



niu homes  
luxury & sustainability

# MEMORIA DE CALIDADES TÉCNICAS

## Niu Living V2 - Proyecto integral



1. ESTRUCTURA Y FACHADA
2. CUBIERTA
3. TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO
4. PAVIMENTOS
5. REVESTIMIENTOS
6. CERRAMIENTOS Y CARPINTERÍAS
  - 6.1. Carpinterías de madera
  - 6.2. Carpinterías metálicas
7. TELECOMUNICACIONES
8. INSTALACIÓN ELECTRICA
9. DOMOTICA
10. ILUMINACIÓN
11. CHIMENEA
12. BARANDILLA
13. ESCALERA Y ASCENSOR
14. SANITARIOS Y GRIFERÍA
15. CLIMATIZACIÓN
16. FONTANERIA
17. RECUPERACIÓN DE AGUA
18. CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES
19. COCINA
20. AZOTEA
21. PATIO
22. PISCINA



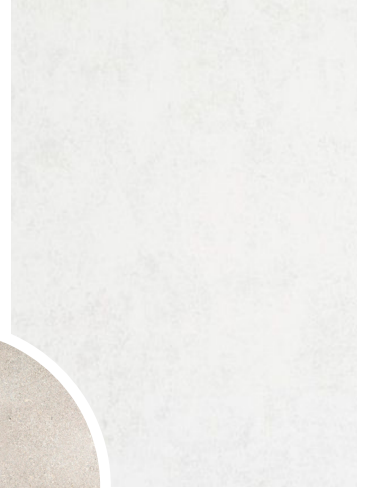
Revestimientos especiales



Madera de roble



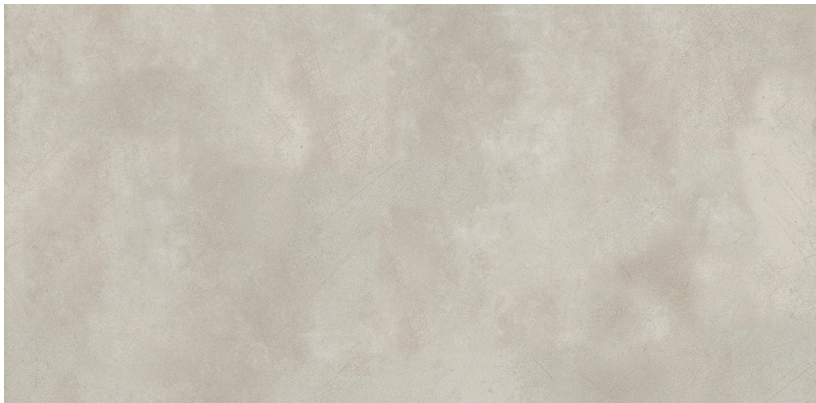
Paredes lisas



Paredes de marés con junta



Pavimento continuo



## ESTRUCTURA Y FACHADA

### Cimentación

La cimentación del edificio consiste en unas zapatas corridas de hormigón armado en todo el perímetro de la ampliación y en el perímetro de la piscina.

La calidad del hormigón utilizado para la cimentación será, en función del cálculo estructural a realizar, HA-25/B-P/20 I o HA-30/B-P/20 I.

### Estructura

Realizada a base de pórticos de hormigón armado formados por pilares y jácenas dimensionados según EHE y DB SE del CTE, con calidad de hormigón HA-25 o HA-30, fabricado en central y vertido en obra y acero UNE-EN 10080 B 500 S, con una cuantía variable según elemento estructural.

Forjados unidireccionales de vigueta pretensada y bovedilla de hormigón tipo Hourdis 60x20x25 cm capa de compresión de 5 cm de espesor, con armadura de reparto formada por malla electrosoldada ME 20x20 Ø 5-5 B 500 T.

### Piscina

El vaso de la piscina realizado con bloque de hormigón italiano de 15 cm de espesor y vaso de hormigón gunitado H400 con hidrófugo en suelo, paredes con espesor de 20 y 15 cm respectivamente, armado con doble mallazo ME15x15x5.

### Fachada

Varios acabados en el diseño (ver documento anexo).

Fachada compuesta por varias hojas, aislada térmicamente para el cumplimiento de las exigencias básicas de limitación de consumo energético según el CTE DB HE.

- o Fábrica de ladrillo cerámico perforado panel de 14 cm de espesor H-16.
- o Trasdosados interior formado por cámara de aire, aislamiento de poliestireno extrusionado XPS de 50 mm de espesor y fábrica de ladrillo Súper 6,5 de 6,7 cm de espesor.
- o Sistema SATE (Aislamiento Térmico Exterior) en cerramientos nuevos.
- o Revestimiento exterior mediante muros de marés junta.
- o Acabados lisos mediante mortero de Cal
- o Remate de puertas y ventanas mediante losas de marés siguiendo el diseño del proyecto.





## CUBIERTA

### Cubierta inclinada:

o BASE CUBIERTA sobre forjado resuelta con tabiquillos, bovedilla cerámica y capa de compresión. AISLAMIENTO TÉRMICO: panel rígido de poliestireno extruido, según UNE-EN 13164, de superficie grecada y mecanizado lateral a media madera, de 60 mm de espesor, resistencia térmica 1,5 m<sup>2</sup>K/W, conductividad térmica 0,034 W/(mK) con fijación mecánica.

o IMPERMEABILIZACIÓN: placa bajo teja tipo Onduline, fijada con tornillos al soporte.

o COBERTURA: teja cerámica curva mallorquina, 45x18x13,5 cm, color natural; recibida con espuma de poliuretano.

### Cubierta plana siguiendo el diseño de la vivienda:

o FORMACIÓN DE PENDIENTES: a base de mortero M-7,5.

o AISLAMIENTO TÉRMICO: panel sandwich rígido de poliestireno extruido, de superficie lisa y mecanizado lateral de 100 mm de espesor.

o IMPERMEABILIZACIÓN: tipo monocapa, adherida, formada por una lámina ESTERDAN PLUS 50/GP ELAST

o CAPA DE PROTECCIÓN: Capa de mortero M-7,5 para protección de capas y base soporte de acabado: tarima de madera natural sobre rastreles - acabado de protección mediante lasur hidrofugante.

### Acabados interiores

Forjado en planta baja mediante vigas de madera tratada. Jácena central acabado blanco



## TABIQUERÍA Y AISLAMIENTO

Tabiquería y trasdosados interiores mediante estructura simple de perfiles de chapa de acero galvanizado 48 mm de anchura y doble placa de Yeso PLADUR 13N (hidrofugo en zonas húmedas).

Separación entre habitaciones con aislamiento acústico con lana mineral y ladrillo, o doble placa de PLADUR.

Aislamiento interior de la vivienda para el cumplimiento de las exigencias básicas de limitación de consumo energético según el CTE DB HE.

## PAVIMENTOS

Interior/exterior: pavimento continuo según diseño. Hormigón pulido con capa de imprimación protectora - color de referencia a definir. Antislip en exteriores.

## REVESTIMIENTOS

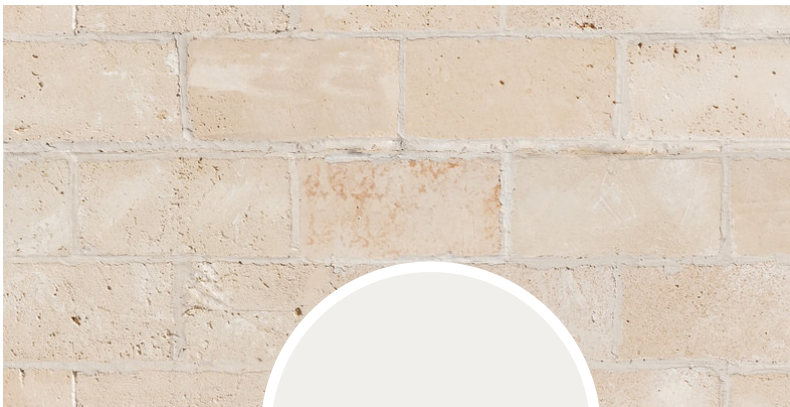
Revestimientos de yeso con acabado de pintura de alta calidad.

Revestimiento especial en salón , baños y habitación suite - acabado Patina 02 - Kerakoll design house.

Revestimiento en la entrada principal, cabecero suite (según diseño) de aplacado de marés con juntas.

Revestimiento exterior (según diseño) de aplacado de marés con juntas alternando con paredes lisas de mortero. Color pendiente de elección por DF.

Marés con junta



NCS S 0500-N

Patina PA-02



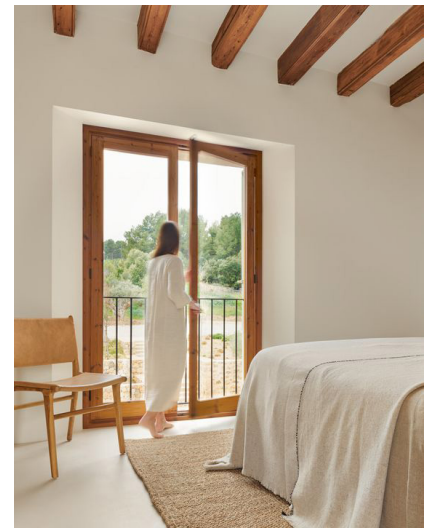
Pavimento continuo



## CERRAMIENTOS Y CARPINTERÍAS

## Carpinterías exteriores

- o Puerta de entrada de seguridad: puerta batiente revestida de madera, acabado lacado mate natural con tratamiento lasur hidrofugante.
- o Persianas de madera, acabado lacado mate natural lausur hidrofugante. Sistema batiente siguiendo el diseño tradicional Mallorquín con tablilla plana a 2 caras.
- o Carpintería exterior solapada en madera de SAPY, cierre hermetico, doble galce-doble goma lacado lasur al agua, tapajuntas y colocación en obra. Vidrio laminado 4+4/camara 16. Tamaños y formas variables en el diseño.



## Carpinterías interiores

- o Puertas de paso de gran formato con bisagras ocultas. Manillas de color negro mate sin placa.
- o Puertas de armario de madera de roble, acabado lacado natural mate, con uñero integrado. Interiores en melamina efecto madera.
- o Vestidor suite en melamina efecto madera. Herrajes negro mate. Puerta vidriera en madera y vidrio.



## Carpintería metálica

### Exterior

Puertas de garaje basculantes con motor electromecánico. Marco metálico y forrado con lamas de madera según diseño. Tratamiento anticorrosivo en el metal y Lasur en la madera.

### Interior

“**Batiport**” - Acristalamiento interior de entrada. Formado por estructura metálica con acabado lacado (Brun 2650 sablé) y vidrio de seguridad. Tamaños y formas variables según diseño.

### Paneles fijos

Mamparas y paneles fijos de vidrio en baños y duchas. Tamaños y formas variables según diseño.



## TELECOMUNICACIONES

El sistema de la vivienda está totalmente equipado en el ámbito de las telecomunicaciones, cumpliendo todos los reglamentos pudiendo recibir conexiones y señales de red sea fibra u otras. Todas las estancias tienen mecanismos para conexión de datos y USB. Sistema de captación de señal mediante antena convencional y previsión para antena parabólica de 90cm orientación Astra. Toma de televisión en todas las estancias de la casa menos en baños.

## INSTALACIÓN ELÉCTRICA

Instalación empotrada, canalizada en tubo de forroplast de diámetros variables según sección de cables. Instalación dotada con una potencia aproximada de 22,9 KW para abastecer a la maquinaria e iluminación dispuesta en la vivienda.

## INSTALACIÓN DOMÓTICA

Instalación de domótica de la casa para:

- o ILUMINACION CONTROL 30 PUNTOS ON/OFF + 4 REGULADOS
- o CONTROL DE CLIMATIZACIÓN Y SUELO RADIANTE
- o SISTEMA INTERCOMUNICACION CON VIDEOPORTERO CON CÁMARA
- o CONTROL DE ACCESO A VIVIENDA



## ILUMINACIÓN

Realizado previamente un estudio de la iluminación con Dialux calculando estancia por estancia las necesidades y usos. Modelos y acabados según DF.

- o Focos de superficie round 80 - Shot Light M Surface blanco- ARKOS
- o Focos empotrados dormitorios y baños. LED ARKOS SWAP- M A2122211W - Blanco
- o Detalles de iluminación indirecta con tiras LED (mobiliario a medida, y otros elementos de diseño)
- o Aplique decorativos tipo teja en zona exterior
- o Pinchos en jardineras y zona de jardín -SLOT200 - FARO



Foco empotrado blanco



Foco de superficie negro

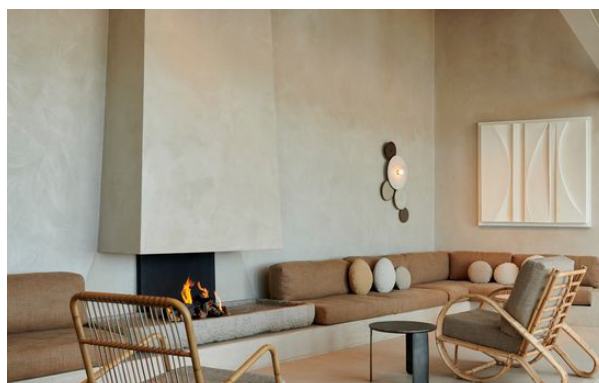


Aplique decorativo



## CHIMENEA

Chimenea de obra según diseño. Hecha y diseñada a medida. Base de piedra con canto abujardado siguiendo el diseño del proyecto. Chapa metálica acabado lacado ignifugo. Cajón de placa de yeso ignifugo y acabado de revestimiento continuo (posibles variaciones por DF).



## BARANDILLAS

Barandilla metálica en balcones de fachadas. Acabado lacado con tratamiento resistente a la corrosión.

## ESCALERA

Escalera de obra mediante peldaños de obra con acabado continuo. Barandilla de hierro forjado sin juntas. Tratamiento anticorrosivo y acabado lacado negro en barandilla.





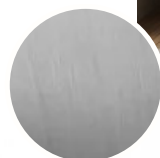
## BAÑOS

### Mobiliario:

o Muebles de baño a medida en madera de tablero marino y chapa de madera de roble. Acabado lacado mate sin tirador. Modelo suspendido con iluminación indirecta LED calida 3000°K en parte inferior. (formas variables en el proyecto adaptándose al diseño del proyecto).

### Sanitarios y grifería:

- o Sanitario Gala- mod. Emma - suspendido con mochila oculta.
- o Grifería en zona de lavabo y ducha. Acabado INOX CEPILLADO. Grifería mural A2-LP32- rociador de techo gran formato efecto lluvia. Colección A - ICÓNICO
- o Lavabos sobre encimera. Acabado de piedra beige. Modelo Mirage - BATHCO
- o Platos de ducha en acabado continuo. mismo material que pavimento - rejilla y desagüe lineal.
- o Bañera B18 mineral composite - ICONICO
- o Espejo según diseño.



## CLIMATIZACIÓN

Suelo radiante en todas las estancias: REHAU Rehau Nopas PN 15/45.

Sistema de climatización por aerotermia: RINSTON NIMBUS Pocket 16KW.

Impulsion por conducto y difusor lineal oculto Look - MADEL LOOK-CM 40X1200.

Unidades interiores. TECNA CRC.

Control individual desde todas las estancias de la vivienda. AIRZONE.

## FONTANERIA

Instalación en PVC siguiendo la normativa existente. Descalcificador. Grupo de presión con bomba. Instalación de captación de energía solar para refuerzo de agua caliente sanitaria con placas solares, según normativa. Acumulador.

## RECUPERACIÓN DE AGUA

Bajante de Zinc de 80 mm de diámetro, incluida parte proporcional de abrazaderas, para la evacuación de aguas pluviales en todo el perímetro de tejado canalizado el agua hasta aljube existente.

## CONDICIONES MEDIOAMBIENTALES

Los materiales y sistemas escogidos para la rehabilitación de la vivienda garantizan las condiciones de higiene, salud y protección del medioambiente.

Salubridad y estanqueidad en el interior de la casa para garantizar un consumo eficiente.

Utilizamos en la mayor medida de lo posible materiales de proximidad y respetuosos con el medioambiente como puedan ser todos los productos de ladrillería, mortero de cal eco, baldosas hidráulicas o piedras naturales o recicladas.

## COCINA

Disposición de la cocina según diseño.

Isla central con area de cocción y lavado. Fregadero del mismo material que la encimera.

Muebles bajos para la integración de lavavajillas. Frontales de madera con cajones y puertas.

Muebles altos de madera para la integración de electrodomésticos: frigorífico/congelador combi, y horno y microondas.

Columnas laterales de almacenamiento con estantes interiores.



**Acabados:**

Puertas delanteras y cajones en acabado de chapa de madera - roble natural. Sin tiradores. Golas y uñeros mismo material.

Herrajes y accesorios interiores de Blum, serie Legrabox.

Cajones interiores en acero inoxidable antracita de la serie Legrabox de Blum.

Columnas de despensa con puertas de lamas de madera según diseño.

Encimera de piedra natural - gris zarzi abujardado cepillado. Laterales de la isla mediante bloque de piedra natural con cantos irregulares (según diseño).

**Electrodomésticos de alta calidad:**

Frigorífico/congelador KDN 7724 E Active. Combi empotrable con DailyFresh ExtraCool, cómoda iluminación LED y NoFrost - MIELE

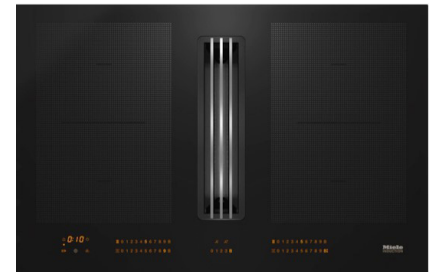
Horno multifunción en elegante negro con Timer, interior XL y PerfectClean - H 2860 B - MIELE

Horno microondas empotrable Diseño en Negro Obsidian Black muy combinable y manejo en la parte superior. M 7244 TC - MIELE

Placa de inducción con extractor integrado con dos zonas de cocción PowerFlex - KMDA 7634 FL -MIELE

Lavavajillas integrado G 5260 Vi Active Plus - integración total para resultados de secado óptimos gracias al secado AutoOpen - MIELE

Grifo negro - modelo Mida negro mate -BLANCO



## TERRAZA

Porche mediante vigas de madera natural tratada.

Suministro y colocación de Pavimento elevado mediante rastreles: tarima de madera natural - acabado de protección mediante lasur hidrofugante.

Jardineras de obra con acabado de marés (según diseño en el proyecto). Sistema de iluminación mediante pinchos.

Jacuzzi intergado (150x150) con peldaños del mismo material que el forro.

## PATIO

Pérgola a medida con estructura de madera, techo de plexiglás y caña natural en ambos lados.

Terraza solarium con peldaños de obra y detalles de iluminación indirecta.

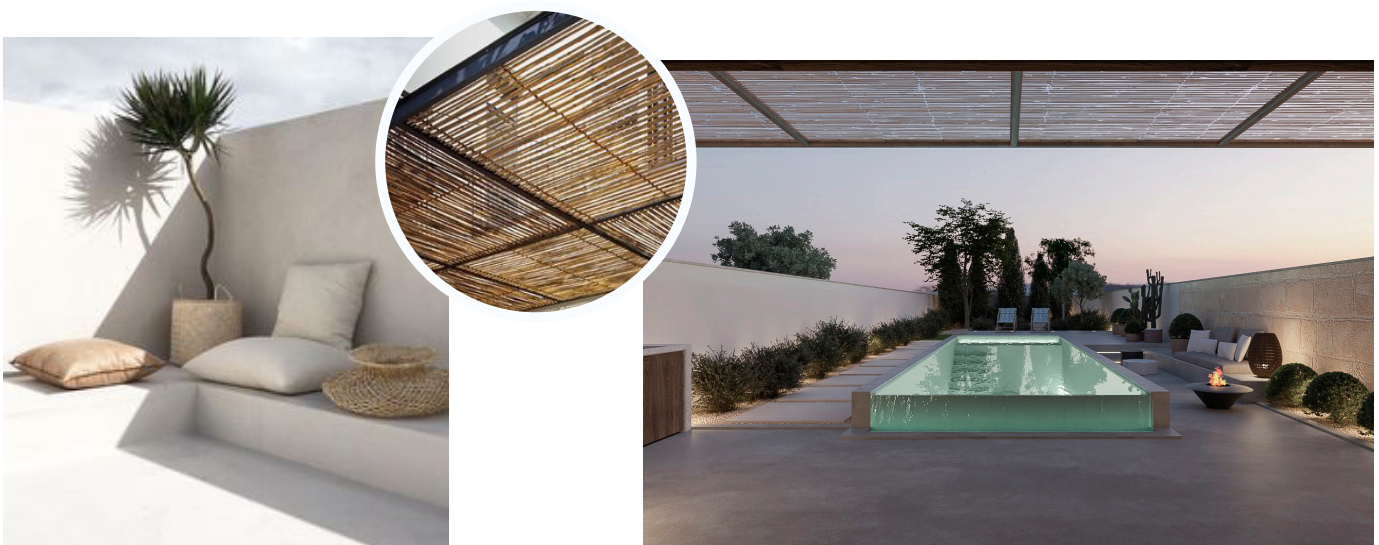
Bancos y jardineras de obra mediante fabrica de ladrillo. Acabado continuo. Misma referencia que el pavimento.

Muro perimetral de cerramiento alternando paredes de marés con junta y acabados lisos. Color pendiente de elección final.

## PISCINA

Piscina rebosante en un lado de clorificación salina. Terraza de acceso y escalones según diseño. Todo en acabado porcelánico modelo antideslizante. ALCALAGRES - Concrete blanco mate 60x120 (o similar).

Iluminación: 4 proyectores extraplanos led de 35W multifunción. Cuadro eléctrico con temporizador y transformador para proyectores leed en el interior de caseta incluido.



*Todas las imágenes son orientativas.  
Posibles variaciones con el resultado final.*