MEMORIA DE CALIDADES

INTRODUCCIÓN

Descubre **Villas de Entre Quintos**, una promoción inigualable en la provincia de Sevilla con tan solo **9 villas independientes, cada vivienda se desarrolla sobre parcelas privadas** de más de **500 m²**. Ubicada la manzana UA 6, generando una exclusiva urbanización privada única en la zona, con caseta de seguridad con control de accesos y circuito de videovigilancia, donde te sentirás protegido las 24 horas del día.

MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Las viviendas estarán levantadas sobre una cimentación realizada mediante zapatas, en cumplimiento al estudio geotécnico y la normativa estructural vigente.

La estructura de la edificación estará compuesta por pilares y vigas de hormigón armado, así como forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas.



FACHADAS, MUROS Y CERRAMIENTOS

Las fachadas destacan por su diseño limpio y elegante, logrando una estética moderna pero atemporal. Exteriormente, combinan texturas y volúmenes, con un acabado mayoritariamente enfoscado y pintado, junto con zonas de revestimiento aplacado, según el diseño del proyecto.

La composición de la fachada incluye: Fábrica de medio pie de ladrillo perforado con aislamiento en su cara interna, trasdosado de tabiquería con estructura metálica de acero galvanizado, incorporando un segundo aislamiento térmico-acústico de lana mineral y placas de yeso laminado, pintadas o alicatadas según la zona.

Los muros perimetrales de la parcela serán en su mayoría bloques de hormigón visto, y el vallado entre parcelas de malla de simple torsión y de las parcelas con el exterior de malla electrosoldada.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

MEMORIA DE CALIDADES

ENTRE VILLAS QUINTOS

CUBIERTAS

La cubierta es invertida y no transitable, diseñada para proteger la vivienda y está formada de interior a exterior por una imprimación asfáltica, formación de pendiente mediante capa de mortero de regulación, doble lámina impermeabilizante, geotextil, aislamiento térmico, capa de protección de hormigón, otra capa de geotextil y acabado final con grava.

El diseño moderno y funcional, se complementa con una pérgola, situada en el porche de la vivienda y otra opcional, cubriendo toda la zona reservada para aparcamiento de los vehículos.

DIVISIONES INTERIORES

La división entre estancias se ejecutará mediante un sistema compuesto por placa de yeso laminado sobre una estructura de acero galvanizado, con aislamiento térmico-acústico de lana mineral y revestimiento final en placa de yeso laminado.

En las zonas húmedas (baños y cocina), se empleará placa de yeso laminado resistente a la humedad, garantizando mayor durabilidad y mejor comportamiento frente al agua, según el diseño del proyecto.

Los falsos techos estarán formados por placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado o mediante guarnecido y enlucido de yeso, según la estancia. En los baños, se instalará placa de yeso laminado resistente a la humedad, asegurando una mayor protección en estos espacios.

Brinum Homes

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

REVESTIMIENTOS

El pavimento interior de la vivienda ha sido seleccionado para ofrecer un equilibrio entre funcionalidad y diseño:

En planta baja, el suelo estará cubierto con gres porcelánico de primera calidad, con acabado imitación madera, modelo SUKHA de Saltoki o similar, en piezas de 30x150 cm.

En planta primera, para aportar mayor calidez, se instalará tarima laminada modelo Viena AC5 de Porcelanosa o similar.

Los baños contarán con gres porcelánico de primera calidad en el suelo, en formato 60x60 cm, mientras que el alicatado de paredes en duchas y bañeras se realizará con piezas de 30x90 cm, de la marca Saltoki o similar, según el diseño específico de cada baño.

El baño del dormitorio principal serán piezas de mayor tamaño, siendo estas para suelo de formato 60x60 cm y paredes en duchas y bañeras se realizará con piezas de 60x120 cm, de la marca Saltoki o similar

Las terrazas de la planta primera estarán revestidas con pavimento cerámico porcelánico antideslizante y resistente a las heladas, de la marca Saltoki, modelo Kanto o Drach, o similar, en formato 33x33 cm, asegurando durabilidad y un acabado armonioso con el diseño exterior.

En las zonas exteriores de la parcela, se combinarán distintos materiales para integrarse con el diseño global:

En la zona de aparcamiento, se aplicará hormigón fratasado.

En los porches y perímetro de la vivienda se instalará gres cerámico porcelánico antideslizante y resistente a las heladas, de Saltoki o similar, en formato 90x90 cm.

Los falsos techos se ejecutarán con materiales específicos según la estancia:

En baños y cocina, se utilizarán placas de yeso laminado resistentes a la humedad.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

En el resto de las estancias, se instalarán falsos techos de yeso laminado, a excepción de los dormitorios de la planta alta, donde se realizará revestido continuo de perlita.

Todos los paramentos verticales y horizontales se terminarán con pintura plástica lisa en color blanco.

CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior

La carpintería exterior ha sido diseñada para ofrecer el máximo confort, eficiencia energética y aislamiento acústico, contribuyendo al bienestar de la vivienda durante todo el año.

Las ventanas y puertas balconeras estarán realizadas en PVC de altas prestaciones con acabado foliado en color según diseño del proyecto, incorporando perfiles multicámara de 70 mm con refuerzos interiores y juntas de estanqueidad de alta calidad, garantizando una excelente hermeticidad y durabilidad.

Las distintas estancias dispondrán de sistemas de apertura abatible, oscilobatiente, fija o corredera, en función de las necesidades de uso y del diseño arquitectónico de cada espacio. Los grandes ventanales del salón y de las principales zonas de estar favorecen una óptima entrada de luz natural y una perfecta conexión entre los espacios interiores y exteriores.

Acristalamiento de altas prestaciones

Los cerramientos incorporan acristalamiento de altas prestaciones formado por doble vidrio laminar de seguridad con cámara estanca rellena de gas argón, tratamiento de control solar y baja emisividad, mejorando significativamente el aislamiento térmico y reduciendo la incidencia solar directa, especialmente importante en el clima de Sevilla.

Las ventanas de los cuartos de baños contarán con acristalamiento mate o traslúcido para garantizar la privacidad sin reducir la entrada de luz natural.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

Protección solar y confort térmico

Las características de transmitancia térmica y factor solar de los acristalamientos cumplirán con los requisitos establecidos en el proyecto y en la normativa vigente.

Todas las ventanas y puertas balconeras de la vivienda dispondrán de persianas enrollables integradas mediante cajones térmicos mejorados, contribuyendo a minimizar los puentes térmicos y a mejorar el confort interior.

Se exceptúan de esta dotación la ventana del cuarto de baño del dormitorio principal y el ventanal de doble altura situado en el salón.

Este último dispondrá de estor motorizado integrado, permitiendo un control cómodo y eficiente de la iluminación natural y del confort térmico del espacio.

CARPINTERÍA INTERIOR

Para garantizar la seguridad de la vivienda, se instalará una puerta de acceso de seguridad, con un acabado exterior especial para intemperie, manteniendo la armonía con la estética de la fachada. Esta puerta contará con un bastidor y marco de seguridad, además de cerradura de alta seguridad y mirilla.

Las puertas de paso serán de madera lacada en blanco, con sistemas de apertura mediante manetas de acero inoxidable o correderas, según el diseño del proyecto.

Los armarios empotrados serán modulares y estarán completamente vestidos interiormente con tableros de melanina, con puertas practicables acabadas en consonancia con la carpintería interior de la vivienda y con tiradores metálicos. Dispondrán de barra metálica para colgar ropa y balda maletero superior.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

MEMORIA DE CALIDADES

APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

El baño principal ha sido diseñado para ofrecer funcionalidad y elegancia. Cuenta con doble lavabo de porcelana sanitaria, acompañado de un mueble de baño en madera laminada con dos cajones suspendidos de 120 cm, de la marca Stillo o similar. Además, incluye un gran espejo empotrado, proporcionando amplitud y un acabado sofisticado.

En el resto de los baños, el lavabo mural de porcelana sanitaria, de la marca Roca o similar, garantizando durabilidad y diseño.

Los inodoros y bidés también serán de la marca Roca o equivalente, asegurando calidad y eficiencia.

Para las viviendas que opten por la configuración de cinco dormitorios, los baños han sido adaptados para ajustarse a la nueva distribución sin comprometer su exclusividad ni la funcionalidad de estos espacios.

La grifería monomando mezcladora de alta calidad está presente en lavabos, bañeras y duchas, con sistema termostático en estas últimas para mayor confort. Todas las griferías están diseñadas con bajo caudal, y los inodoros cuentan con mecanismo de doble descarga, favoreciendo el ahorro de agua y la sostenibilidad.

Además, la vivienda dispone de tomas adicionales de agua fría en la terraza del dormitorio principal, así como dos tomas en el jardín, proporcionando mayor comodidad para el mantenimiento y uso de espacios exteriores.

CALEFACCIÓN, REFRIGERACIÓN Y AGUA CALIENTE SANITARIA Y EFICIENCIA ENERGÉTICA

Las viviendas han sido diseñadas para ofrecer el máximo nivel de confort térmico durante todo el año, incorporando sistemas de climatización y producción de agua caliente sanitaria de alta eficiencia energética, con equipos de primeras marcas y tecnología de última generación.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

Climatización independiente por planta

La climatización se realizará mediante sistema de aire acondicionado frío/calor por conductos de primera marca, Haier o similar, con distribución oculta integrada en falso techo y control independiente por plantas.

Cada vivienda dispondrá de dos sistemas de climatización diferenciados, uno para la planta baja y otro para la planta primera, permitiendo regular de forma independiente la temperatura de cada nivel según las necesidades de uso de la vivienda. Esta configuración proporciona un mayor confort para los usuarios, evitando climatizar espacios que no se encuentren en uso y optimizando el consumo energético.

Gracias a esta sectorización de la instalación, se consigue una gestión más eficiente de la climatización, reduciendo tanto el gasto energético como los costes de funcionamiento, una ventaja especialmente significativa en viviendas de gran superficie. Cada planta contará con equipos dotados de tecnología bomba de calor de alta eficiencia y clasificación energética A++ en refrigeración.

La distribución del aire se realizará mediante conductos ocultos y rejillas de diseño integradas arquitectónicamente, garantizando una climatización uniforme, silenciosa y perfectamente integrada en el diseño interior de la vivienda.

Aerotermia y producción de ACS

La producción de Agua Caliente Sanitaria (ACS) se realizará mediante sistema de aerotermia de alta eficiencia Daikin Altherma o similar, compuesto por bomba de calor aire-agua y acumulador de 260 litros, proporcionando un elevado nivel de confort y un importante ahorro energético frente a los sistemas tradicionales.

Este sistema cuenta con clasificación energética A+ y aprovecha la energía renovable presente en el aire exterior para generar agua caliente de forma eficiente y sostenible, reduciendo el consumo eléctrico de la vivienda y contribuyendo a una menor huella ambiental.

La instalación incorpora además sistema de apoyo eléctrico para garantizar el suministro de agua caliente en cualquier condición de funcionamiento, asegurando el máximo rendimiento y fiabilidad durante todo el año.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

Todos los equipos quedarán perfectamente integrados en la zona de lavadero, manteniendo una estética limpia y ordenada, así como una óptima funcionalidad de los espacios de servicio de la vivienda.

Instalación fotovoltaica de autoconsumo

Como complemento a las medidas de eficiencia energética, las viviendas incorporarán una instalación fotovoltaica de autoconsumo, dimensionada conforme a los requisitos del proyecto y a los objetivos de la certificación energética prevista para la promoción.

La instalación estará compuesta por módulos fotovoltaicos de alta eficiencia e inversor de última generación, contribuyendo a la reducción del consumo eléctrico y a cumplimiento de los objetivos del proyecto, permitiendo alcanzar la calificación energética A prevista en la vivienda.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

Instalación eléctrica

La instalación eléctrica de la vivienda ha sido diseñada conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, cumpliendo con todas las normativas vigentes.

Telecomunicaciones

La instalación de telecomunicaciones comprende telefonía básica, videoportero con telefonillo en planta baja y telecomunicación por cable y red digital de servicios integrados para la posible instalación de TV por cable. Se han dispuesto tomas de telecomunicaciones en el salón, dormitorios, cocina y porche para mayor comodidad.

La instalación de telecomunicaciones comprende la infraestructura necesaria para los servicios de telefonía, televisión y transmisión de datos, conforme a la normativa vigente. La vivienda dispone de sistema de videoportero digital con placa exterior antivandálica equipada con tele cámara en color, teclado digital codificado y módulo informativo, así como monitor interior con función de apertura de puerta en cada vivienda.

La instalación incluye alimentador, distribuidores de vídeo, cableado, cajas de conexión y sistema de apertura eléctrica de acceso.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.

Asimismo, la vivienda dispone de canalizaciones preparadas para la conexión a redes de banda ancha y servicios de telecomunicación por cable. Se han previsto tomas de telecomunicaciones (TV, teléfono y datos) en salón, dormitorios, cocina y porche, facilitando la conexión de equipos de comunicación, entretenimiento y acceso a internet en las distintas estancias de la vivienda.

Movilidad eléctrica

Como parte de la apuesta por la innovación y la sostenibilidad, la vivienda incorpora la preinstalación de punto de recarga para vehículos eléctricos en la zona de aparcamiento.

PERSONALIZACIÓN DE VIVIENDA

Brinum Homes pone a disposición de sus clientes un exclusivo programa de personalización diseñado para adaptar cada vivienda a las necesidades y preferencias de sus futuros propietarios.

Opciones sin coste

- ✓ Configuración de la vivienda con 4 o 5 dormitorios.
- ✓ Posibilidad de disponer de todos los baños tipo suite.
- ✓ Diferentes acabados de suelo de gres porcelánico imitación madera en planta baja.
- ✓ Diferentes acabados de tarima en planta primera.
- ✓ Diferentes acabados de alicatado en zonas húmedas.

Opciones con coste

Entre las mejoras y equipamientos opcionales podrán incorporarse, bajo presupuesto, soluciones como cocina completamente equipada, piscina privada, sistemas de domótica, paisajismo, equipamiento exterior y otras opciones de personalización destinadas a crear una vivienda única y adaptada al estilo de vida de cada propietario.

La presente memoria de calidades es meramente informativa, reservándose Brinum 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 de la obra o que sean ordenadas por los organismos públicos competentes.