

MEMORIA DE CALIDADES



TWINSENSES

TWINSENSES VILLAS I

URBANIZACIÓN EL CAMPANARIO

ESTEPONA - MÁLAGA

En ocasiones son pequeños detalles los que diferencian una vivienda de un verdadero hogar. Cuando lo que cuenta es lo que necesitas, y lo que vale es poder sentirte libre para decidirlo. Por eso, en esta memoria de calidades te mostramos diferentes opciones de configuraciones y acabados. Para que tu hogar sea lo que tú quieres que sea.

Las Villas
Interiores
Instalaciones
Eficiencia energética

La presente memoria de calidades se registrará únicamente por lo indicado en el texto de la misma. Las infografías e imágenes tienen un carácter meramente orientativo e ilustrativo y por tanto no vinculantes a nivel contractual. Twin Senses se reserva la facultad de introducir aquellas modificaciones en la Memoria que vengan motivadas por exigencias de orden técnico, comercial o de la autoridad competente; en caso que tales cambios afecten a materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de calidad equivalente. Las infografías de las fachadas, jardines y exteriores y resto de espacios son igualmente orientativas y podrán ser objeto de variación o modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario, elementos de iluminación y cualesquier otros elementos mobiliarios o de decoración de las infografías no está incluido, salvo que literalmente se exprese así en la presente memoria de calidades. Las infografías orientativas pueden incluir elementos que podrán únicamente contratarse a través del servicio de personalización, lo que supondrá un coste adicional al precio inicial de la vivienda. Cualquier variación respecto de la memoria de calidades indicada anteriormente que la promotora ofrezca, en su caso, en el correspondiente servicio de personalización (opcional para el cliente) implicará un pago adicional por dicha variación de calidades conforme a las tarifas de personalización ofrecidas por la promotora, salvo que expresamente se indique lo contrario en el proceso de personalización.

A modern two-story house with a swimming pool and garden. The house features a large glass facade and a balcony. The pool is illuminated at night, and the garden is lush with tropical plants. The sky is a mix of orange and blue, suggesting sunset or sunrise.

Las Villas

Las Villas

Cimentación y estructura

La cimentación se ejecutará mediante muros perimetrales de contención y zapatas, adecuándose a las especificaciones definidas en el estudio geotécnico a realizar.

Estructura mixta de acero laminado en caliente y hormigón armado con forjados unidireccionales.

Fachada y cubierta

El revestimiento exterior estará compuesto por una fachada de revoco de mortero de cal y fachada ventilada, formada por piezas de gres porcelánico, de gran formato con estructura portante de aluminio, disponiendo de aislamiento continuo por el exterior del cerramiento, eliminando cualquier tipo de puente térmico, con acabado patinado, corten o madera.

El revoco de cal será blanco acabado talochado.

Las terrazas estarán acabadas con suelo porcelánico imitación madera y en los patios se combinará con tepes de césped natural o césped artificial.

Las barandillas serán de vidrio y sin herrería, permitiendo una mayor sensación de ligereza y eliminando obstáculos visuales.

Los falsos techos de las terrazas estarán realizados con acabado de revoco a la cal y entarimado de madera noble, bambú o laminados de fibras naturales. Disponen de iluminación con tira LED.

Además, todas las terrazas, contarán con toma de agua y enchufe.

Carpintería exterior

La carpintería exterior estará compuesta por ventanas y puerta-ventanas de aluminio o PVC, con grandes paños fijos y hojas oscilobatientes y doble acristalamiento, vidrios bajo emisivos y gas argón en la cámara de aire. Para mayor ahorro, el acristalamiento se realiza con vidrio doble CLIMALIT, formado por un vidrio bajo emisivo hacia el interior de la vivienda y cámara de aire con gas argón, mejorando la transmitancia térmica y evitando condensaciones, tipo efectos de pared fría y con un importante ahorro energético para el usuario. La mejora de los huecos de fachada, aumenta el aislamiento en invierno y reduce la incidencia del sol sobre la vivienda en verano, garantizando una mejor sensación térmica en las viviendas.

Todos las superficies acristaladas prodrán ser oscurecidas totalmente o filtradas con screens o visillos de privacidad de forma motorizada controlado a través del sistema domótico de la casa. Todos los paños de vidrio incluyen la preinstalación necesaria para ello en la esquina superior de cada paño.

El cliente podrá contratar a través del servicio de personalización la instalación de cortinas motorizadas dobles o estores enrollables según su gusto o preferencia. Este sistema elimina el puente térmico, mejora el aislamiento acústico y el confort térmico, reduciendo el consumo de la vivienda.

La puerta de entrada será de seguridad acabada en blanco por ambas caras con cerradura de seguridad con sistema antiganzúa.

Cierre de finca a la calle - Garaje

Puerta de acceso peatonal metálica desde la calle y entrada a garaje, dotada de célula fotoeléctrica exterior e interior, con apertura automática con mando a distancia.

Superficies de garaje acabado en hormigón de cal con zonas de alcorques para vegetación adaptadas a la parcela de la que se trate. Cierre de finca metálico, con tratamiento anticorrosión, lacado en colores terrosos oscuros en acabado mate microtexturado.

Paisajismo y Piscina

El Proyecto de paisajismo incluye la plantación de un ejemplar de palmera de gran porte en cada parcela. Linderos de muros de hormigón con detalles en piedra local y malla para fijación de sistema de ocultación tipo mimbre que se podrá contratar a través del servicio de personalización.

La piscina será de agua salada, de tipo desbordante con efecto infinity. Incluye iluminación y un sistema de natación contracorriente opcional. Los solados de la playa y del porche exterior se ejecutarán con gres porcelánico efecto madera de KERABEN modelo ROMANCE para exteriores.

El jardín incluye sistema de riego, iluminación exterior y preinstalación de altavoces de jardín. A través del servicio de personalización se podrá escoger entre múltiples mejoras exteriores, como creación de bancales en piedra, madera o acero, porches para vehículos, así como plantaciones adicionales u otras obras de equipamiento exterior.

Interiores

Twin Senses &U

Sabemos que la selección de los acabados de tu casa es importante para ti. Por eso, te ofrecemos la posibilidad de un asesoramiento adicional para personalizar tu vivienda, orientándote y ayudándote a elegir las diferentes opciones que te ofrecemos.

Solados y alicatados

Los suelos no húmedos se realizarán con gres porcelánico imitación madera de KERABEN modelo ROMANCE acabado SIENA o TOSCANA de 25X150 cm de una lama o suelo laminado PERGO o QUICK STEP de 8 mm de espesor acabado en roble. Los rodapiés serán lacados en blanco.

Los suelos de cocinas y baños se ejecutarán con gres porcelánico imitación madera de KERABEN modelo ROMANCE acabado SIENA o TOSCANA de 25X150 cm de una lama.

Los solados de las terrazas se ejecutarán con gres porcelánico efecto madera de KERABEN modelo ROMANCE para exteriores.

Pintura ecológica lisa en paramentos horizontales y verticales.

En baños, alicatado de gres de la marca KERABEN modelo MIXIT acabado BLANCO o BEIGE de 120X40 cm, modelo BOREAL acabado WHITE de 120X40 cm, o modelo UPTOWN acabado WHITE de 120X40 cm.

En cocinas, pintura ecológica lisa y frente de encimera de DEKTON modelo KAIROS o ZENITH.

Falsos techos de yeso laminado en toda la vivienda.

*El cliente dispone de un servicio adicional de personalización que da la posibilidad de seleccionar opciones añadidas a coste 0 o con coste como las que se representan en las infografías de este folleto.

**TWIN SENSES se reserva el derecho a sustituir las concretas marcas y modelos indicados, por otros de similares características y calidades, en caso de que motivos de falta de disponibilidad o de índole técnica lo aconsejen.

**Cualquier variación respecto de la memoria de calidades indicada anteriormente que la promotora ofrezca, en su caso, en el correspondiente servicio de personalización (opcional para el cliente) implicará un pago adicional por dicha variación de calidades conforme a las tarifas de personalización ofrecidas por la promotora, salvo que expresamente se indique lo contrario en el proceso de personalización.

Tabiquería

Las divisiones interiores de separación entre las distintas estancias estarán formadas por tabiques de yeso laminado de doble placa a cada lado con aislamiento en el interior para la mejor acústica y térmica, excepto en baños que se ejecutarán con una placa hidrófuga de yeso laminado.

Carpintería interior

Puertas interiores de vivienda de suelo a techo y pantografiadas lacadas en blanco con manillas inoxidable.

Armarios empotrados modulares con puertas batientes en dormitorios, con puertas lisas lacadas en blanco o color topo con cierre amortiguado, con tiradores blancos, estructura e interior forrado de tablero de melamina tipo textil, con barra metálica de colgar, balda maletero y cajonera.

Domótica

Sistema de domótica integrada Smart home de Loxone. Incluye la instalación de Mini Server y pulsador principal más un pack (iluminación, seguridad, sombreado...) a definir con los compradores.

A través del servicio de personalización el cliente puede aumentar el nivel de automatización de la vivienda: iluminación, sombreado, climatización (preinstalación incluida), gestión energética, control de accesos, multimedia, seguridad y mucho más gracias al punto de vista holístico y a la amplia cartera de productos desarrollados internamente.

Todos los productos y funciones se comunican perfectamente entre sí, es un sistema sólido y robusto. También se puede contratar de forma adicional el KNX Extensión, que permite la integración de dispositivos con el estándar de comunicación KNX/EIB para su gestión con el MiniServer Loxone.

Baños

El baño principal cuenta con inodoro en cabina independiente marca ROCA modelo MERIDIAN suspendido, ducha extraplana de gran formato de resina de la marca ROCA modelo TERRAN o similar, con grifería termostática T500 marca ROCA, mampara de vidrio, mueble con doble lavabo sobre encimera ROCA modelo THE GAP SQUARE y grifería de lavabo monomando marca ROCA modelo L20.

Los baños secundarios cuentan con los mismos sanitarios y griferías, con la diferencia del mueble que viene equipado con un lavabo sobre encimera ROCA modelo THE GAP SQUARE y grifería de lavabo monomando marca ROCA modelo L20.

El baño del sótano, junto al gimnasio, viene equipado con sistema de doble función Hammam - Sauna, banco, lavabo de obra y paredes en Dekton modelo Kairos o Zenith. Cuenta con inodoro en cabina independiente marca ROCA modelo MERIDIAN suspendido y grifería LOFT marca ROCA para lavabo y ducha.

Cocina

Cocina abierta al comedor con muebles altos y bajos de gran capacidad de tablero lacado acabado en blanco o color taupe, con tirador tipo uñero. Encimera y frente de encimera de DEKTON modelo KAIROS o ZENITH y totalmente equipada con electrodomésticos SIEMENS.

- Horno multifunción con función pirólisis.
- Microondas con función grill.
- Placa de inducción biselada con 3 zonas de cocción.
- Frigorífico y congelador independientes integrados.
- Campana telescópica de gran potencia e iluminación LED.
- Lavadora integrada de gran capacidad. (**)
- Lavavajillas integrable

A través del servicio de personalización se puede mejorar el acabado de la cocina con tableros laminados en HPL inox mate y sustituir las marcas de los electrodomésticos por Gaggenau y/o Miele.

Instalaciones

Twin Senses Villas 1

Ventilación

Salida de humos con filtro de carbono para campana extractora de cocina.
Se plantea un sistema de doble flujo con recuperador de calor con sistema de doble flujo. Se introduce aire en cada espacio del edificio, y desde los cuartos húmedos se extrae el aire viciado, gracias a un sistema de conductos correctamente regulado. Esto permite mantener un aire limpio, renovado, filtrado y producir importantes ahorros energéticos actuando de forma coordinada con la climatización.

Hamam - Sauna Finlandesa

Se instala un sistema doble de calentador seco y generador de vapor, activado mediante un selector de función, para convertir este espacio de wellness de la casa en Sauna finlandesa o Hamam. Conectado con el sistema de regulación de la ventilación de la casa permite cerrar la ventilación cuando está en uso y renovar el aire al ser apagado el modo wellness, para recuperar un ambiente interior renovado, limpio y a la humedad correcta como el resto de la casa, evitando olores.

En la sauna el calor alcanza temperaturas de hasta 100 °C, pero con baja humedad (20-30%). Relaja la musculatura y favorece la depuración del organismo. En el modo Hamam la humedad alcanza el 100% y la temperatura no supera los 48°C. La acción simultánea del vapor y el calor controlado ayuda a la circulación sanguínea linfática disolviendo las toxinas y favoreciendo su expulsión.

Climatización, ACS, e hidráulica.

Producción de agua caliente sanitaria mediante equipo de aerotermia suponiendo un ahorro energético frente a sistemas convencionales.
Instalación completa de aire acondicionando frío y calor con distribución de aire mediante sistema de fancoils.
La instalación interior de vivienda de fontanería se realizará en conductos de PEX.
Las bajantes de saneamiento de fecales se realizarán con conductos de PVC insonorizados.

Piscina de agua salada

Sistema de cloración salina de la Marca Astralpool . Una vez que la sal es introducida en el agua y se disuelve, esta circula a través de un circuito de depuración que termina en el clorador salino. El clorador se encarga de separar el sodio del cloro de las moléculas de sal. Una vez realizado este proceso, el cloro, que pasa a convertirse en gas, se combina con el agua y se convierte en el agente desinfectante que mantiene el agua en buen estado. Reduce la toxicidad del cloro sobre la piel y los ojos. El tratamiento del agua es mucho más respetuoso con el medio ambiente. Permite ahorrar hasta un 100% los gastos en productos químicos. La limpieza del agua no implica una actuación constante de la persona, siendo un proceso mucho más sencillo y cómodo. El agua de la piscina se mantendrá igual de limpia y clara que usando otro tipo de depuradoras.

Electricidad, telefonía y tv

Videoportero electrónico tipo manos libres de primera calidad de la marca COMELIT, TEGUI o similar.
Mecanismos eléctricos de la marca JUNG LS990 , NIESSEN ALBA o similar.
Dos puntos de carga exterior para vehículos eléctricos.
Previsión de entrada de fibra óptica. Antena de televisión y tomas de red . Toda esta instalación se realizará en cumplimiento del Reglamento de Telecomunicaciones en vigor.

Equipos de natación contracorriente. A través del servicio de personalización, la piscina puede equiparse con un sistema integrado de natación contracorriente tipo Advance ND de Astralpool de Fluidra. Es un equipo empotrado y compacto, con salida de agua en láminas horizontales y regulación de caudal con botones integrados en el panel de la boquilla de impulsión. Permite convertir la piscina en una endless pool, hacer ejercicios de natación de mantenimiento a escalas suaves, así como entrenos de intensidad media o incluso entrenamientos de alta intensidad. También puede ser utilizado con fines terapéuticos y para rehabilitación.

Memoria de calidades

Efficiencia energética

Twin Sense

Memoria de calidades

Un diseño enfocado hacia la sostenibilidad y la eficiencia energética



Revoco de mortero de cal

La cal está formada por elementos naturales que están presentes en la naturaleza, por lo que se trata de un producto ecológico, tiene un alto nivel de plasticidad y es transpirable. A su vez, la cal actúa como desinfectante natural previniendo la formación de manchas de moho o la aparición de esporas potencialmente perjudiciales para la salud. Ofrece un aislamiento excepcional frente al ruido y los cambios de temperatura, por lo que favorece a la creación de espacios más confortables y eficientes desde el punto de vista energético.

Mejora de carpinterías

La utilización de carpinterías de PVC nos ofrece un mejor aislamiento térmico y acústico y es, además, una solución respetuosa con el medio ambiente porque su fabricación genera menos CO₂. Los dobles vidrios bajo emisivos son tratados para reducir la transmisión de calor y frío en el interior de la cámara que conforman. La cámara de gas argón aporta aislamiento al vidrio y aporta mayor eficiencia térmica que el aire.

Paneles fotovoltaicos

El uso de aerotermia en la vivienda garantiza es una fuente renovable que no necesita de la instalación adicional de paneles solares. Como opcional, se puede contratar paneles fotovoltaicos que se situarán en la cubierta de las viviendas.

Sistema de aerotermia

La bomba de calor aerotérmica absorbe la energía del entorno del aire y transfiere el calor al circuito para la producción de ACS y climatización sin emitir humos ni producir combustión.

Electrodomésticos de bajo consumo

Tienen una capacidad para realizar su función con un consumo de energía menor, teniendo una incidencia directa sobre el ahorro en el consumo de agua y energía.

Iluminación de bajo consumo

Espacios interiores y exteriores con iluminación LED, con un consumo de energía menor, teniendo una incidencia directa sobre el ahorro en el consumo de energía.



TWINSENSES

Compromiso 100% Eficiente

En Twin Senses Villas I se proyectará un entorno y unas viviendas altamente sostenibles, en lo que a salud, eficiencia energética y economía se refiere. La intención es que el paisajismo y la naturaleza predominen sobre la construcción. Los edificios se han diseñado buscando la máxima eficiencia en el uso de la energía y la reducción de emisiones de CO₂.

Asimismo, se han sustituido materiales más contaminantes por otros más sostenibles que ofrecen mejores rendimientos y valores técnicos.

Se prioriza el uso de materiales nacionales y fabricación propia reduciendo así, al máximo, el impacto en el entorno y la huella ecológica. Esto, unido a la implementación de medidas de eficiencia activas y pasivas, minimiza el consumo y las emisiones, respetando y contribuyendo a la conservación del entorno.

100%

del agua caliente sanitaria se aporta con sistema de aerotermia con energía renovable.

Un diseño enfocado hacia la sostenibilidad y la eficiencia energética



1. Revoco de Cal y fachada ventilada

La cal se trata de un producto ecológico, tiene un alto nivel de plasticidad y es transpirable. A su vez, la cal actúa como desinfectante natural previniendo la formación de manchas de moho o la aparición de esporas potencialmente perjudiciales para la salud. Ofrece un aislamiento excepcional frente al ruido y los cambios de temperatura, por lo que favorece a la creación de espacios más confortables y eficientes desde el punto de vista energético. La fachada ventilada consiste en la separación estratificada de la envolvente en la parte exterior de la edificación, por la que discurre una corriente de aire. Reduce la humedad y ayuda a un mantenimiento óptimo del aislante.



2. Aislamiento térmico

Se obtiene con la optimización de la envolvente térmica, aumentando el aislamiento de fachada y mejorando la impermeabilización de la cubierta y solera. La carpintería exterior se ejecuta con vidrios bajo emisivos y gas argón, lo que produce que las pérdidas térmicas sean mínimas.



3. Recuperador de calor de doble flujo

Este sistema aprovecha las propiedades del aire (temperatura y humedad) que extraemos de las villas e intercambia y renueva ese aire interior con el aire de ventilación que impulsamos desde el exterior, consiguiendo así, precalentar o preenfriar el aire exterior de manera más económica.



4. Climatización aeroterminada con fancoils y techos radiante

Consiste en unidades de ventilación con baterías térmicas encargadas de enfriar o calentar el aire que absorbe antes de devolverlo a la habitación. Por su interior, circulan tuberías con agua, el elemento encargado de modificar la temperatura del aire. Ofrece una reducción de hasta el 70% del consumo de energía. La limpieza del aire que respiramos la garantizan los filtros y el sistema de recuperación de calor y frío que integra la villa. Este sistema se combina con unidades de placas de techo de yeso laminado con sistema de tuberías de agua integrado, para un control de la temperatura y un confort mejorado.



5. Electrodomésticos de bajo consumo

Tienen una capacidad para realizar su función con un consumo de energía menor, teniendo una incidencia directa sobre el ahorro en el consumo de agua y energía.



6. Paneles solares

Se sitúan en la cubierta y están diseñados para aprovechar la luz solar, convirtiéndola en energía utilizada en alimentar la demanda para la bomba de calor. El uso de aeroterminada en la vivienda garantiza es ya de por sí una fuente renovable de energía que no necesita de la instalación adicional de paneles solares. Por tanto la instalación de los paneles solares se ofrece como un opcional, que se puede contratar a través del servicio de personalización.



7. Sistema de aeroterminada

La bomba de calor aeroterminada absorbe la energía del entorno del aire y transfiere el calor al circuito para la producción de ACS y climatización sin emitir humos ni producir combustión.



8. Recogida de aguas pluviales

Las villas contarán con un sistema innovador que permite la recogida de agua de lluvia para su uso en el riego de las zonas verdes de las parcelas.

TWIN SENSES. CÓMO CONSTRUÍMOS: CALIDAD, PRECISIÓN, MODERNIDAD, CONFORT Y LUJO PARA LOS SENTIDOS.

Construimos con mimo. Con respeto a la tradición y a la memoria. Enraizados en las nuevas formas de construir, la tecnología en la construcción y en los procesos industriales. Usamos los mejores sistemas constructivos para nuestras casas para dotarlas del máximo confort a través de la integración de las soluciones más avanzadas del mercado. Incorporamos sistemas certificados Passivhaus y por el Instituto de la Tecnología de la Construcción ITeC. Nuestras casas las trabajamos con un control de calidad muy elevado. Integramos nuestros diseños y sistemas constructivos en unidades cerradas y testadas con un intensivo control de calidad. Usamos los materiales de siempre: el hormigón, la piedra, el acero, la madera y el vidrio. Pero los disponemos de manera contrastada e industrializada, evitando las malas prácticas de la construcción común. Esto nos permite alcanzar nuestro propósito: acabados mejores, tiempos más cortos, y clientes más felices.



TWINSENSES

Twin Senses Villas I

Memoria de calidades

TWIN SENSES VILLAS I

URBANIZACIÓN EL CAMPANARIO
ESTERONA - MÁLAGA

La presente memoria de calidades se regirá únicamente por lo indicado en el texto de la misma. Las infografías e imágenes tienen un carácter meramente orientativo e ilustrativo, y por tanto no constituirán un presupuesto. Twin Senses se reserva la facultad de introducir aquellas modificaciones en la Memoria que vea justificadas por razones de orden técnico o comercial, o de la legislación aplicable, que no conlleven un coste adicional a los materiales incluidos en la presente Memoria, los materiales afectados serán sustituidos por otros de calidad equivalente. Las infografías de los fachados, jardines, vestidores y baños, así como los acabados de los baños, podrán ser objeto de una modificación en los proyectos técnicos. El mobiliario, elementos de iluminación y cualesquiera otros elementos decorativos e instalaciones que no se mencionan en esta Memoria, pero que literalmente se exprese así en la presente memoria de calidades. Las infografías orientativas pueden incluir elementos que podrán únicamente comprarse a través del servicio de personalización, lo que supondrá un coste adicional al precio inicial de la vivienda. Cualquier variación respecto de la memoria de calidades indicada anteriormente que la promotora o promotoras, en el momento de la venta, no haya previsto, y que implique un coste adicional implicará un pago adicional por dicha variación de calidades conforme a las tarifas de personalización ofrecidas por la promotora o promotoras. Asimismo, se indicará lo contrario a las calidades que se indican en esta Memoria.