

## **ESPECIFICACIONES DE CALIDAD**

### **ELITE PROPERTIES SPAIN**

#### **CIMENTACIÓN Y ESTRUCTURA**

- El tipo de cimentación se determinará según el estudio geotécnico.
- Las losas serán reticulares. La estructura y los materiales que la componen serán controlados y ejecutados de acuerdo con la normativa vigente (CTE y EHE).

#### **FACHADA**

- Para el diseño de la fachada se han combinado dos materiales para representar la horizontalidad intrínseca del proyecto. Por un lado, el mortero blanco impermeable proyectado con acabado de pintura pétreo blanca, que es el acabado principal del edificio, y por otro lado, el azulejo cerámico en partes de la fachada que realza la estética del volumen del edificio.
- El cerramiento se compone de 1/2 pie de ladrillo cerámico en el exterior con revestimiento de cemento en el interior, cámara de aire de 6 cm, aislamiento acústico de lana de roca y tabique interior de ladrillo hueco doble de 7 cm con enlucido proyectado para una protección térmica óptima.
- Se prestará especial atención a la eliminación de puentes térmicos con la estructura.
- Los techos de terrazas ciegas consistirán en 1 pie de ladrillo enlucido con mortero hidrófugo en ambos lados y pintado en blanco. Sobre este, revestimiento de piedra caliza blanca de 3 cm de grosor, con formación de goterón en ambos lados.
- En los huecos de las ventanas se colocarán fuentes de piedra caliza blanca de 3 cm de espesor embebidas 5 cm lateralmente, con formación de goterón. Las juntas serán selladas y las jambas impermeabilizadas.

#### **CUBIERTAS Y TERRAZAS**

- Aislamiento e impermeabilización de terrazas mediante sistema de cubierta invertida, compuesto por: barrera de vapor, mortero de pendiente, lámina asfáltica soldada, mortero de protección, doble lámina de aislamiento de poliestireno expandido, geotextil y capa de mármol triturado en terrazas transitables y grava en terrazas no transitables.
- Claraboya sobre el descansillo del primer piso para proporcionar acceso a la cubierta para el mantenimiento de las unidades de aire acondicionado.

#### **PROTECCIONES**

- En escaleras, las barandillas serán de vidrio de seguridad laminado 6+6 con perfil de acero inoxidable.
- El vidrio protector en los estantes de las terrazas será vidrio 8+8 anclado mediante perfil metálico y sellado con junta elástica.

## **ELEMENTOS INTERIORES**

- Particiones internas ejecutadas con tabique de ladrillo hueco de 9 cm de separación entre diferentes habitaciones de la casa y tabique de ladrillo hueco doble de 7 cm en la ejecución de armarios empotrados.
- Los patinillos de instalaciones y recubrimientos de pilares estarán cubiertos con tabique de ladrillo hueco simple de 5 cm y una pared de 3 cm respectivamente.

## **CARPINTERÍA INTERIOR**

- La puerta de entrada a la vivienda será acorazada, con eje pivotante central, bisagras ocultas y cerradura de seguridad de tres puntos de anclaje. Lacada en imitación madera, con tirador de acero inoxidable de recorrido vertical.
- Las puertas interiores serán lacadas en blanco con diseño minimalista, con al menos tres bisagras ocultas y juntas de goma anti-impacto. Desde suelo hasta techo con cierre marginal y bisagras invisibles. Tiradores, rosetas y demás elementos en acero inoxidable mate.
- Los armarios serán de puertas correderas con acabados en laca blanca lisa, totalmente terminados en su interior con tablero aglomerado, estantes, cajones y barras colgadoras de 19 mm. Equipados con iluminación LED con sensores automáticos en apertura de puertas y cierre retardado de cajones.

## **CARPINTERÍA EXTERIOR**

- Fabricada en aluminio anodizado natural con rotura de puente térmico para mejorar el aislamiento y la eficiencia energética, con transmitancia térmica  $U = 3.2 \text{ W/m}^2\text{K}$  y permeabilidad al aire clase 3.
- Doble acristalamiento con cámara de aire deshidratada, reduciendo el intercambio de calor-frío y mejorando la eficiencia energética y el confort interior.
- Vidrios 6+6/10/6 con factor solar de 0.65 y transmisión térmica de  $3.1 \text{ W/m}^2\text{K}$ .

## **SUELOS**

- El suelo de la vivienda será de mármol crema de gran formato 90 x 90 cm, marca PORCELANOSA, KERABEN, APARICI o similar, a elegir, con rodapié del mismo material de 9 cm de altura.
- Los baños y cocina serán de gres porcelánico o mármol crema de 120 x 40 cm, marca PORCELANOSA, KERABEN, APARICI o similar, a elegir.
- Se colocará lámina anti-impacto en todo el suelo de la vivienda siempre que separe dos plantas de uso vivienda.
- En terrazas, se elegirá mármol de gran formato 90 x 90 cm, marca similar, a elegir con un grado de resbaladidad clase 3.
- El suelo del garaje interior será de hormigón pulido coloreado con espacio para dos plazas de aparcamiento.

## **FALSOS**

### **TECHOS**

- Los falsos techos se realizarán con placas de escayola lisa, suspendidas de perfiles metálicos a diferentes alturas, en todas las estancias, para facilitar el paso de las instalaciones así como de los elementos de iluminación, decoración, y aumentar el aislamiento acústico de la vivienda.
- En el caso de las zonas húmedas, se realizarán con placa de yeso laminado hidrofugado y dispondrán de zonas registrables con perfil oculto accionadas por muelle de apertura para registro y mantenimiento de la maquinaria.
- Falso techo con pinhole de luz led perimetral con cambios de color.

### **PAREDES**

- Las paredes del vestíbulo, salón, pasillo y dormitorios se acabarán con pintura plástica clara, preenfoscada y enlucida con masilla.
- Los baños se alicatarán con gres porcelánico de gran formato o mármol crema, marca PORCELANOSA, KERABEN, APARICI o similar, a elegir.
- La cocina, entre los frentes de armarios inferiores y superiores, se acabará en el mismo material que la encimera.
- En el sótano se enlucirán las paredes con mortero previo al pintado con pintura plástica en paredes.

### **COCINA**

- Encimera de silestone o granito o similar, en color que contraste con el mobiliario y con fregadero de acero incorporado. Esta encimera se elevará perpendicularmente para cubrir el espacio entre los muebles altos y los muebles bajos.
- La cocina estará equipada con electrodomésticos de bajo consumo, como SIEMENS u otras marcas similares con clasificación energética A+. La placa vitrocerámica de inducción incluirá un sistema de extracción integrado. Además, incluirá horno eléctrico, microondas, lavavajillas y congelador y frigorífico independientes. Todos los electrodomésticos serán panelables.
- Grifo monomando de bajo caudal de diseño actual con aireador de 5 l/min que reduce el consumo de agua.

### **SANITARIOS Y GRIFERIA**

- Los baños estarán equipados con aparatos sanitarios de diseño actual, en porcelana vitrificada y color blanco, con inodoros suspendidos de doble descarga, grandes duchas tipo HANSGROHE o similar a elegir.
- En el caso del baño principal, la ducha dispondrá de rociador tipo lluvia en el techo.
- Todas las griferías de la marca HANSGROHE o similar, de la máxima calidad tipo monomando con hidromezclador. Acabado cromado y todas con aireadores que reducen el consumo de agua. En duchas o bañeras, las griferías serán termostáticas marca HANSGROHE o similar.

- Nuevo inodoro japonés con sistema Tankless. Sin cisterna se sustituye por un depósito interior que permite ahorrar agua. Incorpora tecnología sin contacto para apertura/cierre de tapa y asiento y descarga automática sin necesidad de tocar.

- Los platos de ducha tendrán mamparas sobre perfiles de aluminio inoxidable. Los materiales de las mamparas serán con tratamiento antimanchas de gotas de agua.

#### AIRE ACONDICIONADO, SUELO RADIANTE Y AGUA CALIENTE

- Instalación general de captación de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria y para potenciar el ahorro energético que suponen los paneles solares térmicos y como complemento a la instalación de ACS mediante calefacción eléctrica. La calefacción por suelo radiante será en toda la vivienda y estancias a excepción del garaje.

- Esta instalación de paneles solares se utilizará para producir el agua caliente del suelo radiante de toda la vivienda, incluido el zócalo en aquellas zonas donde se considere oportuno.

- Se ha optado por el sistema de aire acondicionado DAIKIN o un sistema similar de refrigeración por aire caliente, que se distribuye a través de rejillas de impulsión y retorno con un sistema INVERTER que reduce el consumo energético. Este sistema es controlable individualmente desde cada estancia y también se puede controlar a través de una app móvil.

#### ELECTRICIDAD Y TELECOMUNICACIONES

- La instalación eléctrica de la casa se realiza conforme al Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, con un alto grado de electrificación.

- Todas las habitaciones, incluidas las cocinas, disponen de conexión de fibra a Internet y TV, excepto los baños.

- Para la apertura de la puerta de acceso peatonal se dispone de un sistema de videoportero en color en la planta baja y en la primera planta de la vivienda. Este sistema cuenta con reconocimiento facial y la apertura se gestiona a través de una app móvil.

- Las cajas generales de protección de la vivienda disponen de rearme automático en el diferencial independiente del circuito del frigorífico, para su funcionamiento en casos de ausencia prolongada de suministro eléctrico causada por corte de luz.

- La instalación de telecomunicaciones se realizará de acuerdo con el nuevo Reglamento de Infraestructuras Comunes de Telecomunicaciones. Red digital de servicios integrados (canalización) para posible instalación de TV por cable.

- Los mecanismos eléctricos serán del modelo LS 990 de JUNG color blanco o NIESSEN modelo SKY, o similar.

## FONTANERÍA Y SANEAMIENTO

- Las instalaciones de fontanería de agua fría y caliente se resuelven con conductos de polietileno reticulado, según normativa vigente. Llaves de corte general de la vivienda, así como en cocinas, baños y aseos. Este material es resistente a todo tipo de corrosión, no produce residuos calcáreos en sus paredes, no modifica las propiedades del agua y tiene un bajo coeficiente de conductividad, lo que reduce sus pérdidas calóricas.
- Para evitar fugas, malos olores o ruidos, la evacuación de aguas residuales se realiza con un sistema integral de PVC de doble capa y bajantes insonorizadas.
- Agua exterior en la vivienda, tanto en la zona de entrada desde la calle como en la zona exterior de la piscina. Bomba de recirculación de agua para agua caliente instantánea. Recircula el agua por las tuberías del sistema de fontanería para tener agua caliente en todos los grifos de la

## VENTILACION

- Se utilizará un sistema mecánico con aireadores integrados.
- Los núcleos húmedos eliminarán el aire con los extractores colocados en cubierta.

## EQUIPAMIENTO

- Detectores de humo en el sótano, la cocina y la primera planta.
- Chimenea de gas o eléctrica.
- Alarma y cámaras de seguridad en el perímetro de la vivienda.
- Equipos de lavado de la marca SIEMENS, BOSCH o similar en 7 li-tres de bajo consumo y todos con calificación energética A+ en la lavandería del sótano.

## SISTEMA DE SONIDO SONOS

El sistema Sonos permite crear una red de altavoces inalámbricos que pueden controlarse desde una app en un smartphone, tablet u ordenador. Cada altavoz Sonos se conecta a la red Wi-Fi de la villa y puede colocarse en cualquier lugar donde haya una toma de corriente. Hay dos zonas de audio independientes en la villa, con un altavoz Sonos para cada zona. Un altavoz en la terraza y otro en el salón. Se pueden controlar de forma independiente a través de la aplicación Sonos. La app permite ajustar el volumen, cambiar de pista, pausar o reproducir la música y seleccionar la fuente de audio. En resumen, el sistema Sonos permite crear una red de altavoces inalámbricos en la villa, que se pueden controlar de forma independiente a través de una aplicación, lo que permite reproducir música en diferentes zonas de la villa al mismo tiempo.

## CASA INTELIGENTE

Cada villa estará equipada con un iPad que servirá de herramienta de control para varias funciones de la casa. En primer lugar, el sistema aerotérmico, que permitirá controlar tanto el aire acondicionado como la calefacción por suelo radiante, ofreciendo un mayor confort y eficiencia energética. Con esta funcionalidad, los residentes podrán regular la temperatura de la casa desde cualquier lugar y en cualquier momento. En segundo lugar, el sistema de iluminación, que permitirá controlar de forma independiente la iluminación de diferentes partes de la casa. Esta funcionalidad será especialmente útil para crear ambientes personalizados y para ahorrar energía apagando las luces de las zonas desocupadas. Por último, el iPad podrá conectarse al interfono de la vivienda, lo que permitirá a los residentes recibir visitas y gestionar el acceso desde cualquier punto de la casa. Esta función proporcionará mayor seguridad y tranquilidad a los residentes.

## ASISTENTE DE VOZ

El asistente de voz integrado le permite controlar varias funciones de su hogar de forma fácil y cómoda. Con solo decir «Hola, Villa», puedes activar el asistente y darle órdenes de voz para ajustar la iluminación, la climatización, abrir y cerrar las cortinas y otros dispositivos inteligentes.

Además, el asistente también puede controlar la música de tu sistema SONOS, permitiéndote cambiar de canción, ajustar el volumen y controlar la reproducción sin mover un dedo. Tanto si estás en el salón como en la cocina o en el dormitorio, el asistente de voz facilita el manejo de todas las funciones de tu villa de lujo.

Y lo mejor de todo es que puede hacerlo sin tener que coger el mando a distancia ni levantarse del asiento. Haga de su hogar un espacio más cómodo y eficiente con el asistente de voz en su villa de lujo.

## ESPECIOS EXTERIORES

- Bordeado de parcela con muros ciegos y elementos diáfanos a diseñar por el proyectista, con iluminación tanto en acceso peatonal como en garaje-aparcamiento, con lámpara de tecnología LED de bajo consumo, con rendimiento lumínico superior a 55 lúmenes/vatio.
- Tanto el acceso peatonal a la vivienda como la rampa de acceso de vehículos se ejecutarán con hormigón impreso.
- Zonas ajardinadas con sistema de riego por aspersión y plantación de 6 u 8 árboles con sistema de riego por goteo.
- Iluminación exterior LED, con balizas de señalización en jardinería, difusores embebidos en cerramientos de parcela y muros exteriores.
- Puerta automática de acceso en aluminio gris antracita para acceso de vehículos a parcela y puerta automática seccional con cuadro de maniobra interior para acceso a garaje en planta sótano.

## PISCINA

- Piscina con sistema de depuración por skimmers, de agua salada que evita el uso excesivo de cloro, con muy bajo mantenimiento.
- Iluminación LED RGB con variabilidad de colores y bajo consumo.
- Ducha exterior con control de agua caliente/fría en el lateral de la piscina.