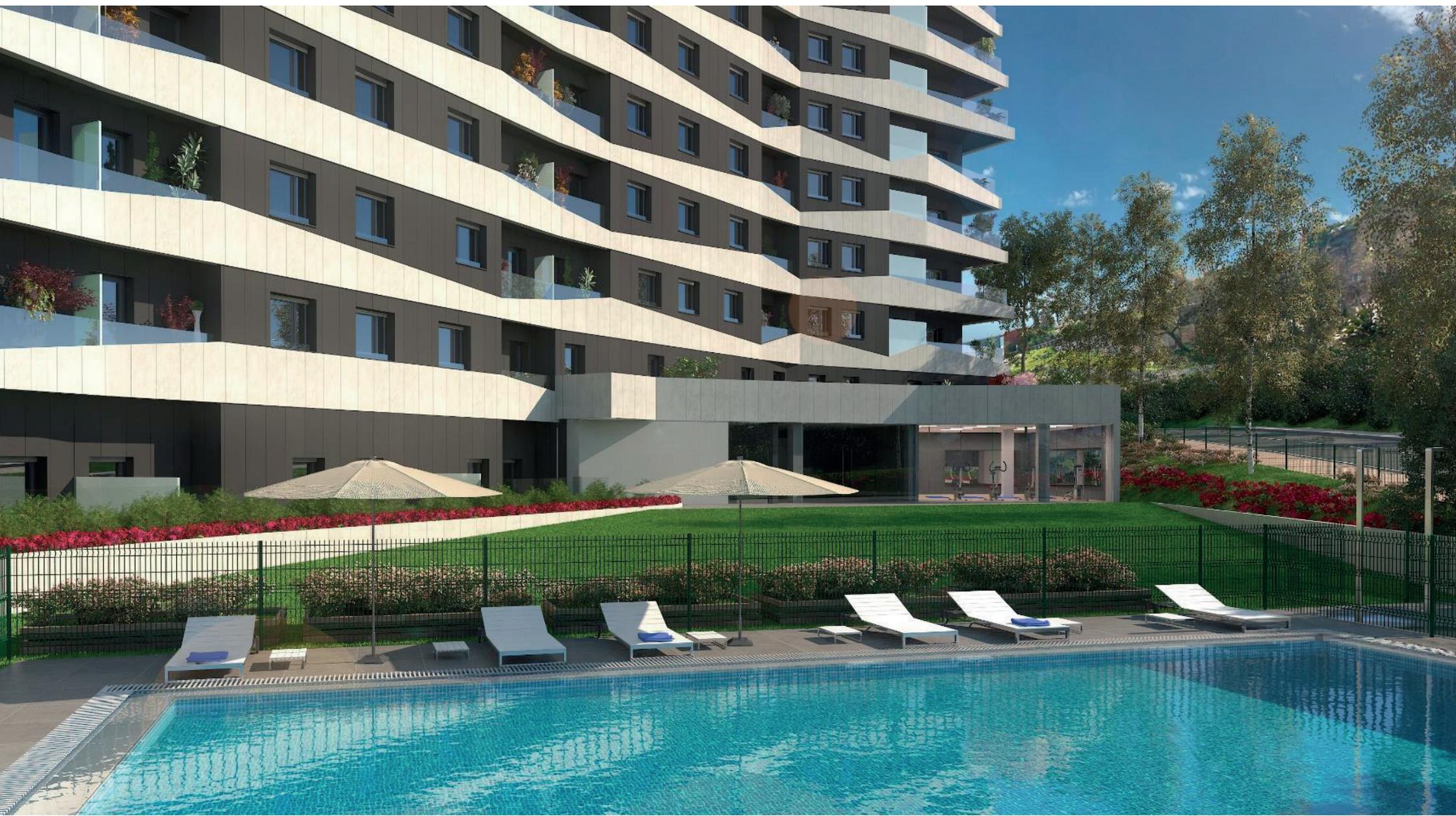
Los **lavabos y bidés** cuentan con grifería **monomando de bajo caudal**.

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

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

Las viviendas disponen de una **llave de corte general y llaves de corte independientes en cocina y baños**.

Las viviendas de **ático y planta baja** contarán con una **toma de agua en terrazas**.



Urbanización y Zonas comunes

Los espacios comunes de **Abra 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 delimitada perimetralmente**, con acceso peatonal.



ASCENSORES

Dispone de 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.**



GARAJES

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

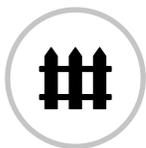


Este espacio de portal va **solado en material pétreo o cerámico**, tiene **felpudo encastrado** y va **iluminado** para conseguir **un ambiente cálido y de prestigio**.

Los vestíbulos de ascensor de las plantas sótano tienen acabados en línea con los del portal.

La **Iluminación** de las zonas comunes se realiza con **lámparas de Bajo Consumo de Energía** (LBCEs) en accesos, viales interiores y jardines. Se instalan **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**.

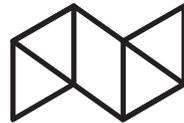
ZONAS COMUNES EXTERIORES



Abra Homes cuenta con **zonas verdes con especies vegetales de bajo consumo hídrico y especies autóctonas**, combinadas con áreas de césped artificial.

La dotación de equipamiento comunitario incluye 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**, con frente a la zona de espaciamiento y la piscina.
- **Local comunitario**, abierto a la zona de esparcimiento .
- **Área infantil**.



Neinor

H O M E S

**Construimos casas
pensando en personas.**

Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de Abra 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.