



 **Neinor** HOMES

Construimos casas pensando en personas.

**MEMORIA DE CALIDADES**

SITGES HOMES II

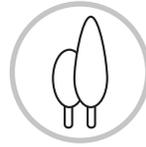
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos y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

La **cimentación** estará formada por **muros, solera o losa de hormigón armado y zapatas aisladas** de acuerdo con los resultados de estudio geotécnico y respetando, además, la normativa vigente y el CTE.

## CUBIERTAS



Para garantizar el **mejor aislamiento térmico e impermeabilidad** se realizarán **cubiertas planas invertidas, impermeabilizadas con doble tela asfáltica y aislamiento con planchas rígidas**.

El acabado será de **gravilla** en **zonas no transitables**, y solado **cerámico antideslizante y antiheladas** en **zonas transitables**.

## FACHADAS



La **fachada** exterior será **ventilada** con **aislamiento térmico por el exterior** evitando así los puentes térmicos y **reduciendo la demanda energética de la vivienda**.

## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA



**Las carpinterías exteriores** serán de **aluminio lacado con rotura de puente térmico, tipo monoblock**. Serán de **apertura batiente** con el fin de reforzar tanto el aislamiento acústico como el térmico.

En los **salones** serán **correderas o batientes** (según proyecto), para permitir el acceso a las terrazas.

El **acristalamiento** de todas las carpinterías exteriores 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, aumentando la eficiencia energética y consiguiendo un mayor ahorro energético y confort en la vivienda.

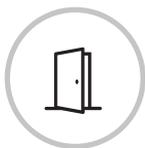
Se instalarán **persianas enrollables** de **lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado, motorizadas** (en **salón-comedor y dormitorio principal**).

En **planta baja y áticos** las **persianas** serán de **seguridad** en todas las estancias.



**Interior de la vivienda. Acabados**

## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO



Las **divisiones interiores de la vivienda** se realizarán con **tabiques de doble placa de cartón-yeso** fijadas mediante perfilera metálica y **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 una **hoja de ladrillo macizo trasdosada con placa 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**. La **cara interior** de dicha puerta tendrá el **mismo acabado que resto de carpinterías interiores**.

Las **puertas interiores** presentan acabado en **chapa de madera noble o lacada en blanco, con burlete acústico y pantografiadas**. La puerta de acceso al **salón** incluirá **vidriera**.

Los **armarios** modulares serán empotrados con **puertas practicables o correderas** según necesidades de proyecto, acabados en **chapa de madera noble o lacada en blanco**. El interior estará **revestido** y contará con **balda maletero y barra de colgar**.

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



## PAVIMENTOS

En **cocina y baños** se instalará pavimento de **gres porcelánico** colocado con cemento cola. En las **terrazas** será **antideslizante**.

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

## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



Los **baños**, tanto principales como secundarios, irán **alicatados con gres cerámico** colocado con cemento cola.

Las **paredes** del resto de la vivienda (excepto baños y frontal entre muebles de cocina) irán acabadas en **pintura lisa**.

Se colocará **falso techo** continuo con **placas de cartón - yeso** en toda la vivienda. En las **zonas húmedas** las placas serán de tipo **hidrófugo**. Irán acabadas en **pintura lisa**.

## COCINAS



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

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

El equipamiento incluido en la cocina será:

- **Campana extractora** integrada y/o telescópica.
- **Horno eléctrico y Microondas** (de **acero inoxidable** en columna).
- **Vitrocerámica**.

## BAÑOS



Los **baños principales** se entregarán equipados con **mueble y lavabo de uno o doble seno y espejo** según vivienda. Incluye **plato de ducha de gran formato, y mampara**.

El **baño secundario** incluye **lavabo suspendido y bañera**.

La **grifería** tanto en duchas como en bañeras será **termostática**. En **lavabos** será **monomando de bajo caudal**.

Los aparatos **sanitarios** serán de **color blanco**.



**Instalaciones**

## CALEFACCIÓN, AIRE ACONDICIONADO Y AGUA CALIENTE



La instalación de **aire acondicionado** se realizará mediante **bomba de calor** con sistema frío-calor y **distribución** oculta en falso techo por **conductos** y rejillas de impulsión en salón, cocina y dormitorios.

Se dispondrá de **termostato ambiente en salón**.

Todas las viviendas tendrán una **centralita individual de aerotermia** que controla y gestiona la calefacción y refrigeración.

Los **baños** dispondrán de **radiador - toallero**.

## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES



La Instalación de telecomunicaciones se realizará 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 salones, cocinas y dormitorios**.

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

Instalación de **video-portero automático a color**.

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

Las **plazas de garaje** contarán con **preinstalación de carga para vehículos eléctricos** según normativa vigente.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



Las tuberías serán **polietileno reticulado** aislado por 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** y los **desagües** estarán **insonorizados**.

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 **tomas de agua**.

## DOMÓTICA



Todas las viviendas de la promoción contarán con una **instalación de domótica básica** con gestión de alarmas técnicas.



## Urbanización y Zonas Comunes

Los espacios comunes de **Sitges Homes II** han sido pensados y diseñados para reducir, en la medida de lo posible, 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 minimizar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.

## PORTALES Y ESCALERAS



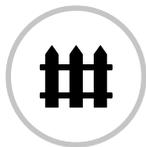
Los **pavimentos** de los **portales** serán de **material pétreo, cerámico o de piedra artificial** de **formato estándar** para tránsito peatonal moderado.

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 portales, escaleras y vestíbulos de planta, permitiendo **reducir el consumo** eléctrico de las zonas comunes.

## ZONAS COMUNES EXTERIORES



Además, **Sitges Homes II** cuenta con **zonas verdes** con especies vegetales de bajo consumo hídrico y **especies 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 según vivienda.

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

**Piscina comunitaria** para adultos y niños con **zonas verdes y área de solárium** para poder disfrutar del baño y del sol.

**Zona de juegos infantiles** en zona comunitaria de planta baja.

## 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**.

**Instalación de Protección contra Incendios** según Normativa Vigente.

## ASCENSORES

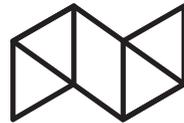


Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con **puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica**.

La **cabina** será **adaptada**.

Características energético-eficientes:

- **Modo de espera (stand-by)**.
- Cabina con **iluminación energético-eficiente**.
- Grupo tractor con **control de velocidad, potencia y frecuencia variable**.



# Neinor

H O M E S

**Construimos casas  
pensando en personas.**

Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de Sitges Homes II para asesorarte sobre el proceso de decisión y compra.

**Bienvenido a tu nueva casa.**

La presente memoria de calidades constructivas, así como las infografías, son meramente orientativas, 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 caso de que tales cambios afecten a materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de igual o superior calidad.

Las imágenes e infografías mostradas han sido elaboradas conforme a la información contenida en el Proyecto Básico, pudiendo no aparecer instalaciones tales como radiadores, rejillas, enchufes, bajantes, etc. Por ello, las imágenes e infografías de este folleto son de carácter meramente orientativo y no vinculante a nivel contractual.

neinorhomes.com  
T. (+34) 900 11 00 22  
info@neinorhomes.com  
Av. Diagonal, 409 5ª planta  
08008 Barcelona.