



Neinor HOMES

Construimos casas pensando en personas.

MEMORIA DE CALIDADES

SANT JUST HOMES

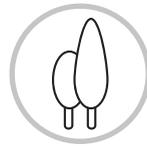
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos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

La cimentación estará formada por **pilotaje profundo y encepados de hormigón armado** y la contención de tierras perimetral del sótano se realizará mediante **muro de hormigón armado anclado de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico, respetando además, normativa vigente y CTE.**

CUBIERTAS



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

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

FACHADAS



Las fachadas se ejecutarán con **sistema de fachada ventilada con aislamiento térmico por el exterior.**

El **sistema de fachada ventilada** permite **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



Carpintería de **aluminio con rotura de puente térmico, monoblock y de apertura batiente** y corredera en salón para reforzar el aislamiento acústico.

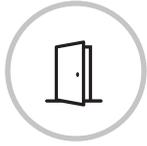
Persianas de **lamas de aluminio lacado, con aislamiento inyectado, de seguridad en planta baja** color a determinar por la dirección facultativa.

Acrisolamiento **doble con cámara de aire deshidratado tipo Climalit, bajo emisivo según fachadas** para una mayor eficiencia energética y mejora del bienestar y de la envolvente térmica del edificio.



Interior de la vivienda. Acabados

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

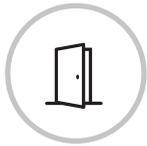


Separación entre viviendas con **ladrillo cerámico perforado, doblado a ambas caras con placa de yeso laminado con lana mineral en su interior, térmicamente aislante y acústicamente absorbente.**

Separación con huecos de ascensor, escaleras y otras zonas comunes mediante **ladrillo cerámico perforado, doblado por el lado de la vivienda con placa de yeso laminado con lana mineral en su interior.**

Divisiones interiores mediante **placas de yeso laminado con lana mineral en su interior, en zonas de cuartos húmedos una placa hidrófuga.**

CARPINTERÍA INTERIOR



La puerta de acceso a la vivienda será con **bisagras y cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje y acabado lacado en blanco.**

Las puertas interiores serán **lacadas en blanco.**

Armarios **empotrados forrados con puertas practicables** en línea con el resto de la carpintería de madera.

Herrajes **cromados y/o acero inoxidable.**

PAVIMENTOS



Cocina y baños con **pavimento de gres cerámico, antideslizante en terrazas, colocado con adhesivo hidrófugo.**

Resto de la vivienda, **en laminado flotante AC4 colocado sobre lámina de polietileno y rodapié a juego.**

REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS



Las paredes y techos irán pintados en **pintura lisa.**

Revestimiento vertical en baños con **gres cerámico colocado con adhesivo hidrófugo, pintura lisa** en cocinas.

Falsos techos con **placas de yeso laminado y/o escayola** en zonas de circulación (recibidor y pasillo) y en cuartos húmedos.

COCINAS



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

La encimera y el frente entre muebles altos y bajos será de **cuarzo compacto (tipo Silestone o similar)** y se instalará 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.**
- **Vitrocerámica.**
- **Horno eléctrico y microondas en acabado inox.**
- **Lavavajillas y frigorífico acabados en inox.**



Instalaciones

CALEFACCIÓN Y AGUA CALIENTE



Producción de **calefacción, agua caliente sanitaria y aire acondicionado por medio de aerotermia, con bomba de calor individual por cada vivienda.**

Acumulador intercambiador vertical de agua caliente sanitaria en cada vivienda.

Distribución de calefacción mediante **suelo radiante.**

Termostato ambiente en salón.

Distribución de **aire acondicionado mediante conductos.**

FONTANERÍA Y SANEAMIENTO



Las tuberías de **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**, tanto desagües como bajantes, que 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.

En el baño principal se instalará **plato de ducha gran formato y bañera** en los baños secundarios.

Las viviendas dispondrán de una **llave de corte en zona de entrada a vivienda y llaves de corte independientes en cocina y baños.**

Se incluirá una **toma de agua en jardines de planta baja.**

ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES



La Instalación de telecomunicaciones según reglamento de infraestructuras comunes de Telecomunicación.

Red digital de Servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable.

Se dotará a la vivienda 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 **elevado.**

La dotación de tomas eléctricas y de telecomunicaciones **será superior a la definida por la normativa.**

En terrazas, iluminación con **lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs).**

Instalación de **video-portero automático.**



Urbanización y Zonas Comunes

Las espacios comunes de **Sant Just 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 soluciones de máxima calidad, con soluciones que permitan aquilatar al máximo los gastos de mantenimiento que generan.

SEGURIDAD



Se ha diseñado una **urbanización cerrada perimetralmente, rematada por una valla de cerrajería metálica**, con varios accesos.

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

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**. Cabina adaptada.

Características energético-eficientes:

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

GARAJES



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.**

ZONAS COMUNES

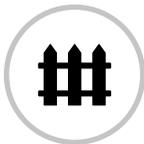


Las zonas comunes irán soladas en **material pétreo, cerámico o de piedra artificial** formato estándar, BIIa, GL- Código 2-3, tránsito peatonal moderado y dureza mínima MOHS4. Color según proyecto.

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

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

ZONAS COMUNES EXTERIORES



La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- **Piscina comunitaria con solárium para poder disfrutar del baño y del sol.**
- **Zonas ajardinadas.**
- **Área de juegos infantiles.**



Neinor
H O M E S

**Construimos casas
pensando en personas.**

Te esperamos para resolver cualquier duda que tengas alrededor de Sant Just 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
Av. Diagonal, 409 5ª planta
08008 Barcelona

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.

2017.02.15_DGN_MEMORIAMAQUETADA_VF.02