



 **Neinor** HOMES

Construimos casas pensando en personas.

**MEMORIA DE CALIDADES**

MAIRENA HOMES

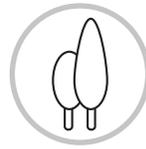
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos 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 CO<sub>2</sub> 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 mediante **soportes de hormigón armado y forjados reticulares y losas de hormigón armado**, excepto planta Ático que se realizará mediante estructura metálica.

La cimentación está formada por **losa de hormigón armado y muros de sótano flexoresistentes** del mismo material, de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico y respetando, además, la normativa vigente y el CTE.

## CUBIERTAS



Para garantizar el **mejor aislamiento térmico e impermeabilidad**, las **cubiertas planas** serán **invertidas**, impermeabilizada con **doble tela asfáltica** y con **aislamiento de planchas rígidas**.

El acabado de las cubiertas **transitables** se realizará mediante piezas de **solería cerámica antideslizante**. En el caso de cubiertas **no transitables** el acabado se realizará con **gravilla**.

## FACHADAS



**Fachada tipo SATE** con **aislamiento térmico** por el **exterior**, **evitando** así los **puentes térmicos** y **reduciendo** la **demanda energética de la vivienda**.

## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA



La carpintería de las ventanas será de **aluminio lacado, con rotura de puente térmico, tipo monoblock**. De este modo, **se refuerza tanto el aislamiento acústico como el térmico**. Serán de apertura **oscilo-batiente o abatibles con fijos laterales o inferiores, según tipología en habitaciones y correderas o abatibles con fijo lateral, según tipología, en salones** para facilitar el acceso a las terrazas.

El **acristalamiento** de todas las ventanas será **doble vidrio con cámara de aire deshidratado, tipo "Climalit"**, para **mejora del bienestar y del comportamiento de la envolvente térmica del edificio**.

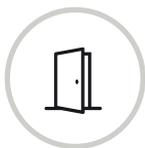
Se instalarán **persianas enrollables de lamas de aluminio lacado** con **aislamiento inyectado**, permitiendo un oscurecimiento total de las estancias de descanso. Color a determinar por la Dirección Facultativa.

En **planta baja** se dispondrán **rejas en ventanas y puertas**.



**Interior de la vivienda. Acabados**

## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO



Las **divisiones interiores** de la vivienda se realizarán a base de **tabiques de cartón-yeso**, fijados mediante perfiles metálicos, con **aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral**.

En las **zonas húmedas** las placas de cartón yeso serán **de tipo hidrófugo**.

La separación **entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes** se realizará mediante **fábrica de ladrillo fonoresistente, trasdosada con placas de cartón-yeso con interposición de aislamiento acústico** de lana mineral aislante y acústicamente absorbente.

## CARPINTERÍA INTERIOR



La **puerta de acceso** a la vivienda será **de seguridad**, con **cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje** y terminación en **madera noble o lacada en blanco**.

Las **puertas interiores** presentan **acabado en madera noble o lacada en blanco** con burllete acústico. Las puertas de acceso al **salón y cocina en comunicación con hall incluirán vidriera**.

Los **armarios** modulares serán **empotrados, con puertas correderas o abatibles, según tipología, acabado en madera noble o lacada en blanco. El interior** estará **revestido** y contarán con **balda mailetero y barra de colgar**.

Los herrajes, manillas y tiradores serán **cromados mate**.

## PAVIMENTOS



En **cocina y baños** se instalará pavimento de **gres de primera calidad**, colocado con adhesivo.

En el resto de la vivienda el **pavimento** será de suelo **laminado, acabado imitación madera**, colocado sobre lámina de polietileno, y **rodapié en línea con carpintería interior**.

## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



Los **baños**, tanto principales como secundarios en paredes de **lavabo y bañera/ducha**, así como **la cocina**, irán **alicatados con gres cerámico de primera calidad** colocado con adhesivo. El resto de paredes irán pintadas en pintura lisa.

Se colocará **falso techo con placa de cartón yeso en distribuidor, pasillos, cocina y baño**, siendo en **el resto de la vivienda de enlucido de yeso** (salvo que haya paso de instalaciones). Para mantenimiento de máquinas de aire acondicionado, serán **registrables los falsos techos** en aquellos baños en los que se instale dicha maquinaria.

## COCINAS



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

La **encimera y frente** entre muebles altos y bajos será de **cuarzo compacto**, y se instalará **fregadero de acero inoxidable bajo encimera**, con **grifería monomando de bajo caudal**, reduciendo así el consumo de agua.

El equipamiento electrodoméstico incluido en la cocina será:

- **Campana extractora.**
- **Horno eléctrico y microondas de acero inoxidable, en columna.**
- **Placa de inducción.**
- **Lavadora y lavavajillas de acero inoxidable..**
- **Frigorífico combi de acero inoxidable.**



**Instalaciones**

## CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE



La **instalación de aire acondicionado** se realizará mediante **bomba de calor en salón y dormitorios**, con distribución por conductos ocultos por falso techo, y con rejillas de impulsión en cada estancia.

Se dispondrá de **termostato programador digital en salón**.

Todas las viviendas tendrán **caldera individual** para agua caliente sanitaria, de condensación estanca a gas natural. Se dispondrá **intercambiador de placas**, para aprovechamiento instantáneo de **agua procedente de instalación de placas solares**.

## 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 se dispondrá de instalación receptora de televisión, analógica y digital, radio y telefonía, con tomas en salón, cocina y dormitorios**, según normativa.

El **grado de electrificación** será **elevado**, con dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones superior a la definida por la normativa.

Instalación de **video-portero automático**.

Las **terrazas** contarán con **Lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs)**.

El **garage** contará con **preinstalación de carga para vehículos eléctricos**, según normativa vigente.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



Las tuberías serán **polietileno reticulado** aislado 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**. Los **desagües** estarán **insonorizados**.

El **baño principal** presenta **encimera con seno de lavabo incorporado**. En el **baño secundario el lavabo** será tipo **suspendido**. Los aparatos sanitarios serán en color blanco.

Además, el **baño principal** contará **con plato de ducha de gran formato**, y espejo. El baño secundario estará equipado con bañera.

La **grifería de duchas** del baño principal será **termostática**. En **bañera, lavabos y bidés será monomando** de bajo caudal.

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

Las **terrazas de ático y los espacios privados exteriores de planta baja** dispondrán de toma de agua.



## **Urbanización y Zonas Comunes**

Los espacios comunes de **MAIRENA 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.

## PORTAL Y ESCALERAS



Los **pavimentos** de los portales serán de **material cerámico**, formato estándar, tránsito peatonal moderado. Acabado y color a definir por la dirección facultativa.

Los portales estarán iluminados, obteniendo un ambiente cálido y de prestigio.

La iluminación de las zonas comunes serán con lámparas de **Bajo Consumo de Energía** (LBCEs).

Se instalarán **detectores de presencia** con temporizador para el control de **iluminación en garajes**, permitiendo **reducir el consumo eléctrico de las zonas comunes**.

## ZONAS COMUNES Y EXTERIORES



Además, **MAIRENA HOMES** cuenta con **zonas verdes con especies vegetales de bajo consumo hídrico y autóctonas**, con riego por goteo automático.

Además, las **viviendas en planta baja** contarán con un **espacio privado exterior**, acondicionado para la posibilidad de ser ajardinado por el propietario.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- **Piscina comunitaria para adultos, y piscina infantil**, con **áreas de césped/grama natural** (con área de solarium para poder disfrutar del baño y del sol).
- Edificio con **salón comunitario**, que integrará además los aseos anexos a la piscina.

## GARAJES



La puerta de acceso al garaje será **mecanizada con mando a distancia.**

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

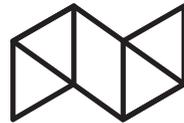
Contará con Instalación de Protección contra Incendios y ventilación según Normativa Vigente.

## ASCENSORES



Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con la planta de garaje, con **puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica.**

La **cabina** será **adaptada a personas con movilidad reducida.**



**Neinor**  
H O M E S

**Construimos casas  
pensando en personas.**

Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de Mairena 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  
Avda Albert Einstein esquina Avda Marie Curie,  
41927 Mairena del Aljarafe.

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.

2017.11.06\_DGN\_4178\_MEMORIAMAQUETADA\_VF.02