

SITGES HOMES II

SITGES



Neinor HOMES

Construimos casas pensando en personas.

Construimos casas pensando en personas.



Somos Neinor Homes, la promotora que pone en los cimientos de sus casas las necesidades de las personas que vivirán en ellas. Eso significa que, antes de diseñar y construir, escuchamos, y por eso podemos presentarte viviendas excepcionales, luminosas y realmente sostenibles.

A continuación encontrarás casas bien distribuidas, amplias, con materiales de alta calidad y acabados muy cuidados. También estamos comprometidos con la edificación sostenible, gracias a la cual protegemos el medio ambiente y garantizamos el ahorro energético.

Además, creemos en la innovación por encima de todo, lo que nos permite conseguir mejoras en los aislamientos térmicos y acústicos de nuestras viviendas, entre muchos otros avances que seguimos desarrollando día tras día.

Estamos contigo durante todo el proceso de elección y compra de tu vivienda y te garantizamos la máxima transparencia, cumpliendo todo aquello que decimos. Sabemos que es la única manera de que nuestros clientes confíen en nosotros y cuenten con la tranquilidad de saber que su futura casa cumple los máximos requisitos de calidad, seguridad y diseño.

Ya lo ves. Existe otra manera de hacer las cosas. Y también las casas.

Bienvenido a Neinor Homes.

El entorno

LOCALIZACIÓN

Sitges es un municipio costero perteneciente a la comarca del Garraf, a solo 38 kilómetros al sur de Barcelona. Con un importante patrimonio arquitectónico, ha sabido preservar la esencia del antiguo pueblo de pescadores que en su día fue. Hoy, Sitges es una localidad moderna, cosmopolita y que ofrece una amplia oferta cultural, comercial y de ocio durante todo el año.

Al abrigo de las montañas del Garraf, goza de un apreciado microclima con más de 300 días de sol anuales, permitiendo disfrutar de la vida al aire libre casi en cualquier época del año. Este magnífico entorno, junto con sus 4 kilómetros de playa y una oferta de servicios de calidad, hacen de Sitges un lugar ideal para vivir todo el año o para la temporada de vacaciones.



SERVICIOS

Sitges ofrece una amplia oferta de servicios de calidad. A pocos minutos de la promoción encontramos centros educativos, centros sanitarios y supermercados, así como una variada oferta de locales de ocio y restauración. Además, el centro de la población cuenta con una zona comercial que incluye una gran diversidad de establecimientos de proximidad.

Dentro de los servicios que podemos encontrar en los alrededores de la promoción, destacan los siguientes:

Centros Educativos:
 British School
 Escuela Pia de Sitges
 Escuela Pública María Ossó
 Guardería Municipal El Cercolet

Centros Sanitarios:
 Hospital de Sant Joan Baptista
 CAP Sitges

Supermercados y Centros Comerciales:
 Mercado Municipal de Sitges
 Mercadona
 Carrefour

Instalaciones Deportivas:
 Piscina Municipal
 Polideportivo Municipal
 Club Natació Sitges
 Club Náutico de Sitges



COMUNICACIONES

Uno de los aspectos fundamentales que determina la decisión de compra de una vivienda son unas buenas comunicaciones. En este sentido, **Sitges Homes II** se beneficia de una ubicación con muy buenas conexiones por transporte público y privado:



Cercanías Renfe, a 10 minutos a pie de la promoción y que conecta con el centro de Barcelona en 40 minutos.

Líneas de autobús urbanas e interurbanas que conectan con el centro de Barcelona, El Aeropuerto de Barcelona-El Prat y las principales poblaciones del Garraf y la Costa Dorada.

Conexión directa con Autopista C-32 y Carretera C-31.

Conexión con el **Aeropuerto de Barcelona-El Prat** a 25 minutos en automóvil.



Conjunto residencial

Sitges Homes II es un conjunto residencial de elegante diseño compuesto por 2 edificios de planta baja más 3 alturas que ofrece un total de 49 viviendas. El proyecto incluye además una agradable zona comunitaria con jardín, piscina y área de juegos infantil, todo ello dentro de un recinto cerrado con acceso privado. También dispone de 74 plazas de aparcamiento y 49 trasteros.

La promoción ofrece diversas tipologías de viviendas de 2, 3 y 4 dormitorios, todas ellas con terraza y diseñadas bajo criterios de máximo aprovechamiento del espacio y la luz solar. Además, la distribución en diagonal de los edificios permite obtener viviendas esquineras y abiertas a dos orientaciones, mejorando de esta manera la ventilación y el soleamiento. Ambos edificios cuentan con patios interiores ajardinados que proporcionan un ambiente cálido y sofisticado a las zonas comunes.



Descripción de la vivienda

Sitges Homes II es un proyecto residencial que acoge viviendas modernas y funcionales con diversas tipologías de 2, 3 y 4 dormitorios. Dentro del conjunto, cabe destacar las plantas bajas con jardines de uso privativo y los áticos dúplex con amplias terrazas pensadas para disfrutar del sol y la vida al aire libre durante todo el año. Todas las viviendas han sido estudiadas con gran detalle con el objetivo de ofrecer unas distribuciones óptimas, minimizando las zonas de paso y logrando obtener grandes salones, además de amplios dormitorios y cocinas, en su mayoría con zona office.

En **Sitges Homes II** todas las estancias, a excepción de baños y aseos, son exteriores, con el objetivo de maximizar la entrada de luz natural. Las zonas de día, el salón, la cocina y la terraza, quedan conectadas entre sí y cuentan con grandes ventanales que extienden el espacio hacia el exterior, ofreciendo mayor sensación de espacio y luminosidad.



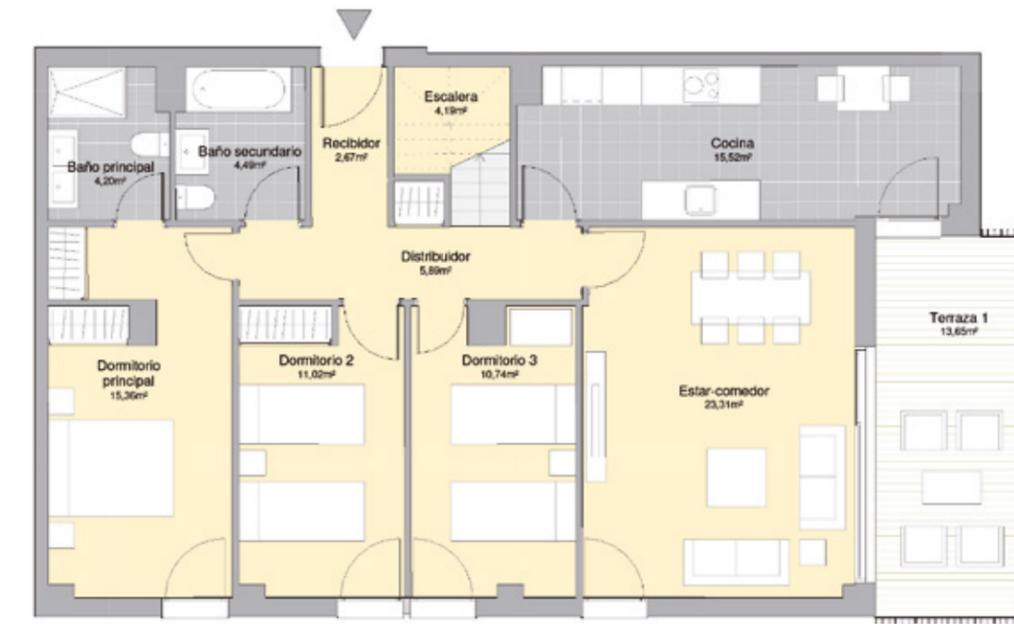
3 HABITACIONES
BLOQUE NORTE
PUERTA DCHA. A
PLANTA BAJA





4 HABITACIONES
BLOQUE SUR
PUERTA IZQ. A
PLANTA PRIMERA

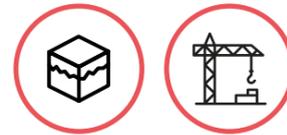




3 HABITACIONES
 BLOQUE SUR
 PUERTA DCHA. B
 PLANTA TERCERA

Acabados

Edificación



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

La estructura se ejecutará mediante **pilares de hormigón armado y forjado reticular de hormigón.**

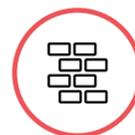
La cimentación estará formada por **muros, solera o losa de hormigón armado y zapatas aisladas** de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico y respetando, además, la normativa vigente y el CTE.



CUBIERTAS

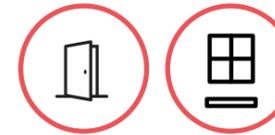
Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad se realizarán **cubiertas planas invertidas, impermeabilizadas con doble tela asfáltica y aislamiento con planchas rígidas.**

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 de **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.** Color a determinar por la dirección facultativa.

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



Interiores



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 el 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, **acabadas en chapa de madera noble o lacadas 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 de parqué laminado de lama ancha AC5,** 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,** color a definir por la dirección facultativa.



COCINA

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 será 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, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA

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 **videoportero 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 de **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 áticos y los espacios privados exteriores de planta baja dispondrán de **tomas de agua**.

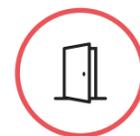


DOMÓTICA

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 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.



PORTALES Y ESCALERAS

Los pavimentos de los portales serán de **material pétreo, cerámico o de piedra artificial** de formato estándar para tránsito peatonal moderado. Color a definir por la dirección facultativa.

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

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 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:

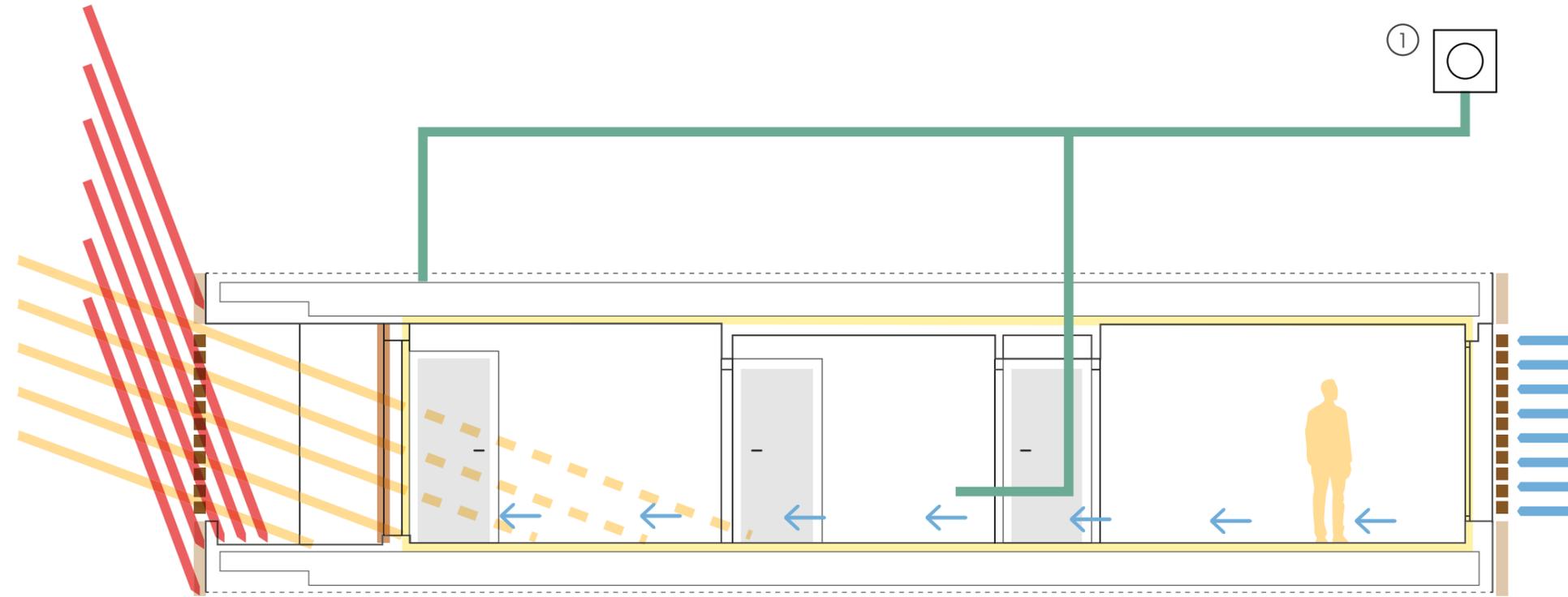
- ▶ **Modo de espera (stand-by).**
- ▶ **Cabina con iluminación energético-eficiente.**
- ▶ **Grupo tractor con control de velocidad, potencia y frecuencia variable.**

Sostenibilidad

Sitges Homes II es una promoción sostenible desde que la pensamos y proyectamos. Esto es posible gracias a:

- ▶ **Empleo de sistemas pasivos**, como una orientación adecuada, cuidado en el tratamiento de la iluminación natural, fachada ventilada que garantiza un mayor aislamiento, evitando puentes térmicos y reduciendo la demanda energética del edificio.
- ▶ **Uso de sistemas activos**, como calefacción y producción de agua caliente sanitaria para cada vivienda mediante sistema de aerotermia de alta eficiencia. Por último, la utilización de inodoros de doble descarga y grifería de bajo caudal en cuartos de baño.

Por esta razón, el edificio obtendrá la certificación internacional de construcción sostenible BREEAM.



Sistemas activos

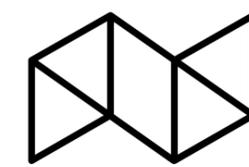
- ① AEROTERMIA

Sistemas pasivos

- SISTEMA DE AISLAMIENTO ENVOLVENTE
- CONTROL SOLAR
- PROTECCIÓN SOLAR SOBRECALENTAMIENTO VERANO
- PROTECCIÓN EN ORIENTACIONES SIN GANANCIA SOLAR
- FACHADA VENTILADA
- ← VENTILACIÓN NATURAL CRUZADA
- TRATAMIENTO DIFERENCIADO DE HUECOS

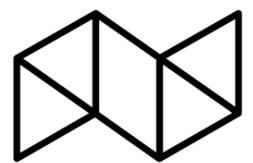
El plantear un conjunto de viviendas sostenibles va más allá de la eficiencia energética, ya que contribuye a cuidar la salud y el bienestar de sus usuarios para lo que se han tomado las siguientes medidas:

- ▶ Correcto diseño y dimensión de las ventanas para ofrecer vistas al exterior y conseguir una correcta iluminación natural en cada estancia, reduciendo el tiempo de encendido de la iluminación artificial.
- ▶ Empleo de sistema de fachada ventilada con aislamiento por el exterior y medianerías entre viviendas termoaisladas, permitiendo una mayor independencia térmica de nuestra vivienda, tanto del exterior como de los vecinos.
- ▶ Aumento del aislamiento acústico permitiendo disminuir los ruidos que pudiéramos oír de los vecinos. De este modo, nuestra vivienda quedará preservada del ruido externo y aislará el nuestro propio.
- ▶ Plantación de especies vegetales autóctonas de la zona en los jardines de las áreas exteriores de la promoción, con unas necesidades hídricas reducidas y una capacidad de supervivencia mayor y con menor mantenimiento.



Neinor
Experience

**El cliente,
nuestra razón de ser.**



Neinor

Experience

EL CLIENTE, NUESTRA RAZÓN DE SER

El **cliente** es nuestra principal razón de ser. Con este objetivo nace 'Neinor Experience', una comunidad exclusiva para los clientes de la compañía.

Neinor Experience acompaña y asesora a sus clientes, desde el momento de la reserva de la vivienda, hasta la entrega de llaves y su posterior seguimiento, **escuchando, atendiendo y entendiendo** sus inquietudes para ofrecer un servicio personalizado. Somos sus compañeros de viaje y les mantenemos permanentemente informados.

Más allá de atender al cliente, en Neinor Experience nos ponemos en su piel.



ACOMPañAMIENTO
DESDE EL INICIO



PERSONALIZACIÓN
DE ACABADOS



CONSULTAS SOBRE
LA PROMOCIÓN



ACCESO A SERVICIOS
PRÁCTICOS





Personalización

Para acabar de hacer tuya tu nueva casa, puedes personalizar distintos aspectos, entre los que destacan los siguientes:

- ▶ Dos posibilidades de combinación de alicatado y pavimento en el baño principal y secundario.
- ▶ Dos tonos de parqué laminado.
- ▶ Dos opciones de carpintería interior.
- ▶ Tres opciones de color en los muebles de la cocina, con su encimera correspondiente y dos opciones de solado.

Las opciones de personalización seleccionadas entre las ofrecidas por la promotora deberán comunicarse a ésta con anterioridad a la fecha límite que se establezca por la Dirección Facultativa en función del grado de avance de la obra; transcurrida dicha fecha sin haberse comunicado las opciones seleccionadas, la vivienda se entregará conforme al modelo estándar.



Proyecto en fase de precomercialización para identificación de potenciales compradores. Licencia de obras en fase de tramitación. Los planos de cada una de las viviendas y anejos están a disposición de los compradores en las oficinas de venta. El presente documento ha sido elaborado a partir del Proyecto Básico, por lo que puede sufrir modificaciones por exigencias técnicas, ajustándose en todo caso al Proyecto de Ejecución Final y a los requerimientos de las autoridades municipales. A los efectos oportunos, el promotor hace constar expresamente que su actuación, así como la contratación de la presente promoción, se ajustará en todo momento a los requisitos establecidos en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Asimismo, se hace constar que las cantidades anticipadas para la construcción de la promoción más los intereses legales correspondientes estarán avaladas por una entidad financiera pendiente de designación a partir de la fecha en la que se obtenga la correspondiente licencia de obra y se comiencen a percibir cantidades a cuenta del precio, las cuales (incluido el importe de la reserva) se depositarán en una cuenta especial de conformidad con lo dispuesto en la citada ley. Copia del citado aval será entregado a los compradores cuando se produzca una firma del contrato privado de compraventa. El modelo del citado contrato se encuentra a disposición de los compradores para consultar las condiciones generales. Los Estatutos por los que se registrará la Comunidad de Propietarios serán aprobados a la finalización de las obras. La determinación de la participación en los elementos comunes del edificio se realizará tomando en consideración los criterios señalados en el Art. 5 de la Ley 49/1960 de 21 de julio sobre Propiedad Horizontal y en la Ley 18/2007 de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda de Cataluña.

Las imágenes de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.



**Construimos casas
pensando en personas.**



Neinor

H O M E S

**Construimos casas
pensando en personas.**

Bienvenido a tu nueva casa.



neinorhomes.com
900 11 00 22
info@neinorhomes.com
Avenida Diagonal, 409 5ª planta
08008 Barcelona