



Neinor HOMES

Construimos casas pensando en personas.

MEMORIA DE CALIDADES

SANT JUST HOMES II

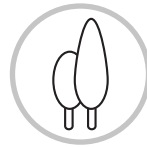
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos 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 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** del edificio se ejecutará con **hormigón armado**, respetando la normativa vigente y el Código Técnico de la Edificación.

La cimentación estará ejecutada de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico.

CUBIERTAS



Para garantizar el mejor aislamiento térmico e impermeabilidad se realizarán **cubiertas planas invertidas, impermeabilizadas con lámina de PVC y aislamiento con planchas rígidas.**

El acabado de la cubierta plana será de gravas en zonas no transitables, y solado de material cerámico antideslizante y anti heladas 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



La carpintería de las ventanas será de **aluminio lacado con rotura de puente térmico**, tipo oscilobatientes.

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

El **acristalamiento 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, aumentar la eficiencia energética y por tanto conseguir un mayor ahorro energético y confort en la vivienda.

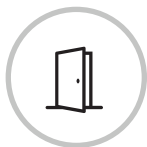
Se instalarán **persianas enrollables de lamas de aluminio lacado con aislamiento inyectado. Serán motorizadas en salón comedor y dormitorio principal.** Color a determinar por la dirección facultativa.

En planta bajas las persianas serán de seguridad en todas las estancias.



Interior de la vivienda. Acabados

TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

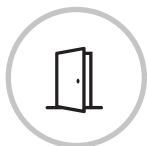


Las **divisiones interiores de la vivienda** se realizarán con **tabiques de doble placa de cartón-yeso** fijadas mediante perfilera metálica y **aislamiento térmico y acústico** interior de **lana mineral**.

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

La separación entre viviendas y entre viviendas y zonas comunes es de ladrillo acústico y trasdosado auto portante de cartón-yeso con aislamiento de lana mineral .

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 líneas pantografiadas**, y llevarán incorporado **el burlete acústico**. 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 con líneas pantografiadas**. 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**, 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 baños, cocina y zonas de paso. En las zonas húmedas las placas serán de tipo **hidrófugo**. Irán acabadas en **pintura lisa**, color a definir por dirección facultativa.

COCINAS



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

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 caño extraíble 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).
- **Placa Inducción.**
- Lavadora acabado en blanco
- Lavavajillas acabado en **acero inoxidable**
- Frigorífico acabado en **acero inoxidable**

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 de vidrio**.

El **baño secundario** incluye **lavabo suspendido con sifón cromado, espejo y bañera**.

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

Los aparatos **sanitarios** serán de **color blanco y los inodoros de doble descarga**.



Instalaciones

CALEFACCIÓN, CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA



La **instalación de agua caliente sanitaria y calefacción por radiadores será individual con calderas de gas y placas solares.**

Todas las viviendas tendrán **instalación de aire acondicionado frío y calor, con distribución por conductos** ocultos en falso techo y rejillas de impulsión en salón, dormitorios y cocina.

Termostato programador digital en salón.

Los baños dispondrán de **radiador – toallero acabado cromado.**

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. **Mecanismos con cargador USB integrado en salón y dormitorios.** Enchufe simple en terrazas solárium y plantas bajas.

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

Las viviendas incluirán **luminarias LED empotrados en techos de cocinas y baños.**

Las **terrazas** contarán con **luminaria 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 solárium y terrazas de planta baja dispondrán de tomas de agua.



Urbanización y Zonas Comunes

Los espacios comunes de **Sant Just 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



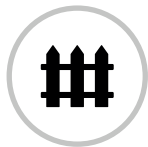
Los **pavimentos** de los **portales** serán de **material pétreo, cerámico o de piedra artificial** de **formato estándar** para tránsito peatonal moderado. Color a definir por la dirección facultativa.

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

La Iluminación de las **zonas comunes** 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



Las zonas comunes en el interior de la manzana cuentan con **vegetación de bajo consumo hídrico y especies autóctonas con riego por goteo automático.**

La dotación de equipamiento comunitario incluirá lo siguiente:

- **Piscina comunitaria con iluminación nocturna, y área de solárium para poder disfrutar del baño y del sol.**
- **Zona verdes y área de solárium para poder disfrutar del baño y del sol.**
- **Zona de juegos infantiles.**

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

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

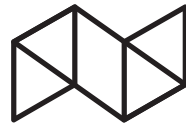


Se instalarán ascensores con acceso desde todas las plantas y comunicados directamente con las plantas de garaje, con **puertas automáticas, detección de sobrecarga y conexión telefónica**.

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 Sany Just Homes II 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.