

MEMORIA DE CALIDADES



QUINTESENCE
MARBELLA



CERTIFICACIÓN PASSIVHAUS.

Este proyecto se compone de un conjunto de edificios de diseño innovador, proyectado siguiendo los criterios del estándar de construcción **PASSIVHAUS**.

En este tipo de edificios, la envolvente se diseña y construye con el máximo aislamiento y estanqueidad posible. Esto se consigue por una parte aumentando los espesores del cerramiento del edificio y por otra añadiendo una membrana estanca al aire exterior. El sistema constructivo requiere cuidar al máximo la ejecución de las juntas durante la construcción y realizando un test de presión o un ensayo "Blower Door", que garantiza la hermeticidad del edificio y el correcto funcionamiento del aislamiento térmico. Este control es requisito imprescindible para obtener la certificación **PASSIVHAUS**.

CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación de hormigón armado adecuada al Estudio Geotécnico del solar. Estructura con forjados de hormigón armado en el resto de plantas.

CUBIERTA

Cubierta invertida no transitable, formada de interior a exterior, formación de pendientes con hormigón celular, capa de mortero de regularización, imprimación oxiasfáltica, doble lámina impermeabilizante, geotextil, capa de mortero de protección, aislamiento térmico, film de geotextil y capa de árido.

Cubierta transitable, formada de interior a exterior por barrera de vapor, aislamiento térmico, film de geotextil, formación de pendientes con hormigón celular, capa de mortero de regularización, imprimación oxiasfáltica, doble lámina impermeabilizante, film de geotextil, mortero de protección y solería antideslizante.

CERRAMIENTO EXTERIOR

Fachada formada de exterior a interior por aplacado en combinación con enfoscado y pintado según diseño definido en proyecto, con aislamiento térmico de altas prestaciones, cámara de aire, trasdosado de tabiquería seca con estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado.

DIVISIONES INTERIORES

Entre viviendas, fábrica de ladrillo fono-acústico y trasdosado a cada cara de estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral, y placa de yeso laminado.

Interiores de vivienda, placa de yeso laminado, estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral y placa de yeso laminado. Placa de yeso laminado resistente al agua en zonas húmedas.

Entre viviendas y zonas comunes, fábrica de ladrillo fono-acústico con aplacado en combinación con enfoscado y pintado según diseño definido en proyecto.

TECHOS

Placa de yeso laminado, en techos de toda la vivienda y falsos techos en las zonas afectadas por instalaciones, resistente al agua en núcleos húmedos. Acabado con pintura plástica lisa.

Falso techo con registro en baños donde se ubiquen las máquinas de aire acondicionado.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS INTERIORES

Viviendas

Salones, dormitorios, cocina, pasillo, vestíbulo, baños y aseos solería gres porcelánico gran formato de Primeras Marcas.

Paramentos verticales alicatado en zona de ducha con piezas cerámicas de Primeras Marcas y pintura plástica lisa adecuada para núcleos húmedos según diseño de la dirección facultativa.

Resto de interior de la vivienda con pintura plástica lisa en color suave en paramentos horizontales y verticales.

SOLADOS Y REVESTIMIENTOS EXTERIORES

Terrazas y porches

Terrazas acabadas con solería antideslizante de porcelánico gran formato, apta para exteriores.

Zonas Comunes

Zonas comunes con solería antideslizante y peldaños de escaleras de piedra natural o revestimiento cerámico porcelánico de primeras marcas, según proyecto.

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍAS

Sanitarios de porcelana vitrificada de color blanco, de GRUPO PORCELANOSA o similar con inodoros suspendidos y cisterna empotrada.

Platos de ducha de cuarzo compacto en baño principal y secundarios.

Baño principal con encimera de doble seno encastrado y mampara de ducha con vidrio de seguridad.

Grifería monomando de Primeras Marcas con tecnología para uso sostenible del agua. Grifería empotrada en duchas termostática y rainshower en baño principal.

CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas de paso de madera lacadas en blanco macizas, hoja de alto especial, con bisagra de acero inoxidable oculta y sistema de apertura de manetas en acero o corredera según proyecto.

Armarios modulares tipo block, con forrado interior con tablero melaminado acabado textil o similar, balda separadora, barra de colgar, puertas del mismo color y diseño que las puertas de paso.

CARPINTERÍA EXTERIOR

De PVC de altas prestaciones, corredera u oscilobatiente según proyecto. Vidrio multicapa con muy baja transmitancia térmica, bajo emisivo y con factor solar. Vidrios de seguridad en puertas de salida/entrada. Apertura de admisión de aire para ventilación.

MEMORIA DE CALIDADES



QUINTESENCE
MARBELLA



Persianas enrollables de aluminio con aislamiento térmico en dormitorios, accionamiento eléctrico. Preinstalación para estores motorizados en ventanas.

INSTALACIÓN AGUA CALIENTE SANITARIA Y CLIMATIZACIÓN.

Generación de agua caliente sanitaria mediante instalación de aerotermia de 1ª calidad, con hidrokít ubicado en lavadero y control mediante display digital. Conducciones de PE-X o similar, con aislamiento térmico en todo su recorrido en el agua caliente.

Instalación de climatización mediante fan-coil, instalado en falso techo de baño, con sistema de sectorización tipo Airzone o similar, controlado por termostato central en salón y secundarios en dormitorios. Control remoto mediante web server del fabricante.

Suelo radiante alimentado desde la unidad de aerotermia en dormitorio y baño principal.

VENTILACIÓN PASSIVHAUS

Sistema de ventilación individual que permite renovar el aire interior de la vivienda mediante un equipo de ventilación de doble flujo con recuperación de calor que permite recuperar gran parte de calor interior de una estancia a la vez que renueva el mismo para obtener una gran calidad del aire interior.

INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y TELECOMUNICACIONES.

Instalación eléctrica, según el REBT, grado de electrificación elevado, con cuadro de protecciones de primeras marcas, protección contra sobretensiones permanentes y transitorias y mecanismos eléctricos de primeras marcas.

Video-portero color, con acceso a WI-FI doméstico y conectividad remota.

Instalación de Antena de TV/FM y satélite en todas las estancias menos en baños. Instalación de internet mediante llegada de fibra óptica y tomas ethernet en todas las estancias menos en baños en cumplimiento de la ICT-2.

CONTROL REMOTO DE LA VIVIENDA

Domotización de la vivienda controlable mediante smartphone que incluye las siguientes utilidades:

- Gestión del video portero: atender llamadas y/o apertura de puertas.
- Control de la climatización.
- Control de apertura y cierre de persianas.
- Control de iluminación.
- Cámara IP en interior de vivienda.
- Alarmas técnicas (inundación, humos). **
- Apertura electrónica de acceso a vivienda. **

INSTALACIONES VARIAS

Pre-instalación de recarga eléctrica de vehículos.

Puerta de acceso a garaje motorizada con sistema de apertura a distancia.

COCINAS

Equipadas con muebles altos y bajos de gran capacidad en laminado de alta presión y sistema de autocierre en cajones. Encimera de cuarzo estratificado tipo Silestone/Neolith, panelado en espacio entre muebles altos y bajos.

Los electrodomésticos son placa de inducción, lavavajillas integrado, horno y microondas en columna, frigorífico y campana extractora.

SEGURIDAD

Puerta de entrada acorazada, bisagras y cerradura de seguridad.

Complejo residencial cerrado con accesos privados y conserjería exterior, control de acceso y video vigilancia 24 horas con cámaras perimetrales.

Video portero automático en accesos a urbanización y en viviendas.

URBANIZACIÓN Y ZONAS COMUNES

Caminos y escaleras interiores de urbanización de hormigón impreso.

Cerramiento exterior: Murete de hormigón o fábrica de ladrillo enfoscado y pintado con cerramiento metálico según proyecto.

Cerramiento de jardines de uso privado: Murete de hormigón o fábrica de ladrillo enfoscado y pintado con cerramiento metálico según proyecto.

Piscinas comunitarias de chapoteo con cloración salina.

Zona de SPA, con piscina salada climatizada, sauna, baño turco, ducha agua fría, vestuarios con duchas y gimnasio equipado.

Zona de coworking comunitario y salón social equipados.

Zona común ajardinada con sistema de iluminación y riego automático según proyecto urbanización.

NOTA: En relación con la piedra y la madera natural, se hace constar que es un material natural con faltas de uniformidad de tono y color, así como imperfecciones inevitables.

Quedará a criterio de la Dirección Facultativa de las obras el estimar, en cada caso, si la calidad de la piedra natural es admisible o debe realizarse alguna reparación.

ESTAS CALIDADES PODRÁN SER MODIFICADAS POR LA DIRECCIÓN FACULTATIVA DE LA OBRA Y SUSTITUIDAS POR OTRAS SIMILARES SIN QUE HAYA UNA MERMA EN LAS PREVISTAS INICIALMENTE.

** Opcional.

Marbella, 21 de octubre de 2020