



 **Neinor** HOMES

Construimos casas pensando en personas.

**MEMORIA DE CALIDADES**  
SERENA HOMES

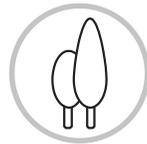
Neinor Homes ha adquirido el compromiso de certificar todas sus promociones con el sello sostenible BREEAM®. BREEAM® fomenta una construcción más sostenible que repercute en beneficios económicos, ambientales y sociales para todas las personas vinculadas a la vida de un edificio (propietarios, inquilinos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



## BENEFIOS ECONÓMICOS

Un edificio con certificado BREEAM® supone importantes beneficios económicos para sus usuarios (disminuye el consumo energético entre un 50% y 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 consume de energía repercuten directamente sobre el medioambiente, pero son muchas 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 publico, 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 interno 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 comfortable, productivos, seguros y saludables para los usuarios y por lo tanto, para la sociedad.



## BENEFIOS CULTURALES

El certificado BREEAM® permite impulsar el cambios 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 **de hormigón armado respetando la normativa vigente y el CTE.**

La cimentación será **de hormigón armado** de acuerdo con los resultados del estudio geotécnico y respetando, además, la normativa vigente y el CTE.



## CUBIERTAS

Las cubiertas planas serán invertidas garantizando un mejor aislamiento térmico, impermeabilizada y con aislamiento de planchas rígidas.

El acabado en las zonas no transitables será de gravilla y en las zonas transitables el solado será anti-deslizante.



## FACHADAS

El acabado de la fachada se plantea mediante enfoscado y pintado, incluyendo aislamiento térmico y acústico según normativa vigente y CTE.



## CARPINTERÍA Y VIDRIERÍA

La **carpintería** de las ventanas será de **aluminio lacado** con **rotura de puente térmico**, tipo monoblock. Serán de apertura corredera, oscilobatiente y/o **batiente**, según tipologías.

El acristalamiento de todas las ventanas será **tipo "Climalit"**, para **mejora del bienestar y de la envolvente térmica** del edificio.

Se instalarán **persianas** de **lamas de aluminio lacado** con **aislamiento inyectado**, permitiendo un oscurecimiento total en **salones y dormitorios**. Color a determinar por la dirección facultativa.

En los salones y dormitorios de las viviendas de planta baja y tercera que sean accesibles desde terrazas se instalarán persianas de seguridad de **lamas de aluminio lacado** con **aislamiento inyectado**.

**Las persianas serán motorizadas en salón y dormitorio principal. También serán motorizadas cuando sean de seguridad.**



**Interior de la vivienda. Acabados**



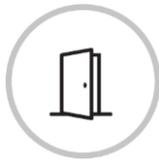
## TABIQUERÍA INTERIOR Y AISLAMIENTO

Las divisiones interiores de la vivienda se realizarán mediante sistema de tabiquería de yeso laminado, fijada con perfilera metálica con aislamiento térmico y acústico interior de lana mineral.

En las zonas húmedas las placas de yeso laminado serán de tipo hidrófugo.

La separación entre viviendas se realizará mediante hoja de ladrillo perforado fonorresistente, trasdosado por ambas caras con placas de yeso laminado, con aislamiento térmico y acústico de lana mineral, fijadas a perfilera metálica.

La separación entre viviendas y zonas comunes se realizará mediante hoja de ladrillo perforado fonorresistente trasdosada con placas de yeso laminado fijada con perfilera metálica con interposición de aislamiento acústico de lana mineral aislante y acústicamente absorbente, por el lado de la vivienda. Por el lado de las zonas comunes irá guarnecido y enlucido.



## CARPINTERÍA INTERIOR

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

Las **puertas interiores** presentan acabado **lacada en blanco**, con **burlete acústico**. La puerta de acceso al **salón** incluirá **vidriera**.

Los armarios modulares serán empotrados con puertas practicables según tipología, de igual acabado que las puertas de paso. El interior estará revestido y contarán con cajoneras, balda maletero y barra de colgar.

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



## PAVIMENTOS

En cocina y baños se instalará pavimento cerámico de distintos formatos colocado con cemento cola.

En el resto de la vivienda el pavimento será suelo laminado de madera colocado sobre lámina de polietileno y rodapié a juego con las carpinterías interiores.



## REVESTIMIENTOS Y FALSOS TECHOS

Los **baños**, tanto **principales** como **secundarios**, irán pintados y/o alicatados con **gres cerámico** colocado con adhesivo hidrófugo.

Se colocará falso techo con placa de yeso laminado en toda la vivienda.

Las **paredes** y **techos del resto de la vivienda** irán pintados en **pintura lisa**, color a definir por dirección facultativa.



## COCINA

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

Frente y **encimera** será de **cuarzo compacto** 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 integrada telescópica o decorativa.
- Horno eléctrico y Microondas de acero inoxidable en columna.
- Placa de inducción.
- Lavadora de acero inoxidable.
- Lavavajillas de acero inoxidable.
- Frigorífico combi de acero inoxidable.



**Instalaciones**



## CLIMATIZACIÓN Y AGUA CALIENTE

La instalación de aire acondicionado y calefacción se realizará mediante bomba de calor de alta eficiencia por conductos en falso techo, con rejillas de impulsión en salón y dormitorios.

Se dispondrá de termostato ambiente en salón.

La producción de Agua Caliente Sanitaria se realizará mediante la instalación de caldera individual de gas.

El sistema de aporte de energías renovables es mediante la instalación de Paneles 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 salones, cocinas y dormitorios.**

El **grado de electrificación** será **elevado**.

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

Los mecanismos contarán con cargador USB integrado en salón y dormitorios.

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

Instalación de circuito cerrado de televisión (CCTV).

Las terrazas contarán con **lámparas de Bajo Consumo de Energía (LBCEs)** y **toma de enchufe estanca**.

El garaje contará con preinstalación de carga para vehículos eléctricos según normativa vigente.

Iluminación mediante focos LED empotrados de bajo consumo en cocinas.



## 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**.

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

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

La **grifería** en **duchas** será **termostática**. En **bañeras, lavabos y bidets** será **monomando de bajo caudal**.

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

Las **terrazas** dispondrán de **tomas de agua**.



## DOMÓTICA

Todas las viviendas de la promoción contarán con una instalación de Domótica Básica.



## Urbanización y Zonas Comunes

Los espacios comunes de Serena 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.



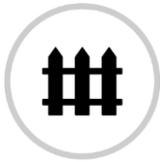
## PORTALES Y ESCALERAS

Los pavimentos de los portales serán de **material pétreo, cerámico o de piedra artificial**, formato estándar, 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

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

La dotación de **equipamiento comunitario** incluirá lo siguiente:

- **Piscinas comunitarias** para adultos con áreas de **césped natural y aseos** (con **área de solarium** para poder disfrutar del baño y del sol).
- **Piscinas infantiles**.
- Local polivalente de uso comunitario.
- Txoco exterior.
- **Zona de juegos infantiles**.
- Zona de juegos de agua.



## GARAJES

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

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

Instalación de Protección contra Incendios según Normativa Vigente.



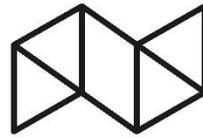
## ASCENSORES

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 SERENA HOMES 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 de este folleto son orientativas y no vinculantes a nivel contractual.

[neinorhomes.com](http://neinorhomes.com)  
T. (+34) 900 11 00 22  
[info@neinorhomes.com](mailto:info@neinorhomes.com)

Calle Maestranza, nº 4  
29016, Málaga