

# MEMORIA DE CALIDADES

## INTRODUCCIÓN

Descubre **Villas de Entre Quintos**, una promoción inigualable en la provincia de Sevilla con tan solo **9 villas independientes** sobre amplias parcelas de más de **500 m<sup>2</sup>**. Un proyecto diseñado para quienes buscan algo más que una vivienda: **un estilo de vida excepcional**, con espacios generosos, un diseño vanguardista y un entorno exclusivo.

Ubicada en la mejor parcela de Entrenúcleos, el mayor proyecto inmobiliario de Andalucía con todo tipo de servicios frente a la urbanización Olivar de Quintos y a escasos 3 minutos andando de la parada de metro.

Nuestras viviendas se encuentran situadas en 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, así como forjados unidireccionales de viguetas y bovedillas, garantizando la solidez, estabilidad y durabilidad de la construcción.



### 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, que aportan un aspecto minimalista y depurado, según el diseño del proyecto.

La composición de la fachada está diseñada para optimizar la eficiencia energética y el confort térmico-acústico, e incluye:

Fábrica de medio pie de ladrillo perforado con aislamiento en su cara interna.



# MEMORIA DE CALIDADES

Trasdosado de tabiquería con estructura metálica de acero galvanizado, incorporando un segundo aislamiento térmico-acústico de lana mineral.

Placas de yeso laminado, pintadas o alicatadas según la zona.

Esta combinación de materiales y técnicas confiere a las fachadas un carácter distintivo y sofisticado, mejorando el aislamiento térmico y acústico, y optimizando el confort de la vivienda.

Los muros perimetrales de la parcela serán en su mayoría bloques de hormigón que estarán pintados con dos manos de pintura para exteriores al silicato, con acabado mate y textura lisa previa. Este tipo de pintura proporciona una protección natural contra la proliferación de mohos y líquenes, es respetuosa con el medioambiente, ofrece una mayor durabilidad y posee una excelente resistencia a la luz y a las inclemencias climáticas.



## 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, otra capa de geotextil y acabado final con grava.

El diseño moderno y funcional, se complementa con una pérgola, una 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

## MEMORIA DE CALIDADES

instalará placa de yeso laminado resistente a la humedad, asegurando una mayor protección en estos espacios.



### REVESTIMIENTOS

---

Esta exclusiva vivienda se distingue por el cuidado diseño de sus revestimientos interiores, concebidos para aportar continuidad visual y mantener la estética general del proyecto.

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 90x90 cm y paredes en duchas y bañeras se realizará con piezas de 90x120 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 impreso.

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.

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 un guarnecido y enlucido de yeso.

Todos los paramentos verticales y horizontales se terminarán con pintura plástica lisa en color blanco, asegurando un acabado elegante y uniforme en toda la vivienda.



# MEMORIA DE CALIDADES



## CARPINTERÍA EXTERIOR

Para una mayor funcionalidad, las ventanas dispondrán de diferentes tipologías de apertura según su ubicación y uso, incluyendo abatibles, oscilobatientes y correderas. En concreto, las ventanas correderas en salón, comedor y sótano permitirán una integración fluida con el porche y el patio, favoreciendo la conexión entre espacios interiores y exteriores, según el diseño del proyecto.

Las persianas serán de aluminio con aislamiento térmico inyectado en el interior de cada lama, manteniendo la misma tonalidad que la carpintería exterior. Todo el sistema estará integrado en un cajón compacto, optimizando aún más el aislamiento térmico y acústico de la vivienda.

El salón, uno de los espacios clave del hogar, ha sido diseñado para ofrecer un equilibrio perfecto entre funcionalidad y diseño. Gracias a sus grandes ventanales, se logra una excelente entrada de luz natural, combinando eficiencia energética y estética. Además, los ventanales de la planta primera en la doble altura del salón estarán equipados con estores motorizados, proporcionando un control cómodo y sofisticado de la iluminación natural, reforzando así el confort y la exclusividad 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, proporcionando mayor protección y aislamiento.

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 rodapiés, en color blanco, estarán en consonancia con el resto de la carpintería de la vivienda, excepto en las zonas húmedas, donde se empleará gres porcelánico a juego con el pavimento.

Los armarios empotrados serán modulares, con puertas practicables según el proyecto, en el mismo acabado que las puertas de paso y con tiradores metálicos. Su estructura e interior estarán forrados en tablero de melamina, e incluirán una barra metálica para colgar ropa y una balda superior tipo maletero, optimizando el almacenamiento.

# MEMORIA DE CALIDADES



## APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

---

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

En el resto de los baños, el lavabo está integrado en la encimera de porcelana vitrificada, 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

---

La planta baja y la primera planta se entregarán completamente climatizadas mediante un sistema de aire acondicionado frío/calor por conductos. Para optimizar el consumo energético y ofrecer mayor flexibilidad, la instalación contará con dos unidades interiores, una para la planta baja y otra para la planta alta, permitiendo su uso independiente.

La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se llevará a cabo mediante un sistema de Aerotermia con acumulador, una solución eficiente y sostenible. Todos los elementos del sistema quedarán perfectamente integrados en la zona de lavadero, garantizando un diseño funcional y discreto.

Todas las viviendas contarán con calificación energética A, asegurando un alto nivel de eficiencia y confort térmico.



# MEMORIA DE CALIDADES



## ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

---

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

Los mecanismos eléctricos son de alta calidad, garantizando funcionalidad y seguridad en toda la vivienda. En la planta sótano, además, se incluyen puntos de conexión en el baño, trastero, patio inglés y seis enchufes adicionales distribuidos en la zona diáfana.

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.

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.

Además, se ha previsto una instalación de paneles fotovoltaicos, proporcionando la posibilidad de convertir la vivienda en un hogar más eficiente, autosuficiente y respetuoso con el medioambiente.



## ZONAS AJARDINADAS Y ZONAS EXTERIORES

---

El diseño del conjunto residencial se complementa con amplias zonas exteriores distribuidas en diferentes alturas. La parcela, de más de 500 m<sup>2</sup>, cuenta con extensos jardines que rodean las viviendas, terrazas en planta alta (una en el dormitorio principal y otra en uno de los dormitorios superiores)

El acceso a la parcela se realiza a través de una puerta peatonal de cerrajería lacada, ubicada junto a la puerta de carruajes, también de cerrajería lacada y equipada con una hoja corredera motorizada. Este acceso da paso a la zona de aparcamiento, con capacidad para dos vehículos.

El vallado perimetral del conjunto combina un cerramiento ciego color blanco, complementado en su tramo superior por una malla plastificada, conforme al diseño establecido por la Dirección Facultativa.



## PERSONALIZACIÓN DE VIVIENDA

---

Desde Brinum Homes, siempre pensando en la implementación de mejoras y basándonos en el gusto de nuestros clientes, hemos decidido incorporar a esta promoción un sistema de personalización único en la zona.



# MEMORIA DE CALIDADES

## Opciones sin coste

- ✓ Posibilidad de elegir entre 4 o 5 dormitorios.
- ✓ Posibilidad de elegir todos los baños tipo suite.
- ✓ Posibilidad de elegir entre distintos acabados de suelo de gres porcelánico imitación madera en planta baja.
- ✓ Posibilidad de elegir entre distintos acabados de tarima en planta primera.
- ✓ Posibilidad de elegir entre distintos acabados de alicatado en zonas húmedas.

A partir de aquí Brinum te ofrece un sin fin de posibilidades para el diseño de tu vivienda, bajo presupuesto, desde la piscina que siempre quisiste tener, a la cocina de tus sueños, la domotización, todo lo que quieras y necesites para vivir tu sueño.

