

MEMORIA DE CALIDADES

INTRODUCCIÓN

Descubre Villas Alhena, una exclusiva promoción de 10 viviendas unifamiliares aisladas en parcelas individuales de hasta 580 m². Con un diseño de arquitectura moderna, funcional y luminosa, estas residencias destacan por su selección de calidades de máximo nivel. Ubicadas en la exclusiva zona de Los Satélites en Majadahonda, cada una de estas villas cuenta con su propio jardín privado, convirtiéndolas en una opción privilegiada en la zona.

MEMORIA DE CALIDADES



CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA

Cimentación mediante zapatas según las recomendaciones del Estudio Geotécnico y los condicionantes geométricos del proyecto. Estructura con solera de hormigón armado, pilares y vigas de hormigón armado y forjados unidireccional de viguetas y bovedillas.



FACHADAS

La fachada destaca por su diseño limpio y elegante, logrando una estética moderna pero atemporal gracias a la variedad de materiales utilizados. Exteriormente, presenta un revestimiento SATE con acabado en silicato, que aporta un aspecto minimalista y pulcro. Este se complementa con áreas revestidas en madera técnica WPC, según el diseño del proyecto. Además, se incorpora una fábrica de medio pie de ladrillo perforado, un trasdosado de tabiquería con estructura metálica de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral en las áreas necesarias que aporta una gran eficiencia energética y mejora el confort de la vivienda, y placas de yeso laminado pintadas o alicatadas según la zona. En resumen, esta combinación de materiales y técnicas otorga a la fachada un carácter distintivo y sofisticado.



CUBIERTAS

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

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



MEMORIA DE CALIDADES



DIVISIONES INTERIORES

La división entre las diferentes estancias está compuesta mediante doble placa de yeso laminado, estructura de acero galvanizado, aislamiento térmico-acústico de lana mineral y doble placa de yeso laminado. En zonas húmedas (baños y cocinas) se utilizará placa de yeso laminado resistente al agua.

Los falsos techos están compuestos de placa de yeso laminado sobre estructura de acero galvanizado.



REVESTIMIENTOS INTERIORES

Esta magnífica vivienda se distingue también por su diseño exclusivo en los revestimientos interiores. El suelo de la vivienda estará cubierto con gres porcelánico de gran formato de primera calidad con acabado imitación madera, mientras que los baños contarán con gres porcelánico de gran formato de primera calidad tanto en el suelo como en las paredes.

Las terrazas y el porche estarán revestidos con gres cerámico porcelánico antideslizante de gran formato y resistente a las heladas, adecuado para exteriores y en perfecta armonía con el diseño general de la vivienda.

Las zonas de acceso a la parcela presentarán una combinación de diferentes materiales para adaptarse al diseño global, incluyendo adoquines, losas prefabricadas y adoquines tipo "pavicsped" en la zona de estacionamiento de vehículos.

Los falsos techos de los baños estarán hechos de placas de yeso laminado resistente al agua, mientras que en el resto de las estancias se utilizarán falsos techos de placa de yeso laminado. Tanto los paramentos verticales como horizontales se pintarán con pintura plástica lisa.



CARPINTERÍA EXTERIOR

Las ventanas son mucho más que un elemento constructivo: son el vínculo entre el hogar y el exterior, y como tal, han sido concebidas con la misma atención al detalle que el resto de la vivienda.

Hemos apostado por una carpintería de PVC de altas prestaciones, seleccionada no solo por su elegancia y durabilidad, sino por su excepcional comportamiento frente al frío, el calor y el ruido exterior.

El corazón de este sistema es su **doble acristalamiento laminado con cámara**, una solución técnica de primer nivel que combina varias capas de protección en un único conjunto integrado. El vidrio laminado, formado por dos lunas unidas mediante una lámina intermedia, actúa como una barrera adicional frente a la transmisión de ruido, contribuyendo a crear un ambiente interior tranquilo y silencioso. En el interior de la cámara que separa ambas hojas de vidrio, se incorpora **gas argón**, un gas noble de baja



MEMORIA DE CALIDADES

conductividad térmica que reduce drásticamente la transferencia de calor entre el interior y el exterior, manteniendo la temperatura de la vivienda estable en cualquier época del año. A esto se suma el **vidrio bajo emisivo**, con un tratamiento superficial microscópico que refleja la radiación térmica hacia el interior en invierno y la devuelve al exterior en verano, actuando como un escudo invisible pero altamente eficaz frente a las pérdidas energéticas.

El resultado es un acristalamiento que trabaja en múltiples frentes de forma simultánea: aísla del frío y del calor, amortigua el ruido exterior y contribuye de manera decisiva a la eficiencia energética del hogar.

Las persianas serán de aluminio con aislante térmico inyectado en el interior de cada lama, manteniendo el mismo color que la carpintería exterior, todo ello montado en un cajón aislado integrado, manteniendo la uniformidad estética del conjunto. Su accionamiento será motorizado en toda la vivienda.

El salón, una de las zonas más importantes en un hogar, ha sido diseñado siguiendo la misma línea del resto de la vivienda, creando un espacio único y excepcional. Dotado de grandes ventanales tanto en la fachada principal como en la lateral, hemos logrado una perfecta combinación de eficiencia y diseño.



CARPINTERÍA INTERIOR

La seguridad del hogar comienza en sus accesos. La vivienda dispone de dos puertas de acceso acorazadas: una en la entrada principal y otra en el acceso trasero desde la zona de aparcamiento, garantizando así la protección perimetral de la vivienda.

Ambas cuentan con un acabado exterior especial para intemperie, integrado de forma armoniosa con la estética exterior del conjunto. Su estructura interior, formada por un bastidor de tubo de acero y un marco de acero galvanizado, garantiza solidez y durabilidad, completándose con una cerradura de seguridad.

Las puertas de paso serán de madera lacada en blanco, con sistemas de apertura de manetas de acero o correderas según el proyecto. Los rodapiés, también de color blanco, estarán a juego con la carpintería en el salón, comedor y habitaciones.

Los armarios empotrados serán modulares, con puertas practicables y/o correderas según el diseño del proyecto, del mismo color que las puertas de paso y con tiradores metálicos. La estructura e interior de los armarios estarán forrados de tablero de melamina, e incluirán una barra metálica para colgar ropa y una balda superior tipo maletero.



MOBILIARIO DE COCINA

Uno de los aspectos más destacados y significativos de esta vivienda, es el espacio destinado a la cocina. Esta área está equipada con muebles altos y bajos de gran capacidad, junto con dos muebles en columna de madera laminada en acabado mate y



MEMORIA DE CALIDADES

madera, según diseño de proyecto, con un sistema de apertura tipo "Gola" en aluminio. Las puertas cuentan con cierre amortiguado y la encimera y el frente están hechos de material porcelánico, con un diseño moderno y elegante.

En cuanto a los electrodomésticos, la cocina incluye una placa de inducción, un horno eléctrico, un microondas empotrado, una campana extractora integrada, un lavavajillas integrado, frigorífico americano y un fregadero de acero inoxidable bajo encimera con grifería monomando.



APARATOS SANITARIOS Y GRIFERÍA

Los aparatos sanitarios, bidé e inodoro, están fabricados en porcelana vitrificada de color blanco y son idénticos en los cuatro baños de la casa.

El baño principal se ha diseñado con dos lavabos de porcelana vitrificada sobre encimera, complementados por mueble de baño en madera laminada, con dos cajones suspendidos. El plato de ducha será extraplano y de color a elegir por la Dirección Facultativa. Además, este baño incluye una bañera exenta de color blanco que aporta un diseño exclusivo y un espacio único.

Para las viviendas que elijan la opción de personalización de cinco dormitorios, hemos adaptado el baño principal para dar solución a esta nueva distribución sin menoscabar su exclusividad y la importancia de este espacio. Se ha adoptado un diseño moderno con una ducha de grandes dimensiones dual, con doble grifería enfrentada, convirtiendo la zona de ducha en un espacio de diseño único.

La grifería es mezcladora monomando de alta calidad, en lavabo, bañera y ducha, además tiene como principal característica que es de bajo caudal, así como, en los inodoros el mecanismo de doble descarga, para reducir el consumo de agua.

En los demás baños, el lavabo está integrado en la encimera de porcelana vitrificada que forma parte del mueble correspondiente.

La vivienda está dotada de una toma adicional de agua fría en terraza.



CALEFACCIÓN, REFRIGERACIÓN Y AGUA CALIENTE

El sistema de producción de calefacción, refrigeración y agua caliente sanitaria (ACS) individual, se realizará mediante aerotermia que mejorará la eficiencia y permitirá mayores ahorros de consumo.

La máquina quedará perfectamente integrada en la zona reservada para el oficio.

Para que disfrutes de confort en tu nueva vivienda, el sistema de climatización se realizará mediante suelo radiante-refrescante, permitiendo ahorros energéticos a la vez que se



MEMORIA DE CALIDADES

dispondrá de más espacio libre en comparación con el tradicional sistema de radiadores y mejorando las posibilidades de decoración interior. El control de la temperatura ambiente se conseguirá con el empleo de termostatos programables digitales.

Ventajas de la Aerotermia

- Mejora la eficiencia energética lo que repercute directamente en un ahorro importante en los costes de energía anuales con una amortización de la instalación a corto plazo. Consume menos energía (kWh) que los sistemas de calefacción tradicionales y eso se aprecia en la factura mensual.
- Seguridad en la instalación debido a la eliminación del sistema de gas en el interior de la vivienda. No produce humo ni supone ningún riesgo de incendio derivado de la combustión.
- No genera ruido.
- Mayor confort del sistema de calefacción y de climatización debido a la eliminación de las corrientes de aire generadas.
- No necesario la limpieza de filtros de los equipos de climatización y de conductos de la instalación.
- Es una energía renovable, recogida como tal en el CTE (Código Técnico de la Edificación) y sostenible ya que únicamente utiliza la temperatura ambiental como fuente de energía.
- La instalación es muy sencilla y apenas necesita mantenimiento, lo que garantiza su correcto funcionamiento sin preocupaciones.
- Toda la casa puede funcionar exclusivamente con electricidad, sin necesidad de contratar gas o suministros de combustible.
- Se obtiene Agua Caliente Sanitaria (ACS) de bajo coste.
- Es la calefacción con menor consumo energético.

Preinstalación de Aire Acondicionado por conductos en planta baja y alta.



ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

La instalación de la vivienda está diseñada según el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, cumpliendo con las normativas vigentes.

Los mecanismos eléctricos, son de primera calidad.

Instalación de telecomunicaciones incluye, telefonía básica, videoportero con telefonillo de apoyo en planta primera, además dispone de preinstalación de telecomunicación por cable y red digital de servicios integrados (solo la canalización) para posible instalación de TV por cable, con tomas en salón, dormitorios, cocina y terraza.

La vivienda está dotada de una preinstalación de paneles fotovoltaicos, dotando así la vivienda de la posibilidad de convertirla en una casa eficiente y ecológica.



MEMORIA DE CALIDADES



PISCINA

El espectacular porche de la vivienda ha sido diseñado, como continuación de la zona del centro del hogar, zona para disfrutar del exterior y del buen tiempo, con todas las comodidades. Es por ello por lo que hemos integrado la zona de baño con la zona de estar, con una piscina de dimensiones 6x3, dotada de equipo de depuración con clorador salino, sistema respetuoso con la salud y el cuidado de nuestra piel. La integración es máxima ya que el acabado de piscina es en revestimiento porcelánico de las mismas características y color que el revestimiento del suelo del porche.



ZONAS AJARDINADAS Y ZONAS EXTERIORES

El complemento perfecto a este gran diseño son las zonas exteriores con amplios jardines delanteros y laterales, en una parcela de hasta 580 m². En la fachada principal se encuentra el porche, que cuenta con una amplia zona cubierta por una pérgola con correas de madera y solado con material cerámico, el cual se extiende al revestimiento de la piscina, que comparte las mismas características.

La entrada a la parcela se realiza a través de una puerta peatonal de cancela de cerrajería lacada de color. Junto a ella, se encuentra la puerta de carruajes que da acceso a la zona trasera de la vivienda, donde se ubica el espacio reservado para el aparcamiento de tres coches. Esta puerta, al igual que la peatonal, es de cerrajería lacada y cuenta con dos hojas abatibles motorizadas.

El vallado exterior delantero que delimita el conjunto será una combinación de una parte ciega ejecutada mediante muro de hormigón, complementada en altura por un cerramiento de cerrajería lacada, cuyo diseño será definido por la Dirección Facultativa. El vallado de separación entre parcelas se delimita por un cerramiento de cerrajería lacada, cuyo diseño será definido por la Dirección Facultativa.

La delimitación trasera de la parcela se ejecutará con muro de hormigón.



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. Villas Alhena se encuentra en un entorno incomparable, con un diseño extraordinario y calidades superiores.

Ofrecemos a nuestros clientes la posibilidad de elegir entre varias opciones en revestimientos interiores, configuraciones de cocina y colores. Además, llevamos la personalización a un nivel superior, dando la oportunidad de convertir una de nuestras exclusivas Villas en el hogar de sus sueños.



MEMORIA DE CALIDADES

Nuestro equipo comercial y técnico les explicará y acompañará en el proceso, brindándoles la oportunidad de acceder a todas y cada una de nuestras opciones.

Dentro de la personalización, distinguimos entre productos incluidos en la adquisición de la vivienda y productos adicionales con un sobrecoste, para garantizar la máxima satisfacción de nuestros clientes.

Las opciones para elegir dentro de la adquisición de vivienda quedan englobados los productos:

- Posibilidad de elegir entre 4 o 5 dormitorios.
- Posibilidad de elegir entre distintos acabados de suelo de gres porcelánico imitación madera o suelo porcelánico en 4 colores imitación piedra natural.
- Posibilidad de elegir entre distintos colores de acabados de alicatado y solados, en baños.
- Posibilidad de elegir entre distintos acabados de muebles y encimera/frente de cocina.

