

# BE YOU

Memoria de calidades

DREAM  
HACIENDA LAS CHAPAS  
MARBELLA



## MATERIALES, SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y SOSTENIBILIDAD

El diseño del proyecto pretende incluir el empleo de materiales y sistemas que respondan a las exigencias constructivas del siglo XXI haciendo de éste, un eco-friendly project.

De esta forma, el proyecto incorpora soluciones constructivas como: cubierta plana invertida, doble acristalamiento de baja emisividad, iluminación a base de leds de bajo consumo autocontrolados o instalación de calefacción mediante suelo radiante.

Por otro lado, la implantación de los volúmenes en la parcela, la orientación de la misma, así como su distribución interior, generan una ventilación natural cruzada y favorecen el aprovechamiento de la luz natural.

Además, se empleará un sistema domotizado que controla la climatización, iluminación interior y exterior, el riego y piscina de manera automática en toda la vivienda.

A continuación, destacaremos la propuesta de algunos sistemas innovadores que fomentan el ahorro y la eficiencia energética del proyecto:

### Aerotermia

La aerotermia es una energía de fuentes renovables que aprovecha la energía contenida en el aire de nuestro entorno para aprovecharla posteriormente con diferentes finalidades. Se puede utilizar para cubrir la demanda de agua caliente sanitaria obligatoria según normativa, así como el atemperamiento del agua empleada en la instalación de suelo radiante, aire acondicionado o incluso la piscina climatizada.

## MEMORIA DE CALIDADES GENERAL

### CIMIENTOS Y ESTRUCTURA

- Cimentación según cálculo de estructura.
- Muros de contención de sótano de hormigón armado.
- Forjado reticular plano según cálculo estructural apoyado sobre estructura mixta a base de pilares metálicos y de hormigón armado.
- Cubierta de los dormitorios mediante losas de hormigón.
- Muros de sótano y contención en la parcela de hormigón armado.
- Pasos sobre el jardín a base de piezas de hormigón prefabricado apoyadas sobre el terreno.

## FACHADAS

- Cerramientos de fachada con sistema Satecer.

Es un sistema constructivo innovador de Cerámica Millas diseñado para cerramientos de fachada en gran formato con ejecución en seco. Este método industrializado reemplaza el uso de mortero tradicional, reduciendo residuos y tiempos de construcción, lo que conlleva un ahorro económico significativo. Además, Satecer ofrece altas prestaciones en aislamiento acústico y térmico, respaldadas por el Documento de Idoneidad Técnica (DIT). Tenemos diferentes tipos de acabados en fachada: pintura lisa, porcelánicos de gran formato y vidrio.

## ALBAÑILERÍA

- Particiones interiores con fábrica cerámica de ladrillo triple hueco.
- Separaciones interiores para armarios y tabiques interiores de baños con fábrica cerámica de ladrillo triple hueco.
- Tabiquería en salas técnicas y de mantenimiento basadas en una fábrica de 1/2 pie de ladrillo macizo acústico.

## CUBIERTAS, IMPERMEABILIZACIÓN Y AISLAMIENTO

- Impermeabilización mediante pintura de oxiasfalto, tela asfáltica con armadura de polietileno en canto de cimentación y muros de hormigón. Además de, protección de la impermeabilización mediante lámina nodular autoprotegida (EPDM y geotextil).
- Cubiertas de zonas habitables: Cubierta invertida transitable formado por: formación de pendiente; tela asfáltica con armadura de polietileno, barrera de vapor, panel de aislamiento de 60 mm de espesor con juntas escalonadas a media madera, capa de protección + geotextil.
- Cubiertas de zonas no habitables: Cubierta invertida transitable formado por: formación de pendiente; tela asfáltica con armadura de polietileno, barrera de vapor, capa de protección + geotextil.
- Aislamiento acústico para los tubos de las bajantes de saneamiento, tipo PKB2.
- Formación de pendientes con mortero de cemento en porches, terrazas y cubiertas planas no transitables.

## REVESTIMIENTOS CONTINUOS

- Enfoscado hidrófugo de fachadas exteriores con acabado fino de monocapa.
- Enfoscado en garajes y salas de máquinas.
- Revestimiento térmico y acústico continuo con mortero ligero de yeso y perlita, aplicado manualmente sobre paramento interior vertical.

## TECHOS

- Falso techo de placas de yeso laminado en interior de la vivienda.
- Falso techo mediante paneles hidrófugos de placas de yeso laminados en los porches de la vivienda, aptos para exteriores y ambientes húmedos.
- Falsos techos decorativos de madera en las áreas previstas en proyecto.
- Área del garaje tratada sin falso techo. Estructura e instalación de ventilación vistas.
- Los techos se ejecutarán según los planos de detalle de falsos techos incorporados en proyecto. Incluyendo candilejas, tabicas y foseados indicados en planos.

## CARPINTERÍA DE MADERA

- Puertas de paso en el interior de la vivienda con hoja fabricada en taller chapada en madera con espesor de 6 cm y rechapado en roble acabado nature mate. Altura libre de 250-270 cm (Suelo a techo dependiendo de la estancia) y manilla de la marca OLIVARI modelo DIANA con roseta mínima en acabado negro mate.
- Puerta de entrada a la vivienda pivotante abatible con acabado en madera de Iroko natural con tapajuntas con tratamiento para exterior. Hoja con bisagras ocultas y paso libre de 130 x 310 cm + fijos laterales vidrieras de 130x310 cm. Haciendo unas dimensiones totales de 390x310 cm.
- Tirador en cara exterior de acero inoxidable satinado vertical en la cara exterior y de la misma serie en la cara interior de la marca OLIVARI.
- Frentes de muebles de cocina fabricadas en DM lacado mate con estructura de cascós en melamina. Rodapiés y tiradores integrados en aluminio. (Diseño alternativo opcional).
- Armarios completos con frentes de hojas flexibles de 4 cm de espesor fabricados en chapa de madera de roble en acabado nature. Interior fabricado en melamina acabado "Lino Cancún". Tirador embutido según diseño en roble nature. (Diseño alternativo opcional).
- Puerta exterior en cerramiento de parcela para acceso peatonal de una hoja abatible en madera de Iroko de 120 x 220 cm. Incluso estructura metálica para portón de acceso peatonal según planos.
- Puertas con hoja chapada en madera, lacadas en blanco y rejillas de ventilación en salas técnica con protección ante incendios.

## CARPINTERÍA METÁLICA

- Carpintería exterior en viviendas marca "SCHÜCO" AWS 75 PD Panorama Design acabado TEXTURIZADO PARDO CRISÁCEO R8019.330 de aluminio con puente de rotura térmico incluido.

- Portón motorizado de aluminio con estructura de acero galvanizado con mismo acabado que la puerta de acceso peatonal a la parcela para acceso vehicular de dimensiones 550x250 cm de 6 cm de grosor. Incluso estructura metálica para portón de acceso vehicular según planos.
- Cerramiento en toda la parcela basado colindantes con vecinos realizado mediante muro de bloques de hormigón revestidos en ambas caras con mortero capafina y acabado en pintura a decidir por la propiedad con una altura según normativa local de 180 cm.
- Cerramiento en parcela con viales públicos se realizará mediante una zona de muro de bloques de hormigón de 120 cm de altura con acabado ídem a muros colindantes con vecinos y un cerramiento de acero negro pintado según diseño arquitectónico con una altura de 130 cm.
- Pérgola en fachadas y jardines con estructura metálica autoportante según diseño en planos de estructura y formado por perfiles tubulares WPC de la casa BASTONE DISEGNA modelo MEIER de dimensión 90x90 mm.

- Pérgola exterior porche y garaje formada por estructura metálica de pilares y vigas según replanteo de planos. Revestido con celosía superior mediante viguetas de madera sintética de la marca DECODECKING NEW TECH WOOD en color ANTIQUE según replanteo de planos.

## VIDRIOS

- Mamparas de vidrio templado en duchas de la marca ALBED modelo ALLWAYS.
- Puertas y fijos de vidrio laminado transparente.
- Doble acristalamiento con vidrio termoacústico tipo climalit protect, sistema Cool-Lite SKN 176 para control solar (f.s.0.36) y cámara (4 + 4 + cl) +12+ (3 + 3) o (8 + cl) +12+ (6) según dimensiones de huecos indicados en planos de carpintería exterior.
- Barandillas de vidrio laminar 8+8 mm con perfil en U "CORTIZO VIEW CRYSTAL" o similar de 110 cm de altura en porches, terrazas y jardines exteriores. (Según planos de replanteo).

## PINTURA

- Pintura pétrea a base de resinas de polimerización acrílica lisa en parámetros horizontales y verticales exteriores.
- Pintura plástica lisa mate lavable sobre parámetros verticales y horizontales interiores.
- Pintura esmaltada en cerrajerías metálicas en color similar a la carpintería exterior.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Red de agua centralizada fría y caliente empotrada con tubería de multicapa PERT-AL-PERT aislada con coquilla elastomérica.
- Puntos de agua con grifería en sala de instalaciones, terrazas, solárium y exteriores.
- Red de saneamiento y desagüe con tubería de PVC insonorizada con Terrain.
- Bajantes de PVC reforzado con aislamiento acústico de 6 mm marca BTI modelo ISOVLIES PLUS o similar.

## ELECTRICIDAD

- Red eléctrica empotrada con hilo de cobre bajo tubo corrugado.
- Protección de red eléctrica (puesta a tierra) con pico de cobre.
- Puntos de luz ubicados en el interior de la vivienda según distribución funcional prevista acorde a la arquitectura.
- Mecanismos y adornos de todos los interruptores, enchufes, tomas de TV y TLF, etc., marca "GIRA" modelo TASTSENSOR 4 o similar.
- Paneles de protección general en armarios según normativa vigente.
- Sistema de domótica KNX para iluminación, climatización y elementos ocultantes (Persianas y cortinas).

## CLIMATIZACIÓN

- Aire acondicionado centralizado con bomba de calor (frío-calor) de la marca "DAIKIN" o similar y central enfriadora agua-aire en exterior, mediante distribución de aire por conductos con unidades independientes en todas las viviendas.
- Calefacción por suelo radiante con control individual por habitación y preparación de agua caliente sanitaria con acumulación.
- Climatización mediante sistema AIRZONE.
- Calefacción por suelo radiante eléctrico con control individual en baños.

## INSTALACIONES ESPECIALES

- Antena TV / FM con toma de corriente en habitaciones principales de la vivienda.
- Videoportero digital para acceso a calle peatonal con monitor individual.
- Sistema de renovación de aire forzado en baños interiores.
- Instalación de renovación y extracción del aire en sótano mediante conductos colgados vistos.

## PISCINAS

- Piscina exterior según diseño desbordante, según planos detallados con losas y muros de hormigón armado. Equipo de depuración individualizado con equipo de electrolisis salino.
- Piscina exterior con preinstalación para instalación de cobertura de piscina mediante persiana automática.
- Escalera de acceso a piscina de obra integradas en el vaso.
- Luminarias subacuáticas.

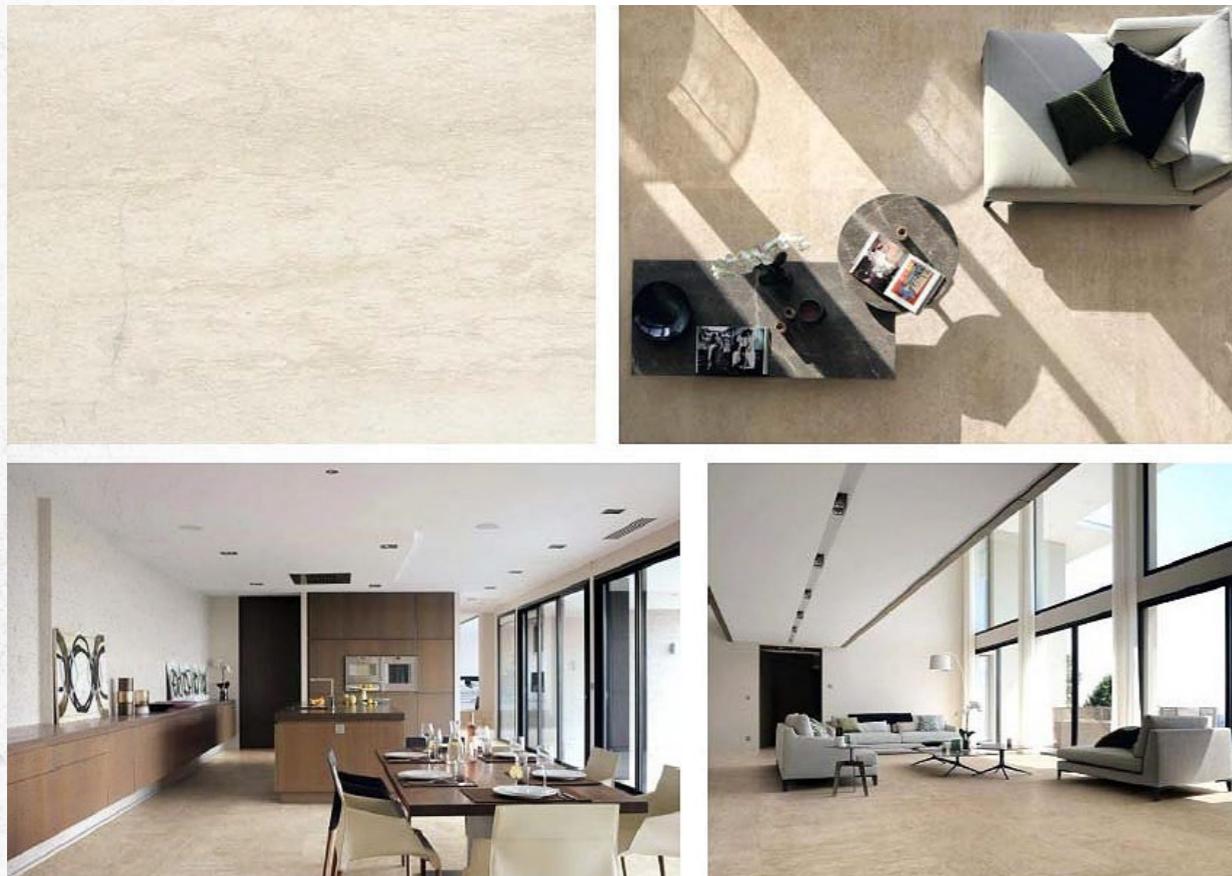
## ÁREAS EXTERIORES

- Jardín con capa vegetal, abono orgánico, césped a base de tepe, árboles y plantas.
- Riego automático programado de jardín con rociadores y difusores.
- Iluminación de jardín programada con temporizador y luminarias estancas (tiras led, farolas, proyectores, balizas, focos empotrados en suelos y muros).
- Pérgola sobre el aparcamiento, porches y barbacoa en superficie.

## MATERIALES Y ACABADOS INTERIORES

### PAVIMENTOS

- Solado con baldosas de gres de la marca ATLAS CONCORDE modelo LIMS BEIGE en formato 120x120 cm en interior de toda la vivienda.

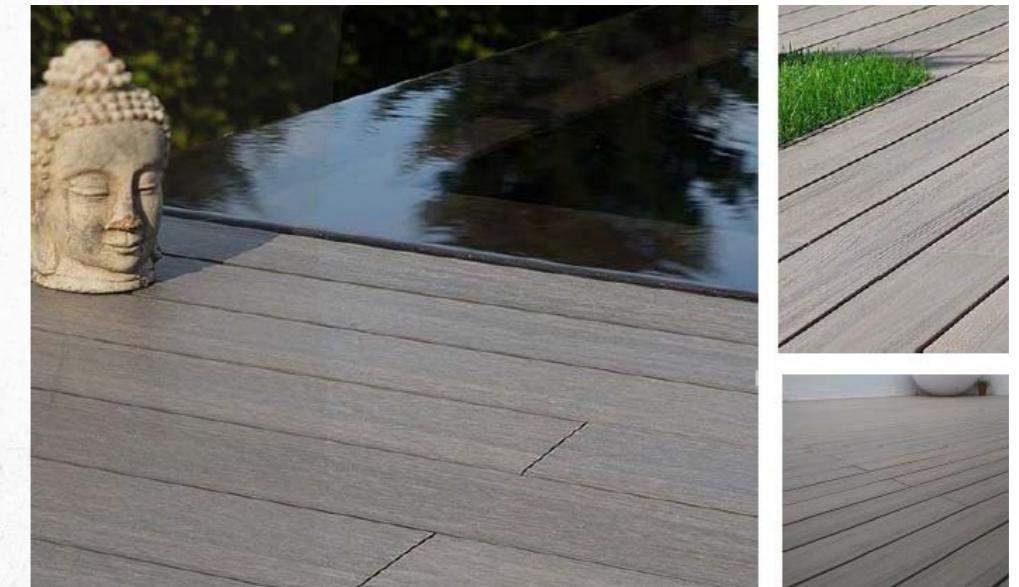


- Solado con baldosas de gres de la marca ATLAS CONCORDE modelo LIMS BEIGE ANTIDESЛИANTE en formato 120x120 cm en exterior de toda la vivienda y zonas húmedas.



- Pavimento exterior zona de SPA solárium con tarima de madera sintética de la marca DECODECKING NEW TECH WOOD en color ANTIQUE con textura SMOOTH con un tamaño de 23x1238x2200 mm.

- Aplacado de piscina en cerámico color oscuro de tamaño intermedio y zonas perimetrales irán del mismo material cerámico que las zonas exteriores.



### REVESTIMIENTOS INTERIORES

- Aplacado de baños secundarios en paredes de ducha de suelo a techo con piezas de gres de la marca ATLAS CONCORDE modelo DOLMEN GRIGIO MATT ST en todos los baños secundarios.



- Aplacado de baño principal en paredes de ducha de suelo a techo con piezas de gres de la marca MIRAGE NORR / GRA RR02 de gran formato en baño principal.



## ESCALERA

- Escalera de planta baja a planta alta. Peldaños volados de madera anclados a tabique de cerramiento vivienda.



- Escalera de planta sótano a planta baja. Escalera con losa de hormigón y formación de peldaños de albañilería. Revestimiento con piezas completas mismo acabado que solería interior de vivienda.
- Barandilla de Vidrio laminado 8+8 mm anclado mediante botones a canto de escalera.

## SANITARIOS

### BAÑOS SECUNDARIOS

- Los BAÑOS SECUNDARIOS irán con el mismo suelo que el resto de vivienda los paramentos verticales irán con microcal como el resto de la casa. Suave y natural de tonalidad clara dando al baño un aspecto acabado y acogedor.
- El protagonismo de cada baño se lo llevará el paramento principal el cual estará aplacado con una cerámica Atlas Concorde Dolmen Grigio Matt ST de suelo a techo.
- El lavabo será de un seno integrado elaborado en cerámica del mismo material que el aplacado Dolmen Grigio.
- Mueble de baño con cajones realizado en DM lacado mate color según muestra.
- Accesorios de baño de la marca COSMIC en negro mate.



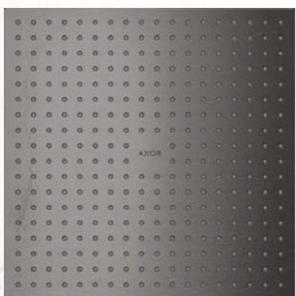
- El inodoro suspendido Subway 2.0 de la marca Villeroy&Boch con asiento con sistema soft-closing y rebosadero oculto.
- La cisterna será de la marca GEBERIT SIGMA con sistema de eliminación de olores y accionamiento frontal. Pulsador de la marca GEBERIT SIGMA integrado acabado Black matt.
- Griferías AXOR acabado negro mate modelo UNO 110 de encimera y ducha con monomando y rociador.
- Plato de ducha elaborado con piezas de suelo con tratamiento antideslizante y desagüe TECE modelo Tecedrainline.



## BAÑO PRINCIPAL

- El BAÑO PRINCIPAL irá con el mismo suelo que el resto de la vivienda. Los paramentos verticales irán con microcal como el resto de la casa. Suave y natural de tonalidad clara dando al baño un aspecto acabado y acogedor.
- El protagonismo de cada baño se lo llevará el parmento principal el cual estará aplacado con una cerámica Mirage Norr / Gra RR02 de gran formato (suelo a techo).
- El lavabo será de dos senos integrados elaborados en cerámica igual queel aplacado Mirage Norr / Gra RR02.
- Mueble de baño con cajones realizado en DM lacado mate color según muestra.
- El inodoro suspendido Subway 2.0 de la marca Villeroy&Boch con asiento con sistema soft-closing y rebosadero oculto.
- La cisterna será de la marca GEBERIT SIGMA con sistema de eliminación de olores y accionamiento frontal. Pulsador de la marca GEBERIT SIGMA integrado acabado Black matt.
- Griferías AXOR acabado negro mate modelo UNO para lavabo embutidas en la pared, bañera y ducha con monomando y rociador.
- Plato de ducha elaborado con piezas de suelo con tratamiento antideslizante y desagüe TECE modelo Tecedrainline.
- Bañera exenta ZENON modelo Michigan en solid Surface en blanco mate. Con desagüe de GEBERIT.
- Accesorios de baño de la marca COSMIC en negro mate.





## OPCIONALES PARA INCLUIR EN EL PROYECTO

### CUARTOS HÚMEDOS

- Combo inodoro/bidet inteligente
- Calentador de toallas
- Pulsador cisterna de cristal
- Sistema anti-olores.
- Conversión de ducha a ducha-baño de vapor

## INSTALACIONES

- Instalación de una bodega
- Sistema de aspiración centralizada
- SPA en solárium.
- Instalación de cortinas motorizadas.
- Instalación de cocina - bar en sótano.
- Instalación de cámaras de seguridad en vivienda y en parcela.
- Instalación de imagen y sonido en sótano para sala de cine/gimnasio.
- Instalación de domótica: iluminación, climatización, protección solar, música, alarma e intrusión...
- Instalación de aerotermia.

*Según la normativa CTE-HE vigente para edificación, la vivienda deberá contar con un aporte de energía renovable obligatorio para cubrir la demanda de producción de ACS mínima exigida, así como para el mantenimiento de la piscina climatizada. Por lo tanto, prescindir de alguna opción distinta a la energía solar obligaría a la inclusión en proyecto de paneles solares, los cuales pueden instalarse tanto en cubierta como en algún área del jardín destinado para ello, con los condicionantes estéticos y de aprovechamiento del espacio que esto puede generar.*

DREAM  
HACIENDA LAS CHAPAS  
MARBELLA

[dream-marbella.com](http://dream-marbella.com)

Información y ventas  
28046| Madrid

+34 692 880 716

cberned@iquo.io