

Mas   
Barceló Living  
Costa Brava | Modular | Residences

# MEMORIA DE CALIDADES

Acabado 'llaves en mano'



Destruïm mites.  
Construïm cases.

# MAS BARCELÓ LIVING

Casas adosadas con personalidad

# CONTENIDOS

## EL ENTORNO.

- Cimentación
- Saneamiento
- Gas radón
- Impermeabilizaciones

## LOS EXTERIORES.

- Piel del edificio
- Fachadas
- Acabado exterior
- Cubierta
- Carpintería exterior
- Puerta garaje

## LOS INTERIORES.

- Divisorias interiores
- Cielo raso
- Carpintería interior
- Escaleras
- Barandillas interiores
- Pavimentos interiores
- Rebestimientos y acabados

## LAS INSTALACIONES.

- Climatización
- Instalación eléctrica
- Comunicaciones
- Fontanería



Destruïm mites.  
Construïm cases.

Mas   
Barceló Living  
Costa Brava | Modular | Residences



# 1. EL ENTORNO



## 1 . EL ENTORNO: CIMENTACIÓN

Se incluye la cimentación total de la construcción mediante zapatos corridos prefabricados de hormigón armado en forma de “U”.

Gracias a su geometría recogen perfectamente las paredes de carga verticales.

Se complementa con otra parte realizada “in situ” que adapta su anchura en función del terreno.

El tipo de cimentación varía sustancialmente según las características del terreno, por eso, en las tarifas se han considerado los siguientes parámetros

estándares:

- Tensión admisible superior a 2 kg/cm<sup>2</sup>.
- Sin presencia de agua del nivel freático.
- Sin agresividad de ningún tipo en el hormigón de la cimentación (presencia de sulfatos, nitratos, residuos de origen químico...).
- Suponiendo la situación del nivel de soporte de la cimentación a una cota inferior a 150 cm del terreno natural en cada punto de la ocupación de la vivienda.
- La casa queda ubicada en una zona sin consideración de zona sísmica. Aceleración sísmica básica  $\leq 0,04$  g.

Opcional con suplemento de precio:

- Movimiento de tierras necesario para llevar a cabo la cimentación descrita.

Quedan excluidos:

- Los movimientos de tierra, así como los trabajos de aportación y compactación de éstas, que no sean necesarios para la cimentación y ejecución de la vivienda.
- El transporte de tierras resultantes de la excavación en caso de que deban transportarse a un vertedero o a otra ubicación.
- Las tasas de vertedero de las tierras.
- La utilización de retroexcavadora con martillo hidráulico en caso de que sea necesario



## 1. EL ENTORNO: SANEAMIENTO

Las instalaciones de saneamiento de nuestras construcciones incluyen:

- Red separativa de recogida de aguas residuales y pluviales de tubos de PVC, compuesta de dos arquetas de conexión a la red de cloacas de la urbanización suponiendo una longitud de la salida de la vivienda hasta la conexión de 6 m como máximo.
- En caso de que la conexión al husillo tenga una distancia superior a 6 m se calculará un incremento de esta partida que deberá ser aprobada por el cliente.

La conexión está incluida siempre que ya exista la acometida en la parcela.

En caso contrario, se realizará un presupuesto de los trabajos necesarios.

Opcional con suplemento de precio:

En caso de que la urbanización no disponga de red de alcantarillado, será necesaria la construcción de un sistema autónomo biológico de recogida de residuos.



## 1. EL ENTORNO: GAS RADÓN

La entrada en vigor del nuevo CTE (Real Decreto 732/2019, de 20 de diciembre 2019), ha derivado el nuevo documento DB-HS6, de protección frente al gas radón, definiendo las medidas a aplicar para limitar el riesgo de exposición inadecuada en el interior de los edificios del nivel radicado en que se encuentra de terrenos.

El gas radón es un gas inerte, derivado de la desintegración del radio 226Rd y presente de forma natural en los suelos terrestres.

Este gas puede viajar entre los intersticios del suelo hasta llegar a la superficie donde se diluye entre los gases de la atmósfera, pero también puede introducirse en el interior de los edificios si éstos no se encuentran correctamente protegidos. En espacios cerrados, este gas se acumula, aumentando su concentración.

La inhalación de este gas de forma continua puede llegar a generar problemas de salud.

Este nivel de riesgo de la zona y la tipología constructiva del edificio (planta baja, sótano, semisótano) determinará la solución constructiva más adecuada a adoptar de entre estas: cámaras sanitarias ventiladas adecuadamente, utilización de barreras anti-radón, en láminas o pinturas, y sistemas de ventilación de las zonas del terreno en contacto.



## 1. EL ENTORNO: IMPERMEABILIZACIONES

Para evitar la entrada de agua en la vivienda, se realizan las siguientes impermeabilizaciones:

- En cubiertas planas no transitables: la impermeabilización se realiza mediante la aplicación de una lámina de PVC de 1.2 mm de espesor armada con fieltro de fibra de vidrio, protegida por una capa separadora geotextil no tejido de 300 gr/m2.





Destruïm mites.  
Construïm cases.

Mas   
Barceló Living  
Costa Brava | Modular | Residences



## 2. LOS EXTERIORES



## 2. LOS EXTERIORES : PIEL DEL EDIFICIO

La piel del edificio del sistema Khanvian® está compuesta por varios elementos industrializados. Las piezas principales se combinan entre sí para definir la imagen del edificio, al tiempo que conforman la estructura y el cierre.

Lo dividimos en dos grupos:

### Paredes

1. PV: Paredes verticales de carga de hormigón armado prefabricado, que encajan dentro de los cimientos semi-prefabricados.
2. PH: Paredes horizontales de cierre de hormigón armado prefabricado.
3. TD: Paneles de trasdosado industrializados; un marco de acero, aislamiento XPS, PUR y placas de cartón yeso de alta densidad.

### Forjados

4. Piezas de forjado aligeradas, de hormigón pretensado.
5. Losas de escalera.

Entre el terreno y el suelo de la zona habitable en planta baja se puede construir una cámara de aire ventilada y accesible (cámara sanitaria).

Su función es garantizar un buen aislamiento térmico, protegerse del gas radón y facilitar el acceso a las instalaciones de saneamiento para reparaciones y mantenimiento.



## 2. LOS EXTERIORES : FACHADAS

El panel de hormigón es el elemento vertical de la estructura que queda visto en el exterior de la vivienda.

La fachada está formada por una pared de hormigón estructural de 16 cm de grosor y elementos TD (esponja PUR que actúa como barrera de vapor, aislamiento de poliestireno extruido (XPS) y acabado con placas de cartón yeso de alta densidad).

Estos paneles vienen con todas las instalaciones previstas y montadas desde nuestra factoría.

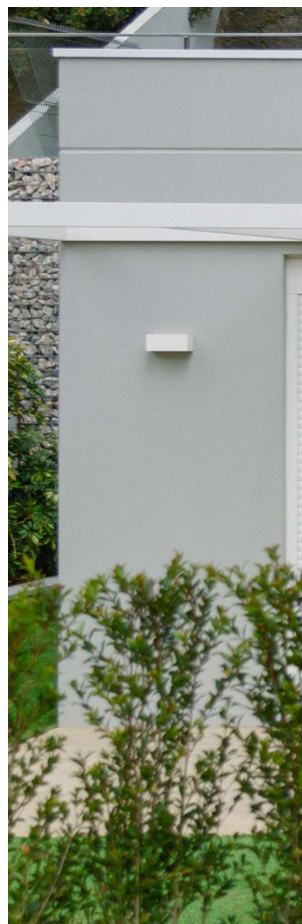
La construcción de las fachadas con paneles de hormigón armado proporciona una elevada inercia térmica en la vivienda.

Esta propiedad presenta los siguientes beneficios:

1. Ahorro energético: reducción del consumo de calefacción y refrigeración (ahorro anual en 8kwh/m2, según estudio de Intemac).
2. Disminución del coste de inversión de los sistemas de calefacción, ventilación y refrigeración.
3. Viviendas más confortables porque se minimizan las variaciones de la temperatura interior y atenúa el efecto de las temperaturas máximas y mínimas del exterior.
4. Ayuda a disminuir la emisión de gases de efecto invernadero debido al bajo consumo energético.
5. Muy buena estanqueidad por la elevada compacidad del hormigón de los paneles prefabricados.
6. Aislamiento acústico superior, debido a la masa de los paneles de hormigón.



## 2. LOS EXTERIORES : ACABADO EXTERIOR



Pedra  
S2502Y  
PROCOTEX



Formigó  
texturitzat



## 2. LOS EXTERIORES : CUBIERTA

La cubierta es plana o inclinada según el diseño de la casa:

- La cubierta plana es de tipo invertido, formada de exterior a interior por una capa de 7 cm de gravas seguida por planchas de poliestireno extruido, impermeabilización, capa de nivelación, capa de compresión, placa alveolar, cámara de aire de más 20 y acabado interior con un falso techo de yeso lamina.

Las chimeneas serán de chapa lacada de colores blanco o negro.

Los grosores de los aislamientos térmicos dependerán del estudio que se realiza teniendo en cuenta el emplazamiento, forma, orientación y zona climática.



## 2. LOS EXTERIORES : CUBIERTA



Coberta plana



Coberta ajardinada  
(opció extra)



## 2. LOS EXTERIORES : CARPINTERÍA EXTERIOR

Carpintería exterior de aluminio lacado con rotura de puente térmico.

Color ral 8019 con manijas negras.

- Cristales de cámara aislante en ventanas.
- Cristales de cámara aislante con luna laminada de seguridad, tanto interior como exterior, en balconeras y en hojas fijas que actúan como barandilla.
- La cámara de todos los cristales incorpora gas argón, gas que mejora notablemente el aislamiento térmico del vidrio.
- Todos los cristales son bajo emisivos. Tipo de vidrio que evita la pérdida energética a través del vidrio, tanto la pérdida de calor en invierno como la pérdida de frío en verano.
- Las ventanas en los baños serán con cristales helados.
- Las manijas de ventanas y balconeras son de color negro, blanco o gris claro.
- Los goterón en las ventanas son de chapa de aluminio lacado del mismo color RAL que la carpintería.
- Los rompeaguas en las balconeras serán cerámicos.
- Las carpinterías exteriores de las estancias de noche irán con persianas de aluminio aisladas accionadas mediante motor.
- En los baños y lavadero irán sin persiana. La disposición de persiana en el resto de aperturas se especificará en el plano y se ajustará a la disposición arquitectónica de cada proyecto.
  
- Las composiciones mencionadas son estándares. Una vez iniciado el proyecto, se realiza un estudio específico donde puede variar la composición según los cálculos del departamento de ingeniería.

La puerta de entrada de la vivienda, será de aluminio, mismo color que el resto de carpinterías tanto por el interior como por el exterior.



## 2. LOS EXTERIORES : CARPINTERÍA EXTERIOR



Color carpintería



RAL 8019

Maneta ventanas

En color negro.







## 2. LOS EXTERIORES : PUERTA DE GARAJE

Puertas de garaje seccionales formadas por paneles que se elevan mediante guías laterales, por lo que no ocupan superficie interior ni necesitan grandes espacios laterales, así como tampoco invaden la calzada exterior.

- Funcionamiento suave y silencioso, ofreciendo grandes ventajas de aislamiento, facilidad de uso y seguridad. Están fabricadas con paneles antipinzamiento de 40 mm de espesor, los cuales se componen de dos chapas de acero galvanizado, lacadas y rellenas de poliuretano.
- Alta resistencia a la oxidación y los impactos.
- Incluyen el cuadro de maniobras, el receptor y un emisor.
- Color RAL 8019.
- Incluyen rejillas de ventilación.

## 2 . LOS EXTERIORES : BARANDILLAS EXTERIORES

Barandillas con barrotes metálicos color Ral 8019



Destruïm mites.  
Construïm cases.

Mas   
Barceló Living  
Costa Brava | Modular | Residences

## 3. LOS INTERIORES





### 3. LOS INTERIORES : DIVISORIAS INTERIORES

Gracias al sistema Khanvian®, los tabiques interiores (EN) son particiones interiores desmontables, reubicables y desplazables durante todo el ciclo de vida del edificio.

Están compuestos por una estructura de acero, aislamiento XPS y placas de cartón yeso de alta densidad. Al igual que los TD, las instalaciones ya están programadas y montadas en factoría.

Todas las placas de cartón yeso del edificio son hidrófugas, con resistencia al fuego y capacidad de aislamiento acústico. De esta forma, todos los EN se pueden ubicar en cualquier parte del edificio y cumplir cualquier función, ya sea en baños, cocinas o cerca de una chimenea.

Se prevé la realización de tabiques técnicos para el paso de instalaciones. Éstos se dimensionan en fase de proyecto ejecutivo y pueden afectar a las superficies útiles interiores.

Será necesario recibir la definición y diseño de la totalidad de las instalaciones para realizar la fabricación correcta.



### 3. LOS INTERIORES : CIELO RASO

El falso techo está formado por dos elementos:

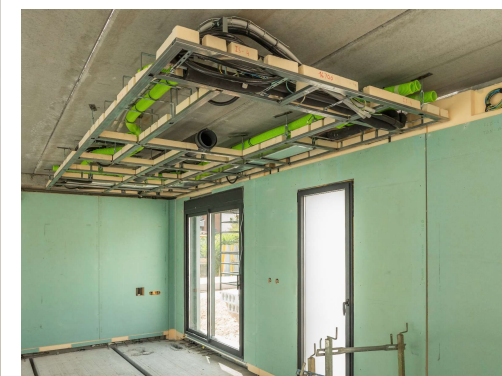
1. IS: Instalaciones de techo compuesto por un cerco de acero fijado al forjado y todas las instalaciones necesarias del edificio. Todo ya montado y transportado desde factoría.
2. FS: Falso techo que conforma el acabado interior del techo. Formado por placas de cartón yeso de alta densidad, aislamiento XPS y todas las instalaciones necesarias.

En el falso techo de la planta bajo cubierta se colocará el aislamiento térmico, donde el espesor dependerá del estudio que se realiza, teniendo en cuenta el emplazamiento, forma, orientación y zona climática.

Será necesario recibir la definición y diseño de la totalidad de las instalaciones para realizar la fabricación correcta.



### 3. LOS INTERIORES : CIELO RASO



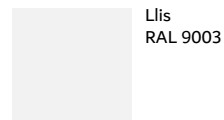
## 3. LOS INTERIORES : CARPINTERÍA INTERIOR

Puertas interiores de la vivienda de tamaños 0.80 x 2,10 m de madera. Modelos a elegir de nuestra exposición:

- Puertas seriadas lisas color 9003.
- Puertas chapadas con acabado de madera natural de roble barnizado
- Puertas practicables o correderas tal y como se grafía en el plano de distribución que acompaña al presupuesto.
- Tapetas planas.
- Manijas EQ-R200.
- Pestillo en 3 puertas (2 baños y la suite)

Las puertas interiores que separan el garaje del resto de la vivienda serán RF metálica pintada.

Opciones de acabado:



Opciones de maneta:



Acabat llis



### 3. LOS INTERIORES : ESCALERAS

Las escaleras serán de hormigón visto.





### 3. LOS INTERIORES : BARANDILLAS INTERIORES

Las barandillas interiores de la escalera serán de obra con cartón-yeso pintado y rematado superiormente con un pasamano lacado.



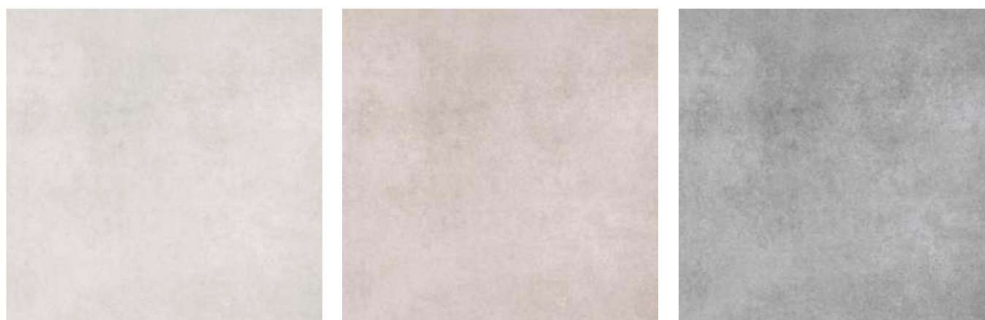




## 3 . LOS INTERIORES : PAVIMENTOS INTERIORES

El pavimento interior –modelos a escoger de nuestra exposición– podrá ser:

- Azulejo porcelánico sin rectificar formato 60x60, serie ARENA CEMENTO
- Zócalo porcelánico CEMENTO ARENA.



Rajola porcellànica  
60x60



Mostra de sòcol laminat  
blanc i de rajola.

El zócalo perimetral con la misma baldosa que el suelo (opcional con zócalo laminado blanco como las puertas interiores).



## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

### Baños

Los paramentos interiores de los baños, en la zona perimetral del plato de ducha y en la zona del lavabo, podrán ser de baldosa de gres de formato 25x75 no rectificado serie CEMENT SAND, STRIPING SAND de AZUVI o similar.

El resto de paramentos irán pintados.

Sanitarios de porcelana blanca modelo URBAN C.

- Inodoro en el suelo.
- Cisterna de doble descarga para ahorrar consumo de agua.
- Tapa con cierre automático.

Platos de ducha de resina de 70x100cm modelo SLATE BLANCO de AQUABELLA. Grifos monomando cromados con limitador de caudal en lavabos y bidés. modelo ALPHA de AGQ. Grifos ducha modelo MOON de AGQ.

- Muebles de lavabo: Mueble SANDA acabado NOGAL dos cajones de 60-80 cm de ancho con espejo y apliques.

\*No están incluidos los accesorios de baño, ni las mamparas de ducha o bañera.

### Zonas habitables

Pintados verticales y horizontales con pintura al plástico liso con dos capas de acabado en color blanco.



## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

### Baños

Revestimientos y grifos aseo, ducha y bañera:



Cement Sand

25x75 cm / 10"x30"



Striping Sand

25x75 cm / 10"x30"



Cement Desert

25x75 cm / 10"x30"



Striping Desert

25x75 cm / 10"x30"



Cement Grey

25x75 cm / 10"x30"



Striping Grey

25x75 cm / 10"x30"





## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

### Bathrooms

Toilets and shower tray:





## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

Mueble de baño



Roble colonial  
RO 14



Nogal arenado  
NO14



Blanco brillo  
BL1B



Roble colonial  
RO 14



Nogal arenado  
NO14



Blanco brillo  
BL1B



## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

### Cocina

- 8 módulos de 60 cm de los cuales 3 módulos bajos con cajones, 3 módulos bajos con puerta, uno de ellos para el lavavajillas de libre instalación, y 2 módulos altos para horno/microondas y nevera de libre instalación.

En caso de que no se desee el mueble despenser, se puede sustituir por 3 módulos altos colgados de 60x35x60.  
En cas que no es vulguí el moble despenser, es pot substituir per 3 mòduls alts penjats de 60x35x60.

### Lavadero

- Pre-instalación de lavadora y secadora.



## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

### Cocina

Los muebles de cocina, modelos a escoger de nuestra exposición contemplan:

- Madera laminada acabado BAKU 234 tope.
- Tirador de superficie rectangular acabado en inox.
- Acabado interior blanco.
- Fregadero de acero inoxidable modelo BMG MU de FRANKE o similar.
- Grifo monomando cromado modelo SUERTE de AQG o similar.
- Accesorios de cocina:
- Cobertero de PVC.
- Cubos de reciclaje.

Revestimiento de la pared hasta 60 cm con el mismo material.. Modelos :

- Duropal TERRA 973.

Los electrodomésticos incluidos son:

- Placa de inducción.
- Horno independiente multifunción.
- Campana decorativa a pared de 90 cm.
- Marca BALAY.

Pre-instalaciones de nevera, microondas y lavavajillas.

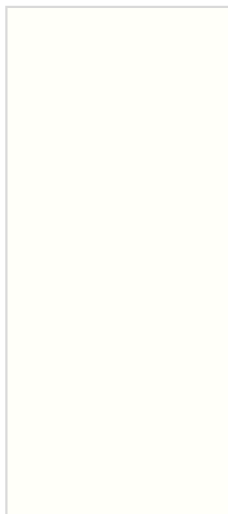


## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

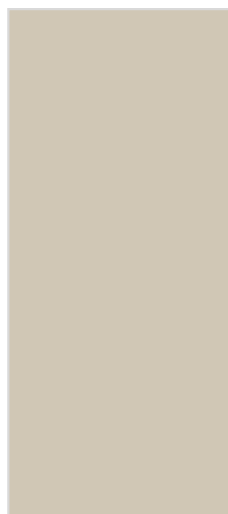
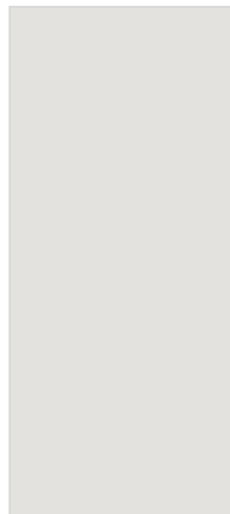
### Cocina

Acabados mobiliario..

BAKU/-cp239 (blanc)

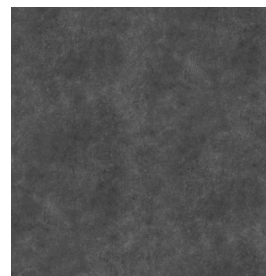


BAKU/-cp240 (gris clar) BAKU/-cp234 (topo)



### DUROPAL

Concrete Anthracite



Tibet



Natura Oak



### GRANET







## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

Cocina

Grifos y lavamanos





## 3 . LOS INTERIORES: REVESTIMIENTOS Y ACABADOS

### Cocina

Electrodomésticos combinación BALAY:



Forn  
3HB4000X2



Placa inducció  
3EB864FR



Campana  
3BC095MX



Destruïm mites.  
Construïm cases.



## 4. LAS INSTALACIONES

Las conexiones de los diferentes servicios (agua, luz) están incluidas en el precio, suponiendo una longitud de hasta 6 metros desde la conexión de la red hasta la vivienda.  
En caso de que la distancia sea superior, deberá presupuestarse este incremento aparte.



## 4 . INSTALACIONES: CLIMATIZACIÓN

La elección final de la climatización se escogerá en una fase más avanzada del proyecto, según las necesidades de los clientes y emplazamiento de la vivienda, con el asesoramiento de los equipos técnicos de la compañía.

Opciones a elegir::

- Aerotermia (bomba de calor de alta eficiencia) con:
- Conductas de frío y calor.

El número de unidades y ubicación quedará definido en el plano de instalaciones del proyecto ejecutivo y se realizará en cumplimiento del código técnico de la edificación CTE.



## 4 . LAS INSTALACIONES: INSTALACIÓN ELÉCTRICA

La instalación eléctrica interior se realizará en cumplimiento con el reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT). Los puntos de luz, interruptores y enchufes se regirán por el plano de instalación eléctrica revisado durante la elección de materiales.

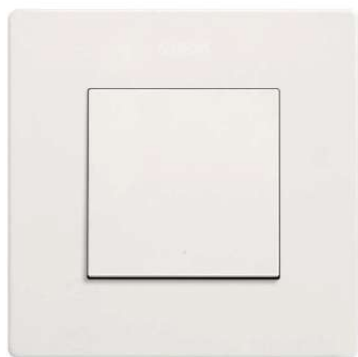
Mecanismos SIMON de color blanco:

- Se prevé la instalación de ojos de buey LED colocados en baños.
- En los garajes, fluorescentes LED.
- En el resto de estancias se dejan puntos de luz.

Se prevé la preinstalación de punto de carga por vehículo eléctrico, consistente en protecciones y línea individual para el futuro punto de carga. Permitirá el montaje de cargadores domésticos con conectores Tipo 1, 2 y TESLA.



## 4 . LAS INSTALACIONES: INSTALACIÓN ELÉCTRICA



SIMON  
270 Blanc



Downlight NEXIA Holp  
Disponibile en blanc



Ull de bou OPPLÉ Spot Chiara  
Disponibile en blanc



## 4. LAS INSTALACIONES: COMUNICACIONES Y FONTANERÍA

### Comunicaciones

Instalación en cumplimiento del reglamento electrotécnico de baja tensión (REBT).

- En todos los dormitorios, despachos, comedor y cocina: instalación de tomas RTV y de una red radial de telefonía y servicios integrados.
- Una unidad de interfono por vivienda

### Fontanería

Instalación de fontanería en cumplimiento del código técnico de la edificación (CTE) y el reglamento de instalaciones térmicas en edificios (RITE)

- La producción de agua caliente sanitaria (ACS) se realizará con una bomba de calor aerotérmica de alta eficiencia, accionada eléctricamente, y que incorporará un depósito de almacenamiento.
- Las pre-instalaciones de los electrodomésticos tienen incorporadas tomas de agua caliente para poder instalar electrodomésticos de bajo consumo.



Projectes Modulars Prefabricats, SL. se reserva el derecho de poder cambiar cualquier elemento de esta memoria por otros de la misma calidad.



# Mas Barceló Living

Costa Brava | Modular | Residences

[hola@masbarceloliving.cat](mailto:hola@masbarceloliving.cat)  
+34 699 930 596

Comercializadora en exclusiva



Consultora inmobiliaria internacional



Sistema constructivo modular de:

